

6

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor : správy majetku

dne: 17.6.2026

Název bodu jednání:

- 1) Nabídka bezúplatného převodu většinového podílu na stavbě chatky, která stojí na pozemku p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram
- 2) Záměr prodeje pozemků v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 25.5.2026, č. usn. 0482/2026

Text usnesení RM: Rada města

1. schvaluje prominutí úhrady částky ve výši 40 Kč/m<sup>2</sup>/rok, za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram, vlastníkům uvedeným na listu vlastnictví č. 6124, obec a katastrální území Příbram, a to zpětně od 1.9.2025 do doby uzavření smluvního vztahu pro vypořádání bezdůvodného obohacení.

2. doporučuje ZM schválit přijetí bezúplatného převodu většinového spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/5 na stavbě chatky, od spoluvlastníků

1/5). Stavba chatky stojí na pozemku p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram, který je ve vlastnictví města Příbram.

3. doporučuje ZM schválit záměr prodeje pozemků p. č. 3637/134, p. č. 3637/20 a spoluvlastnických podílů vždy o velikosti id. 1/17 na pozemcích p. č. 3637/129, p. č. 3637/139, p. č. 3637/141, vše v katastrálním území Příbram, a to formou elektronické aukce.

S tím, že v případě přijetí daru dle bodu 2 tohoto usnesení, bude součástí tohoto záměru i prodej id. podílu ve výši 4/5 váznoucího ke stavbě bez čp./če.

4. ukládá OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 17.6.2026.

Napsala: Jana Říčařová

Návrhy na usnesení:

1) ZM schvaluje – neschvaluje

přijetí daru - bezúplatný převod většinového spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/5 na stavbě chatky, od dárců, spoluvlastníků

vlastnictví města. Stavba chatky stojí na pozemku p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram, který je ve vlastnictví města Příbram.

2) ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemků p. č. 3637/134, p. č. 3637/20 a spoluvlastnických podílů vždy o velikosti id. 1/17 na pozemcích p. č. 3637/129, p. č. 3637/139, p. č. 3637/141, vše v katastrálním území Příbram, a to formou elektronické aukce.

S tím, že v případě realizace majetkoprávní dispozice dle bodu 1 tohoto usnesení, bude součástí záměru i prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/5 na stavbě bez čp./če.

Důvodová zpráva:

Vlastníci stavby (dále jen „spoluvlastníci s nabídkou“):

Další spoluvlastník [REDAKCE] svůj podíl ve výši id. 1/5, městu Příbram nenabídl.

V katastru nemovitostí je na listu vlastnictví č. 6124, pro obec a katastrální území Příbram, zapsáno těchto pět vlastníků.

Spoluvlastníci s nabídkou ve svém dopise konkrétně uvádí, že stavba je v současné době ve špatném technickém stavu, je neoprávněně obývána osobami bez domova a vykazuje menší dluh na nájemném z minulosti (tímto vlastníci myslí, že od 1.9.2025 není hrazeno nájemné za pozemek). Rádi by celou situaci vyřešili, avšak naráží na pasivitu pátého spoluvlastníka, [REDAKCE] který dlouhodobě nereaguje na žádnou korespondenci ani se na správě majetku nepodílí.

Městu Příbram předkládají návrh:

- darování většiny podílů na stavbě chatky,
- žádají o prominutí úhrady za bezesmluvní užívání pozemku.

Domnívají se, že pokud by se město stalo většinovým vlastníkem stavby, získá silnější právní postavení k řešení situace s nekontaktním spoluvlastníkem, [REDAKCE] a i větší možnosti k vyklizení objektu, který je obýván cizími osobami.

Tento postup považují za jedinou cestu, jak odblokovat současný stav, kdy pozemek nelze řádně užívat ani prodat a jak zamezit dalšímu chátrání a zneužívání objektu cizími osobami.

Odbor správy majetku nechal zpracovat v roce 2025 znalecký posudek na pozemky v zahrádkářské kolonii Brod, který je dle současného sdělení znalkyně Ing. Štěpánkové, stále aktuální. Tento znalecký posudek oceňoval zahrádku v zahrádkářské kolonii Brod. Jednalo se o pozemky p. č. 4170/86 a p. č. 4172/211 (o celkové výměře 346 m<sup>2</sup>), oba v k. ú. Příbram:

Ceny vyhlášková: 362.100 Kč (po přepočtu činí z této ceny výše nájemného 14.486 Kč/rok, tj. 42 Kč/m<sup>2</sup>/rok),

Cena obvyklá 310.000 Kč (po přepočtu činí z této ceny výše nájemného 12.400 Kč/rok, tj. 36 Kč/m<sup>2</sup>/rok).

Pozn.: Samostatný znalecký posudek pro stanovení výše nájemného pod stavbou, která je městu nabízena, nebyl objednan.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města):

Odbor nemá námitek k případnému daru chatky, která stojí na pozemku města Příbram p. č. 3637/20 v k. ú. Příbram. Odbor si je vědom, že přijetím daru dojde ke vzniku spoluvlastnického vztahu k předmětné stavbě mezi městem Příbram a zbývajícím vlastníkem, což může do budoucna znamenat určité komplikace při správě a nakládání s majetkem. Přesto považuje přijetí nabízených spoluvlastnických podílů za účelné, a to zejména s ohledem na skutečnost, že stavba se nachází na pozemku, který je ve vlastnictví města Příbram.

Získáním většinového spoluvlastnického podílu město posílí své postavení při správě stavby a vytvoří předpoklady pro budoucí majetkoprávní vypořádání včetně možnosti sjednocení vlastnictví.

Na základě výše uvedeného doporučuje dar spoluvlastnických podílů přijmout.

Dle Územního plánu Příbram se pozemek nachází v ploše tzv. plochy rekreace – rekreace individuální (RI).

Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Dle Portálu digitální mapy veřejné správy se v dané části pozemku, příp. v jeho blízkosti, nachází síť společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. – trasa rádiového směrového spoje.

Komise pro realizaci majetku města dne 6.5.2026:

Komise doporučuje schválit nabídku od 4 spoluvlastníků (z pěti) na darování většinového podílu ve výši id. 4/5 na stavbě chatky, která stojí na pozemku p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram (pozemek je ve vlastnictví města Příbram).

Hlasovalo: pro 5, proti 0, zdržel se 0.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Předmětná stavba se nachází v zahrádkářské kolonii za „Pekárnou“, v Příbrami I.

OSM provedl několikrát místní šetření, avšak zahrádka byla uzavřena, uzamčena. Nikdo se na zahrádce v tu dobu nenacházel.

Zahrádku (skládající se z pozemků p. č. 3637/20, p. č. 3637/134 a spoluvlastnických podílů vždy o velikosti id. 1/17 na pozemcích p. č. 3637/129, p. č. 3637/139, p. č. 3637/141, vše v katastrálním území Příbram), měla do 31.8.2025 od města Příbram v pronájmu [REDAKCE] která byla v minulosti jednou ze spoluvlastnic stavby chatky (svůj podíl na stavbě chatky však v roce 2023 prodala panu [REDAKCE]).

Od 1.9.2025 není „zahrádka“ městem Příbram pronajata.

Město Příbram v loňském roce telefonicky kontaktovala paní ze sousední zahrádky, že se v chatce zdržují nějací lidé bez přístřeší, kteří dělají neustále hluk a nepořádek, dále tato paní kontaktovala přes sociální sítě i dceru jedné ze spoluvlastnic.

[REDAKCE] se následně dostavily na OSM. Sdělily, že chatku využívala celé roky pouze [REDAKCE] ony nevědí, kdo v současnosti chatku užívá. Byly se na místě podívat.

Bylo dohodnuto, že jak město tak ony se vynasnaží kontaktovat pana [REDAKCE], aby se zjistilo, zda on chatu nepronajímá, apod..

OSM se od [REDAKCE] podařilo získat telefonní číslo na pana [REDAKCE]. Bylo s ním telefonicky hovořeno. Sdělil, že je v současné době dlouhodobě v nemocnici. Chatku nepronajímá a ani neví kdo se tam zdržuje. Prý ale zařídí, aby se někdo na zahrádku došel podívat. Zároveň sdělil, že by měl zájem chatku od zbývajících spoluvlastníků odkoupit. Prý veškeré věci za něho řeší manželka (poskytl nám na ní e-mail). OSM manželku oslovil, avšak nemá od ní (ani pana [REDAKCE] žádnou zpětnou vazbu.

Z důvodu, že se věc nijak neposunula, zaslal OSM v únoru 2026 všem spoluvlastníkům dopis týkající se majetkoprávního narovnání.

Na tento dopis reagovali pouze spoluvlastníci s nabídkou, kdy za „darování svých podílů“ žádají město o prominutí úhrady částky za bezesmluvní užívání pozemku pod chatkou, a to od 1.9.2025, jelikož zahrádku ani chatku reálně nikdy neužívali.

Úhrada za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 3637/20 o výměře 18 m<sup>2</sup> v k. ú. Příbram, by za období od 1.9.2025 do 25.5.2026 při částce 42 Kč/m<sup>2</sup>/rok činila 553 Kč a při částce 36 Kč/m<sup>2</sup>/rok by činila 474 Kč.

Pan [REDAKCE] se na dopis města neozval.

Technický stav chatky není OSM znám, jelikož zahrádka je uzamčena, nepřístupná. Ani spoluvlastníci s nabídkou nemají od „zahrádky“ a chatky klíče.

V případě, že bude schválen záměr prodeje pozemků (zahrádky), formou elektronické aukce, bude objednán aktuální znalecký posudek a materiál znovu předložen k projednání.

#### Přílohy



- 1) Situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) Nabídka darování většinového podílu na stavbě chatky
- 3) Vyjádření Odboru investic a rozvoje města
- 4) Znalecký posudek č. 028137/2025 ze dne 1.4.2025, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou a elektronické sdělení znalkyně ze dne 2.4.2026

k. ú. Příbram

Čertův pahorek



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  pozemek města, stavba evidovaná na LV 6124 y



Čertův pahorek

TERAŘIHO

Plynová

Evropská







**Věc: Nabídka darování většinového podílu na stavbě a návrh narovnání**

Vážení,

jsme většinovými vlastníky (celkem 4 osoby z 5) stavby bez čp/če (zahradní chatka), která se nachází na pozemku v majetku města:

**parc. č. 3637/20** v katastrálním území Příbram

Stavba je v současné době ve špatném technickém stavu, je neoprávněně obývaná osobami bez domova a vykazuje menší dluh na nájemném z minulosti.

My, níže podepsaní většinou spoluvlastníci, máme upřímný zájem tuto situaci vyřešit, avšak narážíme na pasivitu pátého spoluvlastníka, pana [REDAKCE], trvale bytem [REDAKCE] [REDAKCE] který dlouhodobě nereaguje na žádnou korespondenci ani se na správě majetku nepodílí.

**Vzhledem k výše uvedenému Vám předkládáme tento návrh:**

- 1. Darování našich podílů:** Nabízíme městu bezúplatný převod našich spoluvlastnických podílů (většiny) na předmětné stavbě. Tímto krokem se město stane většinovým vlastníkem stavby na vlastním pozemku.
- 2. Řešení pohledávek:** Požadujeme, aby město v rámci této dohody o narovnání prominulo dosavadní dluh na nájemném těm spoluvlastníkům, kteří své podíly městu darují.
- 3. Právní nástupnictví:** Město jako majoritní vlastník získá silnější právní postavení k řešení situace s nekontaktním menšinovým spoluvlastníkem a k vyklizení objektu od osob bez domova, což je v zájmu veřejného pořádku.

Tento postup považujeme za jedinou cestu, jak odblokovat současný stav, kdy pozemek nelze řádně užívat ani prodat, a jak zamezit dalšímu chátrání a zneužívání objektu cizími osobami.

Prosíme o posouzení tohoto návrhu a sdělení, zda je město ochotno převzít naše podíly a za jakých podmínek by došlo k narovnání starých závazků.

S pozdravem

V Příbrami 28.2.2026 7

**Od:** Libuše Vrbová  
**Odesláno:** pondělí 20. dubna 2026 15:44  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: Ž. o vyj. OIRM - příp. darování stavby chatky [REDACTED]

**Pozemek p. č. 3637/20 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Požádali jste nás o vyjádření k případnému návrhu daru stavby chatky od 4 (z 5) spoluvlastníků, která stojí na pozemku města Příbram p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP. Změna č. 2 ÚP je účinná k 21.11.2024. **K datu 09.10.2025 je účinná Změna č. 3 ÚP.**

Předmětný pozemek p. č. 3637/20 v k. ú. Příbram se nachází v plochách dle ÚP – tzv. *plochy rekreace – rekreace individuální (RI)*

**1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)**

**Nemá námitek** k případnému daru stavby chatky, která stojí na pozemku města Příbram p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram. Město si je vědomo, že přijetím daru dojde ke vzniku spoluvlastnického vztahu k předmětné stavbě mezi městem a zbývajícím spoluvlastníkem, což může do budoucna znamenat určité komplikace při správě a nakládáním s majetkem. Přesto město považuje přijetím nabízených spoluvlastnických podílů za účelné, a to zejména s ohledem na skutečnost, že stavba se nachází na pozemku ve vlastnictví města Příbram. Získáním většinového spoluvlastnického podílu město posílí své postavení při správě stavby a vytvoří předpoklady pro budoucí majetkoprávní vypořádání, včetně možnosti sjednocení vlastnictví. Na základě výše uvedeného město doporučuje dar spoluvlastnických podílů přijmout.

Vyřizuje: Libuše Vrbová/ 318 402 576

**1. Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města)**

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

**Libuše Vrbová**

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: [libuse.vrbova@pribram.eu](mailto:libuse.vrbova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

**Sent:** Thursday, April 2, 2026 8:22 AM

**To:** Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>

**Subject:** Ž. o vyj. OIRM - příp. darování stavby chatky [REDACTED]

Vážená paní Vrbová,

žádáme Váš odbor o vyjádření k případnému návrhu daru stavby chatky od 4 (z 5) spoluvlastníků, která stojí na pozemku města Příbram p. č. 3637/20 v katastrálním území Příbram.

Děkujeme a jsme s pozdravem

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028137/2025



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 4170/86 a 4172/211 v k.ú Brod u Příbramě a obci Příbram

**Znalec:** Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany

**Zadavatel:** Město Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram I

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>310 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 14 (5 stran příloh)

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 31.03.2025

**Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 01.04.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání, včetně stanovení obvyklého nájemného

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.03.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.3.2025
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán Příbram
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Brod u Příbramě  
Adresa nemovité věci: Dolní, 261 01 Příbram - Brod

### Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

### Místopis

Pozemky se nachází v části Příbram - Brod mezi ulicemi Milínská a Dolní v zahrádkářské kolonii směrem z Příbrami na Lešetice.

### Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní			
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

4807/10 Středočeský kraj

### Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou neudržované, zarostlé, jsou oddělené korytem potoka. Na pozemku p.č. 4172/211 se nachází stavba zahradního domku, která je ve špatném technickém stavu, není zapsaná v KN ani zakreslená v katastrální mapě, není ve vlastnictví města a není ani předmětem ocenění. Jsou přístupné dřevěnými vratky z ulice Milínská. K pozemku je přivedena pravděpodobně pouze přípojka elektra.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako ZO - Plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady (**Hlavní a přípustné funkční využití:** plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, zahrádkářské chaty, rekreační chaty. **Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 50 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - výhradně pro uspokojování uživatelů daného území, případně v souvislosti s dominantním funkčním využitím).

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 4170/86 a 4172/211 v k.ú Brod u Příbramě a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Dolní 261 01 Příbram - Brod
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Brod u Příbramě
Počet obyvatel:	32 992
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>3 489,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,649}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,600}$

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	3 489,-	0,50	0,600	1,000		1 046,70

Index trhu  $I_t$  je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	4170/86	194	1 046,70		203 059,80
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	4172/211	152	1 046,70		159 098,40
Jiné pozemky - celkem			346		<b>362 158,20</b>	

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **362 158,20 Kč**

## Tržní ocenění majetku

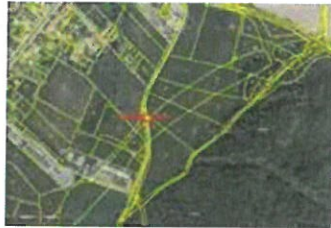
### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky


##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Žežice			
<b>Popis:</b>	Pozemek trvalý travní porost, pravidelný tvar, větší plocha. Vklad do KN V-2145/2024-211 dne 19.3.2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - větší		2,00		
poloha pozemku - stejná		1,00		
dopravní dostupnost - stejná		1,00		
možnost zastavění poz. - podobná		1,00		
intenzita využití poz. - podobná		1,00		
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
666 080	1 450	459,37	2,00	918,74



<b>Název:</b>	Pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Příbram II, ul. Květenká			
<b>Popis:</b>	Pozemek trvalý travní porost, trojúhelníkový tvar, větší plocha. Vklad do KN V-8988/2024-211 dne 4.11.2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - podobná		1,00		
poloha pozemku - lepší		0,95		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - podobná		1,00		
intenzita využití poz. - podobná		1,00		
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - horší tvar		1,10		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	219	913,24	1,05	958,90



<b>Název:</b>	Pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Příbram II, ul. Hornická			
<b>Popis:</b>	Pozemek trvalý travní porost za rodinným domem, tvoří zahrádku k RD. Vklad do KN: V-6560/2024-211 dne 15.8.2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - menší		0,90		
poloha pozemku - lepší		0,95		

dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
36 590	44	831,59	0,86	715,17

Minimální jednotková porovnávací cena	715,17 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	864,27 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	958,90 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	4170/86	194	900,00		174 600
trvalý travní porost	4172/211	152	900,00		136 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>346</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>311 400</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 362 158,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 362 158,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 362 160,- Kč**

slovy: Tři sta šedesát dva tisíc jedno sto šedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 362 160 Kč**

slovy: Tři sta šedesát dva tisíc jedno sto šedesát Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 311 400,- Kč

**Hodnota pozemku 311 400 Kč**

**Obvyklá cena 310 000 Kč**

slovy: Tři sta deset tisíc Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pozemky se nachází v části Příbram - Brod mezi ulicemi Milínská a Dolní v zahrádkářské kolonii směrem z Příbrami na Lešetice. Pozemky jsou neudržované, zarostlé, jsou oddělené korytem potoka. Na pozemku p.č. 4172/211 se nachází stavba zahradního domku, která je ve špatném technickém stavu, není zapsaná v KN ani zakreslená v katastrální mapě, není ve vlastnictví města a není ani předmětem ocenění. Jsou přístupné dřevěnými vrátky z ulice Milínská. K pozemku je přivedena pravděpodobně pouze přípojka elektra.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako ZO - Plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady (**Hlavní a přípustné funkční využití:** plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, zahrádkářské chaty, rekreační chaty. **Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 50 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - výhradně pro uspokojování uživatelů daného území, případně v souvislosti s dominantním funkčním využitím).

Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců se situací na trhu s obdobnými typy, odhaduji obvyklou cenu na 900 Kč/m<sup>2</sup>.

### **4.3. Stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku**

#### **Výpočet ročního nájemného:**

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 3 – 7% z ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, to se týká pouze velmi atraktivních pozemků s komerční využitelností. S ohledem na polohu pozemků a možnost jejich využití stanovuji cenu pronájmu ve výši 4 % z ceny pozemku za rok.

#### **Výpočet ročního nájemného:**

Nájemné/rok z části pozemků ..... 310 000 Kč x 4 % = **12 400,- Kč/rok**

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1531-30/25.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028137/2025.

V Dolních Břežanech 01.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 028137/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

Vyhotovil: Jana Říčařová

MISYS: katastrSQL - informativní výpis pro vnitřní potřebu

## PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNCE

OKRES: CZ020B Příbram, 3211  
 OBEC: 539911 Příbram  
 KAT.ÚZEMÍ: 735426 Příbram

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.02.2025

ČÍSLO PARCELY: KN 4170/86  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 194  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK  
 DRUH POZEMKU: trvalý travní porost  
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: V-1635/2008-211  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ Výměra[m<sup>2</sup>]  
 56811 194

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

OKRES: CZ020B Příbram, 3211  
 OBEC: 539911 Příbram  
 KAT.ÚZEMÍ: 735426 Příbram

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.02.2025

ČÍSLO PARCELY: KN 4172/211  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 152  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK  
 DRUH POZEMKU: trvalý travní porost  
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: V-1635/2008-211  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ Výměra[m<sup>2</sup>]  
 54712 152

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V Katastru nemovitostí evidovány celkem: 2 parcely.

Vyhотовeno systémem MISYS ver.17.13.174227 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.03.2025 08:43:18  
 Výpis vyhotoven za 1.114s, SQLite3 native, ver.3.41.2  
 Vyhotovil: Jana Říčařová

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

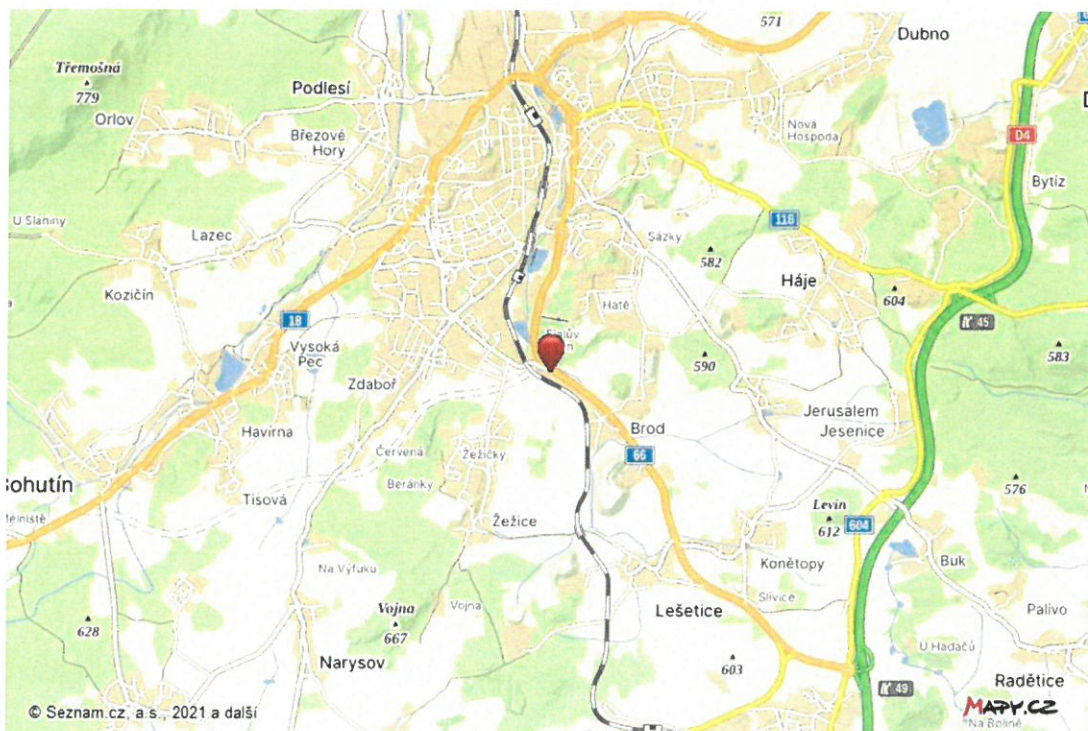




dp



## Mapa oblasti



## Jana Říčařová

---

**Od:** Ing. Kamila Štěpánková <posudky@seznam.cz>  
**Odesláno:** čtvrtek 2. dubna 2026 20:12  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** Re: Dotaz - Pozemky v k. ú. Brod u Příbramě  
**Přílohy:** image001.png

Dobrý den,

cenu v níže zmiňovaném znaleckém posudku lze akceptovat i pro letošní rok 2026.

S přáním hezkého dne

--

Ing. Kamila Štěpánková

----- Původní e-mail -----

**Od:** Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>  
**Komu:** Ing. Kamila Štěpánková <posudky@seznam.cz>  
**Datum:** 2. 4. 2026 10:34:55  
**Předmět:** Dotaz - Pozemky v k. ú. Brod u Příbramě

Vážená paní inženýrko,

dovolujeme si Vás požádat o sdělení, zda cena obvyklá i výše nájemného u pozemků p. č. 4172/211 a p. č. 4170/86, oba v k. ú. Příbram, je stále stejná jako v roce 2025 (viz Váš ZP v příloze mailu), případně, zda bude nutné nechat vypracovat nový znalecký posudek.

Děkujeme za odpověď a jsme s pozdravem

**Jana Říčařová**

referent Odboru správy majetku

T: 318 402 339

E: [jana.ricarova@pribram.eu](mailto:jana.ricarova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web