**Město Příbram** **Pro jednání ZM**

| Odbor : správy majetku | dne: 9.12.2026 |
|---|---|

**Název bodu jednání:**
Žádost o prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram

[redacted]

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 5.10.2026, č. usn. 0877/2026
**Text usnesení RM:** Rada města
1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 1389/13 o výměře cca 21 m² z celkové výměry 44 m² (část pozemku pod stavbou garáže) v katastrálním území Příbram, ve výši 135 Kč/m²/rok, společně a nerozdílně [redacted] a to zpětně za tři roky.

2) doporučuje ZM
schválit prodej pozemku p. č. 1389/13 v katastrálním území Příbram, za cenu 2.700 Kč/m², [redacted] (podíl ve výši id. 1/2 pozemku) a [redacted] (podíl ve výši id. 1/2 pozemku) s tím, že společně a nerozdílně uhradí 1/2 nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4.000 Kč.

**Napsala:** Jana Říčařová [redacted]

**Návrhy na usnesení:**
ZM schvaluje – neschvaluje
prodej pozemku p. č. 1389/13 v katastrálním území Příbram, za cenu .....Kč/m², [redacted] (podíl ve výši id. 1/2 pozemku) a [redacted] (podíl ve výši id. 1/2 pozemku) s tím, že společně a nerozdílně uhradí 1/2 nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4.000 Kč.

**Důvodová zpráva:**
Město Příbram vyzvalo níže uvedené žadatele k narovnání majetkoprávního vztahu, kdy na pozemku města stojí stavba žadatelů, viz podrobně vysvětleno níže.
Na tuto výzvu reagovali žadatelé podáním žádosti o:

1) prodej pozemku, s tím, že souhlasí i s úhradou částky za bezesmluvní užívání, a to zpětně za tři roky,
2) zohlednění absence přístupu ke garáži v zadání pro znalce (pro stanovení ceny obvyklé v daném čase a místě ocenění a stanovení výše nájemného) a tím i zohlednění výpočtu plnění za minulé tříleté období,
3) návrh na jmenování konkrétního znalce Ing. Petra Řehořka.

Žadatelé:
[redacted]

Předmět žádosti:
Žádost o prodej pozemku p. č. 1389/13 o výměře 44 m² (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Příbram.
Pozn. na předmětném pozemku stojí stavba bez čp/če – garáž, která je v podílovém spoluvlastnictví žadatelů.

Znalecký posudek č. 062378/2026 ze dne 29.7.2026, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou:
Pozemek p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram: cena obvyklá: 118.800 Kč (tj. 2.700 Kč/m²),
Částka za bezesmluvní užívání (nájemné): 5.940 Kč/rok (tj. 135 Kč/m²/rok).

Poznámka OSM:

- Znalkyně byla v objednávce informována o stanovisku Odboru silničního hospodářství (tj. že přístup k pozemku je zajištěn po účelové komunikaci, která není ve vlastnictví města Příbram, ale jiných osob),
- žadatelům byla k podpisu zaslána dohoda o úhradě nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku, tato dohoda nebyla ze strany žadatelů podepsána, proto je úhrada ½ těchto nákladů uvedena v návrhu na usnesení (druhou polovinu nákladů bude hradit jiný žadatel, který má v dané lokalitě též 2 garáže na pozemcích města Příbram).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města):
Doporučuje prodej pozemku. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu, kdy pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.
Dle Územního plánu Příbram se pozemek nachází v ploše tzv. plochy bydlení – bydlení individuální (BI).

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:
K prodeji pozemku nemá odbor námitek, podotýká však, že přístup k tomuto pozemku je zajištěn.

Dle Portálu digitální mapy veřejné správy se v pozemku, příp. v jeho blízkosti, žádné inženýrské sítě nenachází.

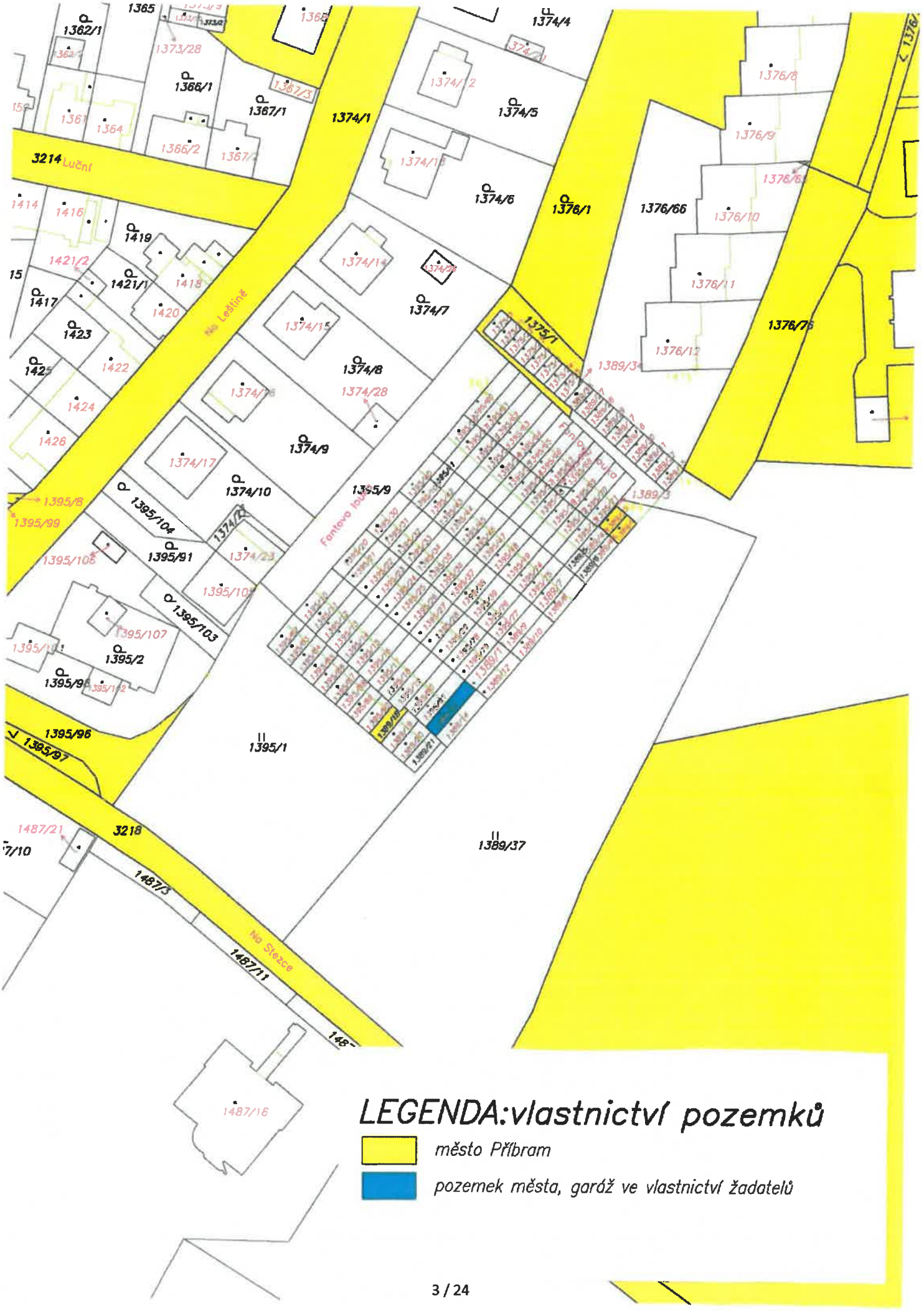
Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 20.7. do 11.8.2026.

Komise pro realizaci majetku města dne 2.9.2026:
doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 1389/13 v katastrálním území Příbram, žadatelům, s tím, že uhradí částku za bezesmluvní užívání a ½ nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4.000 Kč.
Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0.
Komentář: KRMM doporučuje prodej pozemku dle znaleckého posudku Ing. K. Štěpánkové.

Vyjádření Odboru správy majetku:
Předmětný pozemek se nachází v „garážové“ lokalitě na Fantově louce, Příbram II. Na části pozemku stojí garáž a zbývající část pozemku je před garáží.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, snímek Mapy CZ
2) dopis žadatelů
3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4) znalecký posudek č. 062378/2026 ze dne 29.7.2026, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou




## LEGENDA:vlastnictví pozemků

- město Příbram
- pozemek města, garáž ve vlastnictví žadatelů


1376/146
FALTOVA LOUKA




5 / 24

MeU Pribram
Doruceno: 02.06.2026 13:41
Listy: 1 Prilohy:
li/sv: Druh priloh:
MeUPB 77579/2026
mepmes9df506ad

**Vlastníci stavby:**

[redacted]

**Adresát:**
Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
k rukám vedoucí odboru Mgr. Žanety Vaverkové
Tyršova 108
261 19 Příbram

V Příbrami dne 14. 5. 2026

**Věc: Stanovisko a návrh na majetkoprávní narovnání vztahů v lokalitě Fantova louka – pozemek parc. č. st. 1389/13**

Vážená paní magistro,

v návaznosti na výzvu města Příbram k odkupu pozemku pod stavbou garáže a k úhradě plnění za minulé užívání Vám jako vlastníci stavby garáže zapsané na LV 7646 (stojící na pozemku města parc. č. st. 1389/13 v k. ú. Příbram) zasíláme naše vyjádření.

Máme upřímný zájem na sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Jsme plně připraveni předmětný pozemek st. 1389/13 od města Příbram odkoupit a zároveň uhradit plnění za jeho užívání za zákonné tříleté období zpětně.

Celou záležitost je však nutné posuzovat v souvislosti s objektivním faktickým a právním stavem v území. Městská parcela st. 1389/13 je kompletně obklopena výhradně soukromými pozemky (zejména parc. č. 1389/14, 1395/81, 1389/20 a 1389/21), přes které není k naší nemovitosti zajištěn přímý právní přístup z veřejné komunikace.

Pro úspěšné a plynulé dokončení celého procesu proto městu Příbram navrhujeme následující postup:

**1. Odkup pozemku a úhrada za minulé období:**
Projevujeme plnou připravenost pozemek st. 1389/13 od města Příbram odkoupit do svého vlastnictví a zároveň uhradit plnění za jeho užívání za zákonné tříleté období zpětně. Máme zájem na rychlém a definitivním narovnání všech závazků.

**2. Zohlednění absence přístupu v zadání pro znalce:**
Celou záležitost je však nutné posuzovat v souvislosti s objektivním stavem v území. Městská parcela st. 1389/13 je kompletně obklopena výhradně soukromými pozemky (zejména parc. č. 1389/14, 1395/81, 1389/20 a 1389/21), přes které není k naší nemovitosti zajištěn přímý právní přístup z veřejné komunikace. Žádáme, aby zadání pro znalce výslovně reflektovalo tuto zásadní právní a faktickou vadu nemovitosti. Tento parametr musí podle standardních

oceňovacích metodik výrazně snížit výslednou kupní cenu pozemku, a tím pádem i základ pro výpočet plnění za minulé tříleté období.

**3. Návrh na jmenování konkrétního znalce:**
Pro zajištění maximální objektivity a urychlení procesu navrhujeme, aby město Příbram zadalo vypracování znaleckého posudku panu Ing. Petru Řehořkovi. Tento odhadce danou lokalitu v Příbrami detailně zná a rozumí jejím specifickým majetkoprávním problémům, což zaručí, že posudek bude přesně odpovídat realitě na místě.

Věříme, že v rámci oboustranného zájmu na korektním a rychlém narovnání vztahů najdeme spravedlivé řešení.

S pozdravem

[redacted]

OIRM

## Jana Říčařová

**Od:** Libuše Vrbová
**Odesláno:** pondělí 8. června 2026 15:24
**Komu:** Jana Říčařová
**Předmět:** RE: ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram - [redacted]

**Pozemek p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Požádali jste nás o vyjádření k případnému prodeji pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram. Na předmětném pozemku stojí garáž, která je v katastru nemovitostí evidována na žadatele.

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.**

- Předmětná část pozemku p. č. 3102/6 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – *tzv. plochy bydlení – bydlení individuální (BI)*

**1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)**
**Doporučujeme** prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram o celkové výměře cca 44 m². Na předmětném pozemku stojí garáž v majetku žadatele. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.
*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 krásného 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:** Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
**Sent:** Monday, June 8, 2026 9:59 AM
**To:** Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>; Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>
**Subject:** ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram - [redacted]

Vážení kolegové,
žádáme vás o vyjádření k případnému prodeji pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram. Na předmětném pozemku stojí garáž, která je v katastru nemovitostí evidována na žadatele.

OSH zároveň žádáme o vyjádření ke zmiňovanému „přístupu" ke garáži /viz stanovisko v příloze/.

## Jana Říčařová

**Od:** Tomáš Kubík
**Odesláno:** pátek 12. června 2026 10:17
**Komu:** Jana Říčařová
**Předmět:** RE: ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram - [redacted]

Vážená kolegyně,

k Vaší žádosti o prodej pozemku p.č. 1389/13 k.ú. Příbram sdělujeme, že nemáme námitek.
Nutno podotknout, že přístup k tomuto pozemkuz je zajištěn po účelové komunikaci, která není ve vlastnictví města Příbram, ale soukromých osob.

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:** Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
**Sent:** Friday, June 12, 2026 10:11 AM
**To:** Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>
**Subject:** FW: ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram [redacted]

**From:** Šárka Malchárková <Sarka.Malcharkova@pribram.eu>
**Sent:** Wednesday, June 10, 2026 1:52 PM
**To:** Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
**Subject:** FW: ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemku p. č. 1389/13 v k. ú. Příbram - [redacted]

Dobrý den,
dle tzv. „Pasportu komunikací" města Příbram, což je komplexní technická evidence pozemních komunikací (silnic, chodníků, cyklostezek a účelových cest), kterou ze zákona musí vést a aktualizovat každá obec pro svůj majetek, se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví osob či firem.
S pozdravem

**Ing. Šárka Malchárková**
Odbor silničního hospodářství
T: 318 402 574
E: sarka.malcharkova@pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 062378/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí





**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

Pozemek p.č. 1389/4, p.č. 1389/13 a p.č. 1389/35 v k.ú. a obci Příbram

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

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

| **OBVYKLÁ CENA** | **216 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 15 (7 stran příloh)

**Počet vyhotovení:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.07.2026

**Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 29.07.2026

# 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 26.07.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.7.2026
- kopie katastrální mapy z internetu
- data z internetových stránek
- 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. Příbram
Adresa nemovité věci: Fantova louka, 261 01 Příbram II

### 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.

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD ☐ byty | ☐ rekr.objekt | ☒ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☐ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | | ☐ nákupní zóna |
| | ☒ ostatní | | | |
| Přípojky: | ☐ / ☐ voda | ☐ / ☐ kanalizace | ☐ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☐ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ 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 - smíšená zástavba | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 1395/1 | třetí osoby |
| 1395/96 | Město Příbram |

### Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nachází v městské části Příbram II mezi ulicemi Fantova louka a Na Leštině v zástavbě řadových garáží. Na pozemcích jsou stavby řadových garáží (o zastavěné ploše 18 $m^2$, 44 $m^2$ a 18 $m^2$), které jsou ve vlastnictví soukromých osob. V Územním plánu města jsou pozemky vedené jako SI- plochy smíšené obytné městské.

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ANO | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístup přes pozemek p.č. 1395/1, který je ve vlastnictví třetích osob, je zajištěn věcným břemenem příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu - viz. příloha

**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: | Pozemek p.č. 1389/4, p.č. 1389/13 a p.č. 1389/35 v k.ú. a obci Příbram |
| Adresa předmětu ocenění: | Fantova louka<br>261 01 Příbram II |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Příbram |
| Obec: | Příbram |
| Katastrální území: | Příbram |
| Počet obyvatel: | 32 773 |

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

## 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I | -0,03 |
| 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 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 $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,019}$$

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

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,970}$$

### 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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 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 vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$

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

Koeficient **pp = $I_T$ * $I_P$ = 0,999**

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

Koeficient **pp = $I_T$ * $I_P$ = 0,951**

**1. Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **$I_T$ = 0,970**

Index polohy pozemku **$I_P$ = 0,980**

**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: Vlivy snižující cenu - Na pozemku stavba cizího vlastníka | I | -0,20 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,800}$

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 0,970 * 0,800 * 0,980 = **0,760**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| 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,- | 0,760 | | 2 706,36 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1389/4 | 18 | 2 706,36 | 48 714,48 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1389/13 | 44 | 2 706,36 | 119 079,84 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1389/35 | 18 | 2 706,36 | 48 714,48 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 80 | | **216 508,80** |
| **Pozemky - cena zjištěná celkem** | | | | = | **216 508,80 Kč** |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

### 1.1. Pozemky

**Porovnávací metoda**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemky zastavěných ploch, na kterých se nachází garáž, která je ve vlastnictví jiného vlastníka, se obchodují jen velmi zřídka, dohledání takových obchodů je velice obtížné. Proto uvažuji cenu obdobnou té, která je stanovena cenou zjištěnou, a to ve výši 2.700. Kč/$m^2$

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|---|---|---|---|---|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1389/4 | 18 | 2 700,00 | | 48 600 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1389/13 | 44 | 2 700,00 | | 118 800 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1389/35 | 18 | 2 700,00 | | 48 600 |
| **Celková výměra pozemků** | | **80** | **Hodnota pozemků celkem** | | **216 000** |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|---|---|
| 1. Pozemky | 216 509,- Kč |
| **Cena zjištěná - celkem:** | **216 509,- Kč** |
| **Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** | **216 510,- Kč** |

slovy: Dvě stě šestnáct tisíc pět set deset Kč

| **Cena zjištěná dle cenového předpisu** | **216 510 Kč** |
|---|---|
| slovy: Dvě stě šestnáct tisíc pět set deset Kč | |

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 216 000,- Kč

| **Hodnota pozemků** | **216 000 Kč** |
|---|---|

| **Obvyklá cena** | **2 700 Kč/m²** |
|---|---|
| **Pozemek p.č. 1389/4 (18 m²) .....** | **48 600 Kč** |
| **Pozemek p.č. 1389/13 (44 m²) .....** | **118 800 Kč** |
| **Pozemek p.č. 1389/35 (18 m²) .....** | **48 600 Kč** |

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pozemky se nachází v městské části Příbram II mezi ulicemi Fantova louka a Na Leštině v zástavbě řadových garáží. Na pozemcích jsou stavby řadových garáží (o zastavěné ploše 18 m², 44 m² a 18 m²), které jsou ve vlastnictví soukromých osob. V Územním plánu města jsou pozemky vedené jako SI- plochy smíšené obytné městské.

Pozemky zastavěných ploch, na kterých se nachází garáž, která je ve vlastnictví jiného vlastníka, se obchodují jen velmi zřídka, dohledání takových obchodů je velice obtížné. Proto uvažuji cenu obdobnou té, která je stanovena cenou zjištěnou, a to ve výši 2.700. Kč/m²

# 4.3. Stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku

## Výpočet ročního nájemného:

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 3 – 6% 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 pozemku a možnost jeho využití stanovuji cenu pronájmu ve výši 5 % z ceny pozemku za rok.

## Výpočet ročního nájemného:

Nájemné/rok z pozemku p.č. 1389/4 ..... 48 600 Kč x 5 % = **2 430,- Kč/rok**

Nájemné/rok z pozemku p.č. 1389/13 ..... 118 800 Kč x 5 % = **5 940,- Kč/rok**

Nájemné/rok z pozemku p.č. 1389/35 ..... 48 600 Kč x 5 % = **2 430,- Kč/rok**

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1726-99/26.

# 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 062378/2026.

V Dolních Břežanech 29.07.2026

Ing. Kamila Štěpánková

Digitálně podepsal Ing. Kamila Štěpánková
Datum: 2026.07.29 10:13:59 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
# č: 062378/2026

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Fotodokumentace | 1 |
| Výpis z KN | 3 |
| Katastrální mapa | 1 |
| Věcné břemeno | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |







Vyhotovil: Jana Říčařová, čj:CJ-20260717-065739
Informativní výpis, účel: Správa majetku

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

Data platná k: 1.07.2026

**LIST VLASTNICTVÍ 10001**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

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

*ČÁSTEČNÝ VÝPIS*

**B Nemovitosti**

**Pozemky**

| Parcela | (m²) | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|---|---|---|---|
| ***PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)*** | | | | |
| KN 1389/4 | 18 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* bez čp/čo, garáž , LV 10879 | | | | |
| KN 1389/13 | 44 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* bez čp/čo, garáž , LV 7646 | | | | |
| KN 1389/35 | 18 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* bez čp/čo, garáž , LV 10879 | | | | |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B**

*Typ vztahu*

Věcné břemeno (podle listiny)
přechodu, odchodu, příjezdu a odjezdu
rozsah vymezen geometrickým plánem č. 4949-86/2011
*Oprávnění pro*
*Parcela:* KN [illegible], *Parcela:* KN 1389/13, *Parcela:* KN 1389/35
*Povinnost k*
*Parcela:* KN 1389/4
*Listina* Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví R IV-29/2012 ze dne 10.12.2012. Právní moc ke dni 07.01.2013.
*Z-19226/2013-211*
*Listina* Rozhodnutí pozemkového úřadu o zřízení věcného břemene R IV-19/2013 12 (+tisková chyba ze dne 14.1.2014) ze dne 12.09.2013. Právní moc ke dni 04.11.2013.
*Z-19226/2013-211*
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů** *(bez zápisu)*

**D Poznámky a další obdobné údaje** ***(bez zápisu)***

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu**

*Listina*

Parcela KN 1389/4
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:431/1991 *Z-100431/1991-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce
POLVZ:778/1996 *Z-100778/1996-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 17.8.1999.,
POLVZ:1177/1999 *Z-101177/1999-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995 *Z-100776/1995-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.
POLVZ:558/1996 *Z-100558/1996-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.
POLVZ:1153/1997 *Z-101153/1997-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:42/1997 *Z-100042/1997-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:336/1994 *Z-100336/1994-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

Parcela KN 1389/13
* Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 05.11.2012.
*Z-18171/2012-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

Parcela KN 1389/35
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:431/1991 *Z-100431/1991-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.
POLVZ:778/1996 *Z-100778/1996-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 17.8.1999..
POLVZ:1177/1999 *Z-101177/1999-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.
POLVZ:776/1995 *Z-100776/1995-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.
POLVZ:558/1996 *Z-100558/1996-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.
POLVZ:1153/1997 *Z-101153/1997-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:42/1997 *Z-100042/1997-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:336/1994 *Z-100336/1994-211*
*Pro:* Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

**F Vztah BPEJ k parcelám** ***(bez zápisu)***

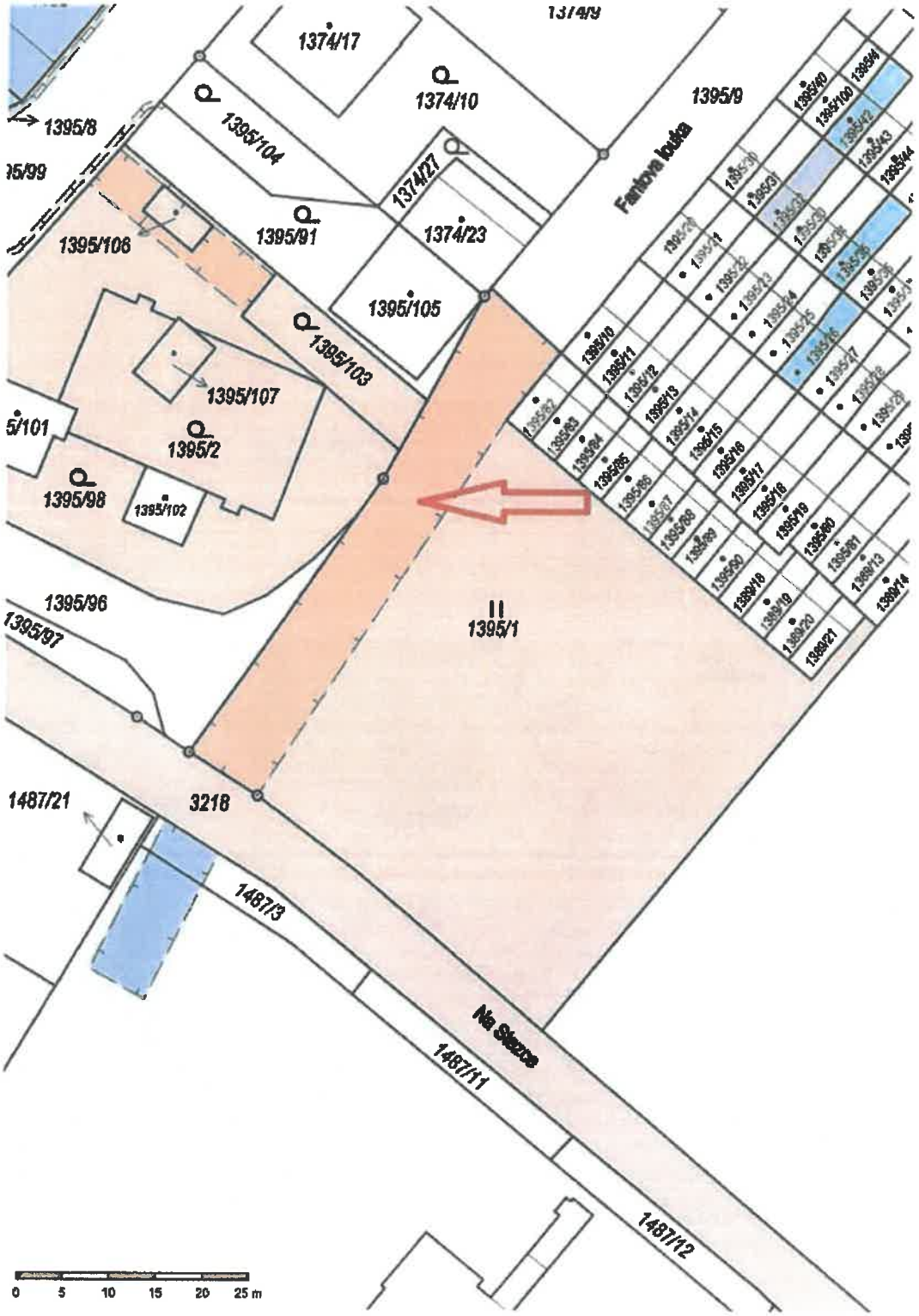
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.17.65.186126 pro VFK verze 6.1
**Vyhotovil: Jana Říčařová, účel: Správa majetku, Čj:CJ-20260717-085739**

Datum a čas vyhotovení výpisu: 17.07.2026 07:39:24
Výpis vyhotoven za 4.450s, SQLite3 native, ver.3.41.2

*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*
Poučení: Údaje katastru lze užít 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.




1374/17
1374/10
1374/9
1395/9
1395/8
1395/104
1374/27
1374/23
1395/91
1395/106
1395/105
1395/103
1395/107
1395/2
1395/98
1395/102
1395/96
1395/97
1395/1
1487/21
3218
1487/3
1487/11
1487/12
Na Stezce
Fantova louka
0 5 10 15 20 25 m

## Mapa oblasti

