Město Příbram	**Pro jednání ZM**
Odbor správy majetku	dne: 09.12.2026

Název bodu jednání:
Žádost o prodej části pozemku p. č. 3812/42 a pozemku p. č. 3812/301, oba v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 05.10.2026, usn. č. 0881/2026

Text usnesení RM: Rada města

1) schvaluje úhradu náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m² z celkové výměry 2.445 m² (dle geometrického plánu č. 7273-9/2025, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 3812/474), a pozemku p. č. 3812/301 o výměře 1 m², oba v katastrálním území Příbram, [redacted] ve výši 105 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky.

2) doporučuje ZM schválit prodej části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m² z celkové výměry 2.445 m² (dle geometrického plánu č. 7273-9/2025, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 3812/474), a pozemku p. č. 3812/301 o výměře 1 m², oba v katastrálním území Příbram, [redacted], za cenu 2.100 Kč/m².

Napsala: Bc. Petra Kramperová [redacted]

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m² z celkové výměry 2.445 m² (dle geometrického plánu č. 7273-9/2025, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 3812/474), a pozemku p. č. 3812/301 o výměře 1 m², oba v katastrálním území Příbram, [redacted] za cenu ..... Kč/m², s tím, že kupující uhradí jednu polovinu nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.200,00 Kč a jednu devítinu nákladů spojených s vyhotovením geometrického plánu pro rozdělení pozemků ve výši 2.500,00 Kč.

Důvodová zpráva:
V rámci prováděných pravidelných revizí katastru nemovitostí bylo zjištěno, že v Příbrami II, v ulicích Jaromíra Zástěry a Pod Hvězdárnou se nachází připlocené pozemky. Následně bylo objednáno vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení předmětných pozemků dle skutečného stavu v terénu. Následně OSM započal postupně vlastníky nemovitých věcí vyzývat k řešení majetkoprávního narovnání.

Dne 02.06.2026 podal [redacted] žádost o prodej připlocené části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m² z celkové výměry 2.445 m² (ostatní plocha/silnice), dle geometrického plánu č. 7273-9/2025 se nově jedná o pozemek p. č. 3812/474 za účelem majetkoprávního vypořádání.

Dále bylo kontrolou zájmového území zjištěno, že v zahradě [redacted] se nachází pozemek p. č. 3812/301 o výměře 1 m² (zahrada), který by měl být [redacted] také odkoupen.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:
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 Příbram. Změna č. 2 ÚP je účinná k datu 21.11.2024. K datu 09.10.2025 je účinná Změna č. 3 ÚP.

Předmětné pozemky města jsou v ÚP vymezeny jako tzv. plochy bydlení – bydlení individuální (BI).

Odbor souhlasí s prodejem předmětné části pozemku p. č. 3812/42 v katastrálním území Příbram z důvodu majetkoprávního narovnání – historického připlocení. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):
Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:
Odbor nemá námitek k podané žádosti.

Za vyhotovení geometrického plánu č. 7273-9/2025, vypracovaného Ing. Rudolfem Smíškem, byla městu Příbram zaslána faktura ve výši 22.500,00 Kč.
Geometrický plán byl vyhotoven pro řešení všech připlocení v částech ulic Pod Hvězdárnou a Jaromíra Zástěry v Příbrami II, přičemž zahrnoval celkem devět případů připlocených částí pozemků ve vlastnictví různých vlastníků či podílových spoluvlastníků. Vzhledem k tomu, že se jednalo o jeden geometrický plán zpracovaný pro více případů, byly náklady na jeho vyhotovení rozděleny poměrně mezi všech devět řešených případů.
[redacted] by v tomto případě měl náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu uhradit ve výši 2.500,00 Kč.

Znalecký posudek č. 7127/26 dne 09.08.2026 vyhotovený Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou připlocených částí pozemků ve výši 2.100,00 Kč/m^2. Cena za bezesmluvní užívání pozemků byla znaleckým posudkem stanovena na částku 105,00 Kč/m^2/rok.

Cena za vyhotovení znaleckého posudku byla stanovena na částku 4.400,00 Kč.

Aktuálně je majetkoprávní vypořádání připlocených částí pozemků v této lokalitě řešeno formou prodeje u [redacted] a u [redacted]. OSM navrhuje náklady na vyhotovení znaleckého posudku rozdělit mezi tyto dva případy.

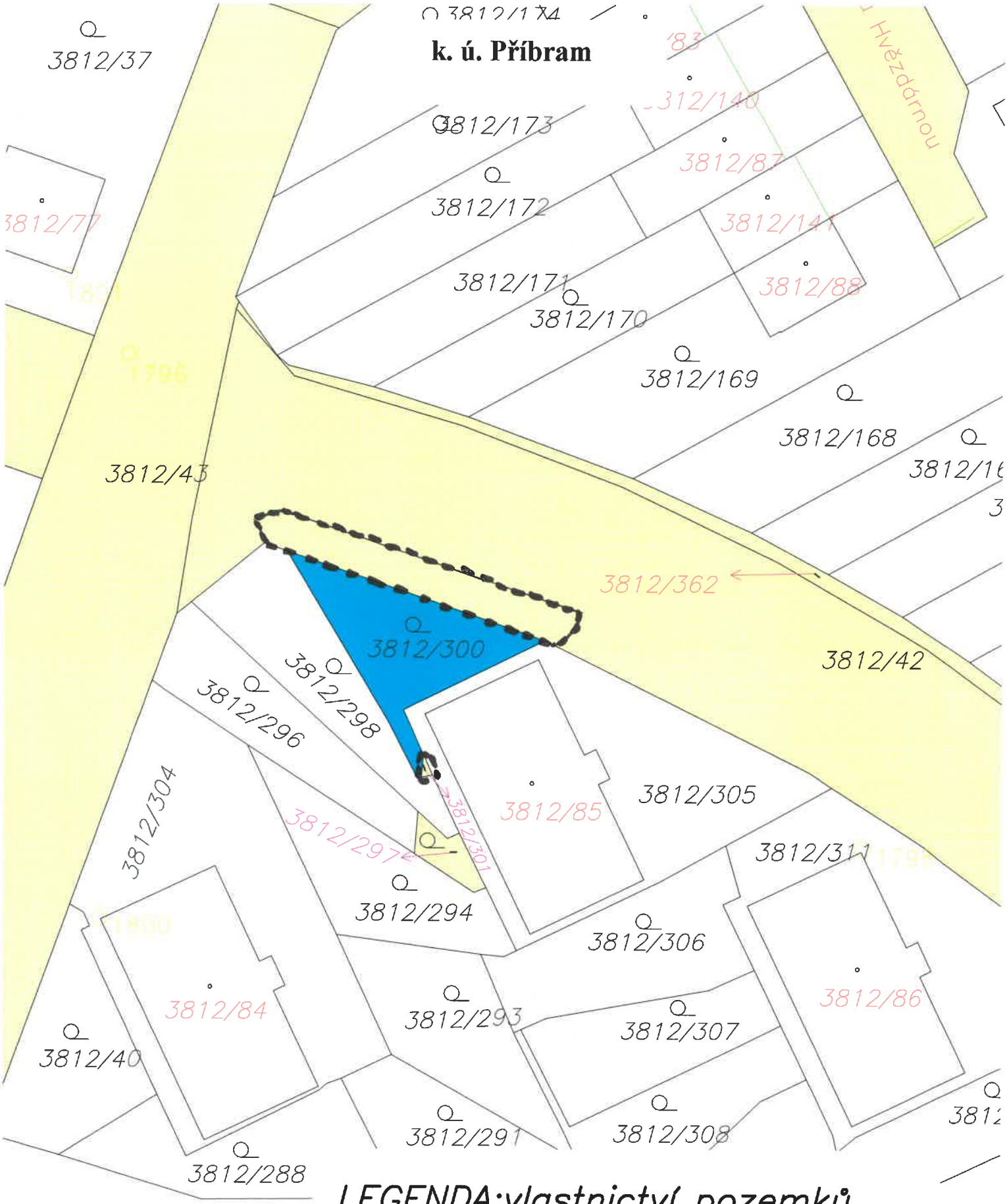
Dle vyjádření společnosti 1. SčV, a.s., která vydává na základě smluvního vztahu stanoviska za provozovatele vodohospodářské infrastruktury za společnost Příbramská provozní, s.r.o., prochází připlocenou částí pozemku p. č. 3812/42 v k. ú. Příbram přípojka vodovodu.

Záměr prodat byl vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 21.08.2026 do 12.09.2026.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 02.09.2026 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m^2 z celkové výměry 2.445 m^2 (dle geometrického plánu č. 7273-9/2025, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 3812/474) a pozemek p. č. 3812/301, oba v k. ú. Příbram, žadateli, a to včetně úhrady částky za bezesmluvní užívání pozemků.

Přílohy:
1. situační snímek, ortofotomapa, geometrický plán
2. žádost včetně přílohy
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek


k. ú. Příbram
3812/37
3812/173
3812/172
3812/171
3812/170
3812/169
3812/168
3812/43
3812/362
3812/300
3812/42
3812/298
3812/296
3812/304
3812/297
3812/301
3812/85
3812/305
3812/311
3812/294
3812/306
3812/84
3812/293
3812/307
3812/86
3812/40
3812/291
3812/308
3812/288
3812/44
Hvězdárnou
LEGENDA:vlastnictví pozemků
město Příbram
poptávaná část pozemku a pozemek v zahradě
pozemek ve vlastnictví žadatele


3812/181
3812/201
3812/174
3812/336
Koperníkova
3812/43
3812/18
3812/362
3812/42
3812/85
3812/294
3812/306
3812/288
3812/309
3812/316
3812/321
3812/428
3812/429
1800
1798
1797
Jaromíra Zástěry

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
1100/5		1 55	ostat.pl. / jiná plocha	1100/5		1 02	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				1100/11		39	ostat.pl. / jiná plocha		2	1100/5		10001		39	
				1100/12		14	ostat.pl. / jiná plocha		2	1100/5		10001		14	
3812/42		24 45	ostat.pl. / silnice	3812/42		18 59	ostat.pl. / silnice		2						
				3812/472		1	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		1	
				3812/473		47	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		47	
				3812/474		1 64	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		1 64	
				3812/475		1 54	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		1 54	
				3812/476		1 41	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		1 41	
				3812/477		79	ostat.pl. / silnice		2	3812/42		10001		79	
3812/43		23 43	ostat.pl. / jiná plocha	3812/43		22 61	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				3812/469		34	ostat.pl. / jiná plocha		2	3812/43		10001		34	
				3812/470		27	ostat.pl. / jiná plocha		2	3812/43		10001		27	
				3812/471		17	ostat.pl. / jiná plocha		2	3812/43		10001		17	
				3812/478		4	ostat.pl. / jiná plocha		2	3812/43		10001		4	
3819/3		29	ostat.pl. / ostat.komunikace	3819/3		14	ostat.pl. / ostat.komunikace		2						
				3819/4		15	ostat.pl. / ostat.komunikace		2	3819/3		10001		15	
	49	72			49	72									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel:	*Ing. Rudolf Smíšek* *Březohorská 253* *26101 Příbram 7*
Číslo plánu:	*7273-9/2025*
Okres:	*Příbram*
Obec:	*Příbram*
Kat. území:	*Příbram*
Mapový list:	*Příbram 0-1/13*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

viz. seznam souřadnic

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Rudolf Smíšek*

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: *1469/1996*

Dne: *14. 3. 2025* Číslo: *131/2025*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Miroslav Holub
KÚ pro Středočeský kraj
KP Příbram
PGP-530/2025-211
2025.03.24 07:44:14 +01'00'

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Rudolf Smíšek*

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: *1469/1996*

Dne: *25. 3. 2025* Číslo: *120*

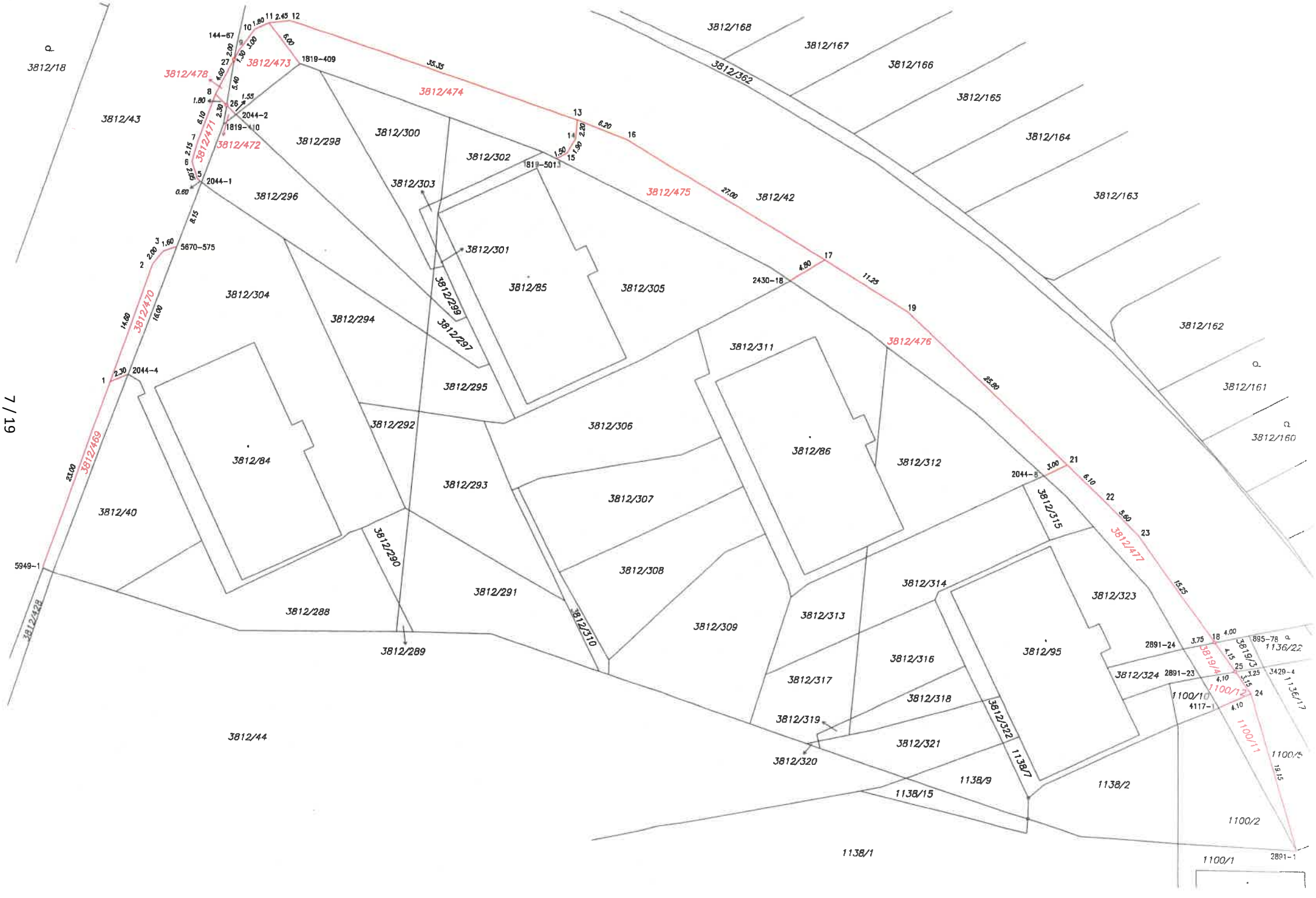
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Rudolf Smíšek
Sb. Pobočka rejstříku ČKZ č. 1469 v rozsahu Příbram

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením Y	X	Poznámka
144-67	777220.52	1082520.59	3			barva
895-78	777102.28	1082588.01	3			barva
1819-409	777213.20	1082522.97	3			sl. plotu
1819-410	777222.00	1082530.10	3			kolík
1819-5013	777183.30	1082533.54	3			sl. plotu
2044-1	777224.45	1082536.82	3			sl. plotu
2044-2	777220.54	1082528.92	3			sl. plotu
2044-4	777232.68	1082559.42	3			sl. plotu
2044-8	777126.25	1082569.72	3			sl. plotu
2430-18	777155.99	1082547.49	3			sl. plotu
2891-1	777096.41	1082613.16	3			sl. plotu
2891-23	777107.77	1082593.08	3			sl. plotu
2891-24	777109.82	1082589.73	3			sl. plotu
3429-4	777100.56	1082591.63	3			barva
4117-1	777105.64	1082596.61	3			sl.plotu
5670-575	777227.23	1082544.46	3			sl. plotu
5949-1	777242.26	1082582.06	3			sl. plotu
1	777234.70	1082560.34	3			sl. plotu
2	777229.94	1082546.54	3			sl. plotu
3	777228.72	1082544.99	3			sl. plotu
5	777224.87	1082536.43	3			sl. plotu
6	777225.52	1082534.48	3			sl. plotu
7	777224.99	1082532.41	3			sl. plotu
8	777222.94	1082526.66	3			sl. plotu
9	777220.24	1082521.43	3			sl. plotu
10	777218.48	1082518.98	3			sl. plotu
11	777216.85	1082518.22	3			sl. plotu
12	777214.43	1082517.90	3			sl. plotu
13	777180.90	1082528.99	3			sl. plotu
14	777181.07	1082531.18	3			sl. plotu
15	777182.00	1082532.81	3			sl. plotu
16	777175.14	1082531.23	3			sl. plotu
17	777151.94	1082544.98	3			sl. plotu
18	777106.19	1082588.90	3			geohřeb
19	777142.34	1082550.81	3			sl. plotu
21	777123.52	1082568.42	3			sl. plotu
22	777119.09	1082572.56	3			sl. plotu
23	777115.09	1082576.50	3			sl. plotu
24	777101.93	1082594.83	3			sl. plotu
25	777103.76	1082592.27	3			geohřeb
26	777221.65	1082527.87	3			geohřeb
27	777220.83	1082522.57	3			geohřeb


3812/18
3812/43
3812/478
3812/473
3812/474
3812/471
3812/472
3812/298
3812/300
3812/302
3812/303
3812/296
3812/301
3812/304
3812/294
3812/299
3812/297
3812/85
3812/305
3812/475
3812/42
3812/168
3812/167
3812/166
3812/165
3812/164
3812/163
3812/362
3812/162
3812/161
3812/160
3812/476
3812/311
3812/295
3812/292
3812/306
3812/86
3812/312
3812/84
3812/293
3812/307
3812/315
3812/477
3812/40
3812/290
3812/308
3812/291
3812/314
3812/323
3812/288
3812/310
3812/309
3812/313
3812/289
3812/95
3812/316
3812/317
3812/324
3812/318
3812/319
3812/322
3812/321
3812/320
3812/44
1138/7
1138/9
1138/15
1138/2
1138/1
1100/10
1100/12
1100/11
1100/5
1100/2
1100/1
3812/469
3812/470
3812/428
144-67
1819-409
2044-2
1819-410
2044-1
5670-575
2044-4
5949-1
1819-501
2430-18
2044-8
2891-24
2891-23
895-78
1136/22
3429-4
1136/17
4117-1
2891-1

MeU Pribram
Doruceno: 02.06.2026 13:38
Listy: 1 Prilohy:
li/sv: Druh priloh:
MeUPB 77571/2026
mepmes9df506a1

Město Příbram
Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
K rukám Bc. Petry Kramperové
Tyršova 108
261 19 Příbram 1

Věc: Řešení majetkoprávního vztahu k části pozemku parc. č. 3812/42 v k.ú. Příbram

Reaguji na Váš dopis ze dne 4.5.2026 č.j. MeUPB 61037/2026, 94/2026 /OSM/OddMaj/Kra, ve kterém mě informujete o tom, že část pozemku parc. č. 3812/42 v k.ú. Příbram o výměře 164 m², ve vlastnictví města Příbram, je připlocena k mé zahradě na pozemku p.č. 3812/300 v k.ú. Příbram.

Dovoluji si uvést, že jsem předmětný pozemek užíval v dobré víře, že tvoří součást mnou vlastněné zahrady, neboť v tomto rozsahu byl již oplocen v době, kdy jsem nemovitost nabyl, a oplocení jsem nijak neměnil.

Mám zájem situaci řešit smírnou cestou a majetkoprávně ji vypořádat. Preferoval bych proto odkoupení předmětné části pozemku p.č. 3812/42 v k.ú. Příbram do svého vlastnictví.

Tímto Vás žádám o sdělení, podmínek prodeje, zejména kupní ceny, případně dalšího postupu vedoucího k uzavření kupní smlouvy.

Děkuji za spolupráci a jsem připraven k dalšímu jednání.

S pozdravem

[redacted]

Petra Kramperová

Od: Libuše Vrbová
Odesláno: úterý 9. června 2026 12:17
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [redacted] - ž. o prodej části pozemku p. č. 3812_42 kú PB

Pozemek p. č. 3812/42 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

požádali jste nás o vyjádření k žádosti [redacted], který požaduje prodej části pozemku p. č. 3812/42 v katastrálním území Příbram, z důvodu majetkoprávního narovnání.

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 města jev ÚP vymezen následovně:

- p. č. 3812/42 v k. ú. Příbram - *tzv. plochy bydlení – bydlení individuální (BI)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)
Souhlasíme s prodejem předmětné části pozemku p. č. 3812/42 v katastrálním území Příbram, z důvodu majetkoprávního narovnání – historického připlocení. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.
Vyřizuje: Libuše Vrbová/ 318 402 576

2. 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

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web

MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, June 9, 2026 8:43 AM
To: Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>; Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>
Subject: [redacted] - ž. o prodej části pozemku p. č. 3812_42 kú PB

Vážení kolegové,

Prosím o vyjádření k žádosti o prodej části pozemku p. č. 3812/42 o výměře 164 m2 v katastrálním území Příbram, jedná se o připlocenou část pozemku, na kterou byl žadatel upozorněn ze strany OSM.

Žádost a situační snímek poptávané části pozemku zasíláme v příloze.

Petra Kramperová

Od: Tomáš Kubík
Odesláno: středa 10. června 2026 7:59
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [redacted] - ž. o vydržení části poz pc 3812/43 kú PB

Vážená kolegyně,
na základě Vaší žádosti k žádosti o vydržení části pozemku p. č. 3812/43 v katastrálním území Příbram, jedná se o připlocenou část pozemku za Odbor silničního hospodářství nemáme námitek.

Přeji hezký den

Bc. Tomáš Kubík, MBA
vedoucí Odboru silničního hospodářství
T: 318 402 554
E: tomas.kubik@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web

MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, June 9, 2026 8:46 AM
To: Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>; Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>
Subject: [redacted] - ž. o vydržení části poz pc 3812/43 kú PB

Vážení kolegové,

prosím o vyjádření k žádosti o vydržení části pozemku p. č. 3812/43 v katastrálním území Příbram, jedná se o připlocenou část pozemku, na kterou byl žadatel upozorněn ze strany OSM.

Žádost a situační snímek poptávané části pozemku zasíláme v příloze.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová
vedoucí oddělení majetkoprávního
T: 318 402 529
E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web

MĚSTO PŘÍBRAM

MěÚ Příbram
Doručeno: 10.08.2026
MeUPB 115638/2026
listy:3 přílohy:
druh:
mepmes9df57e30

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7127/26

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemkových parcel oddělených **GP č. 7273-9/2025** z pozemků par. č. 3812/42 a par. č. 3812/43 ost. plocha, silnice a určení částky za jejich bezesmluvní užívání, vše k. ú. Příbram, obec Příbram

---

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., podle stavu ke dni 4.8.2026 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470
e-mail: frantisek.slanina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 9.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti a určení částky za bezesmluvní užívání pozemků k datu 4.8.2026

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.8.2026 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Příbram
- geometrický plán č. 7273-9/2025
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Příbram
	261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 773

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 561,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky oddělené geometrickým plánem č. 7273-9/2025 z pozemků par. č. 3812/42 a par. č. 3812/43 ost. plocha, silnice v k. ú. Příbram, obec Příbram, které se nachází na severovýchodním okraji zástavby města s jeho rezidenční zástavbě v ulicích Jaromíra Zástěry a Pod

Hvězdárnou. Oddělené pozemky nejsou podle skutečného stavu v kultuře ost. plocha, silnice, ale jejich připojením (připlocením) k navazujících pozemkům jsou tak ve stejné kultuře zahrada a tvoří s hlavní stavbou, rodinným domem jednotný a funkční celek a takto jsou i oceněny. Navazující nemovitosti jsou napojeny na veřejný vodovodní a kanalizační řad a na rozvod zemního plynu a jsou přístupné z uvedených ulic.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 773 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 spoluvl. 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,974}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,900}$

1. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,900}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,900 = **0,900**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 561,-	0,900		3 204,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/469	34	3 204,90	108 966,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/470	27	3 204,90	86 532,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/471	17	3 204,90	54 483,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/472	1	3 204,90	3 204,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/473	47	3 204,90	150 630,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/478	4	3 204,90	12 819,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/474	164	3 204,90	525 603,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, silnice	3812/475	154	3 204,90	493 554,60
Stavební pozemky - celkem			448		**1 435 795,20**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 435 795,20 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 1 435 795,20 Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 435 795,20 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 435 800,- Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.,

§ 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplívající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, ...

b) výnosový způsob, ...

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...

e) oceňování podle účetní hodnoty, ...

f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...

g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění jsou pozemky oddělené geometrickým plánem č. 7273-9/2025 z pozemků par. č. 3812/42 a par. č. 3812/43 ost. plocha, silnice v k. ú. Příbram, obec Příbram, které se nachází na severovýchodním okraji zástavby města s jeho rezidenční zástavbě v ulicích Jaromíra Zástěry a Pod Hvězdárnou. Oddělené pozemky nejsou podle skutečného stavu v kultuře ost. plocha, silnice, ale jejich připojením (připlocením) k navazujících pozemkům jsou tak ve stejné kultuře zahrada a tvoří s hlavní stavbou, rodinným domem jednotný a funkční celek a takto jsou i oceněny.

. Informace o obvyklých cenách nemovitostí v regionu města Příbram a jeho okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu.

Oceňované nemovitosti se svými vlastnostmi vymykají nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jeho polohy a velikosti a v neuspořádaném právním vztahu, jsou rozdílná a užívací práva. Jejich obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a provedením jedinečná. Bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam a i s ohledem na neuspořádaný právní stav po jehož změně budou připlocené pozemky obchodovány v cenách standardního trhu nemovitostí. Pozemky se nachází uvnitř zástavby města.

Příbram III, 1131 m^2, 4.400,- Kč/m^2, Příbram II, 1.419 m^2, 4.100,- Kč/m^2, Příbram, Orlov 1.063 m^2, 4.400,- Kč/m^2 , Příbram, Žežice, 800 m^2, 5.400,- Kč/m^2.

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám pozemků určených k zástavbě rodinným domem. Uvedené hodny platí právě k standardním stavebním, nezastavěným pozemkům. Uvedené pozemky tyto vlastnosti nemají, proto bude výsledná cena oceňovaného pozemku výrazně snížena na **2.100,- Kč/m2**.

LV č. 10001, k. ú. Příbram,

par. č. **3812/469** ost. plocha,	34 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	71.400,- Kč
par. č. **3812/470** ost. plocha,	27 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	56.700,- Kč
par. č. **3812/471** ost. plocha,	17 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	35.700,- Kč
par. č. **3812/472** ost. plocha,	1 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	2.100,- Kč
par. č. **3812/478** ost. plocha,	4 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	8.400,- Kč
par. č. **3812/473** ost. plocha,	47 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	98.700,- Kč
par. č. **3812/474** ost. plocha,	164 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	344.400,- Kč
par. č. **3812/475** ost. plocha	154 m2 * 2.100,- Kč/m2 =	323.400,- Kč
Celkem:		**940.800,- Kč**

REKAPITULACE - seřazení cen podle vlastníků navazujících nemovitostí :

Par. č. par. č. **3812/469** ost. plocha	71.400,- Kč	(LV č. 10529)
Par. č. par. č. **3812/469** ost. plocha	56.700,- Kč	(LV č. 9431)
Par. č. par. č. **3812/471** a **3812/472** ost. plocha, celkem	37.800,- Kč	(LV č. 10388)
Par. č. par. č. **3812/473** a **3812/478** ost. plocha, celkem	107.100,- Kč	(LV č. 10270)
Par. č. par. č. **3812/474** ost. plocha	344.400,- Kč	(LV č. 10298)
Par. č. par. č. **3812/475** ost. plocha	323.400,- Kč	(LV č. 9590)
Celkem pozemky:	**940.800,- Kč**	

(slovy: devětsetčtyřicettisícosmset Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání oddělených pozemkových parcel:

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití se dlouhodobě nevyskytují. Proto cena obvyklého nájmu je odvozena z obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaných pozemků – ost. plocha, zahrada u rodinných domů pronajímané. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

Citace: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu na ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 - 8 % podílu z obvyklé ceny jako roční užitek. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího užívání."

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro dané pozemky při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 5 % z obvyklé ceny, a to především z důvodu způsobu užívání pozemků jako zahrada u rodinného domu, ne pozemků zastavěných výrobními stavbami. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku.

Cena za bezesmluvní užívání pozemků, vztaženo na vlastníky připojených nemovitostí, jejich LV:

Par. č. par. č. **3812/469** ost. plocha, 71.400,- Kč * 0,05 = 3.570.- Kč/rok (LV č. 10529)

Par. č. par. č. **3812/469** ost. plocha, 56.700,- Kč * 0,05 = 2.835.- Kč/rok (LV č. 9431)

Par. č. par. č. **3812/471** a **3812/472** ost. plocha, celkem,

37.800,- Kč * 0,05 = 1.890.- Kč/rok (LV č. 10388)

Par. č. par. č. **3812/473** a **3812/478** ost. plocha., celkem,

107.100,- Kč * 0,05 = 5.355.- Kč/rok (LV č. 10270)

Par. č. par. č. **3812/474** ost. plocha, 344.400,- Kč * 0,05 = 17.220.- Kč/rok (LV č. 10298)

Par. č. par. č. **3812/475** ost. plocha, 323.400,- Kč * 0,05 = 16.170.- Kč/rok (LV č. 9590)

Celkový nájem z oceňovaných pozemků: 47.220.- Kč/rok

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7127/26 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7127/26.

V Příbrami 9.8.2026



Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII
[redacted]