Město Příbram	**Pro jednání ZM**
Odbor : správy majetku	dne: 9.12.2026

Název bodu jednání:
Žádost o prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku [redacted]

Projednáno: v Radě města Příbram dne 5.10.2026, č. usn. 0878/2026
Text usnesení RM: Rada města
1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v katastrálním území Příbram, ve výši 135 Kč/m²/rok, [redacted] bytem [redacted] a to zpětně za tři roky.

2) doporučuje ZM
schválit prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v katastrálním území Příbram, za cenu 2.700 Kč/m², [redacted] bytem [redacted]
s tím, že 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 pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v katastrálním území Příbram, za cenu ..... Kč/m², [redacted] s tím, že uhradí 1/2 nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4.000 Kč.

Důvodová zpráva:
Město Příbram vyzvalo níže uvedeného žadatele k narovnání majetkoprávního vztahu, kdy na pozemcích města stojí stavby žadatele, viz podrobně vysvětleno níže.
Na tuto výzvu reagoval žadatel, prostřednictvím zmocněnkyně Mgr. K. Šídové, podáním žádosti o:

1) prodej pozemků, s tím, že souhlasí i s úhradou částky za jejich bezesmluvní užívání, a to zpětně za tři roky,
2) zohlednění absence přímého městského přístupu ke garážím (nyní je přes účelovou komunikaci ve vlastnictví třetí osoby) 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,
4) součinnost města při stabilizaci území – jelikož město Příbram jedná s vlastníkem sousedních pozemků o budoucím rozvoji lokality a změnách územního plánu (změna č. 4), žádá žadatel, aby město v rámci těchto vyjednávání zajistilo trvalé smluvní garance a transformaci této účelové cesty na stabilní věcné břemeno chůze a jízdy pro majitele stávajících garáží.

Vyjádření OSM:
k bodu 3 - při prodeji městského majetku se postupuje podle přísných zákonných pravidel, proto město jako vlastník a prodávající má plné právo určit si vlastního znalce pro ocenění pozemku a stanovení kupní ceny.
K bodu 4 – město není povinno podmiňovat svůj soukromoprávní prodej pozemku sjednáním závazků třetích stran.

Žadatel:
[redacted]

Předmět žádosti:
Žádost o prodej pozemku p. č. 1389/4 o výměře 18 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku p. č. 1389/35 o výměře 18 m² (zastavěná plocha a nádvoří), oba v katastrálním území Příbram.
Na pozemcích stojí stavby bez čp/če - garáže, které jsou ve vlastnictví žadatele.

Znalecký posudek č. 062378/2026 ze dne 29.7.2026, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou:
Pozemek p. č. 1389/4 v k. ú. Příbram:
cena obvyklá: 48.600 Kč (tj. 2.700 Kč/m^2) a částka za bezesmluvní užívání (nájemné): 2.430 Kč/rok (tj. 135 Kč/m^2/rok).
Pozemek p. č. 1389/35 v k. ú. Příbram:
cena obvyklá: 48.600 Kč (tj. 2.700 Kč/m^2) a částka za bezesmluvní užívání (nájemné): 2.430 Kč/rok (tj. 135 Kč/m^2/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),
- žadateli byla k podpisu zaslána dohoda o úhradě nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku, tato dohoda nebyla ze strany žadatele podepsána, proto je úhrada ½ těchto nákladů uvedena v návrhu na usnesení (druhou polovinu nákladů budou hradit jiní žadatelé - spoluvlastníci, kteří mají v dané lokalitě též 1 garáž na pozemku města Příbram).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města):
Odbor doporučuje prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram. Na předmětných pozemcích stojí garáže v majetku žadatele. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu, kdy pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.
Dle Územního plánu Příbram se pozemky nachází v ploše bydlení – bydlení individuální (BI).

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 sděluje, že k prodeji pozemků nemá námitek, avšak podotýká, že přístup k těmto pozemkům je zajištěn po účelové komunikaci, která není ve vlastnictví města, ale soukromých osob.

Dle Portálu digitální mapy veřejné správy se v daných pozemcích nenachází žádné sítě.

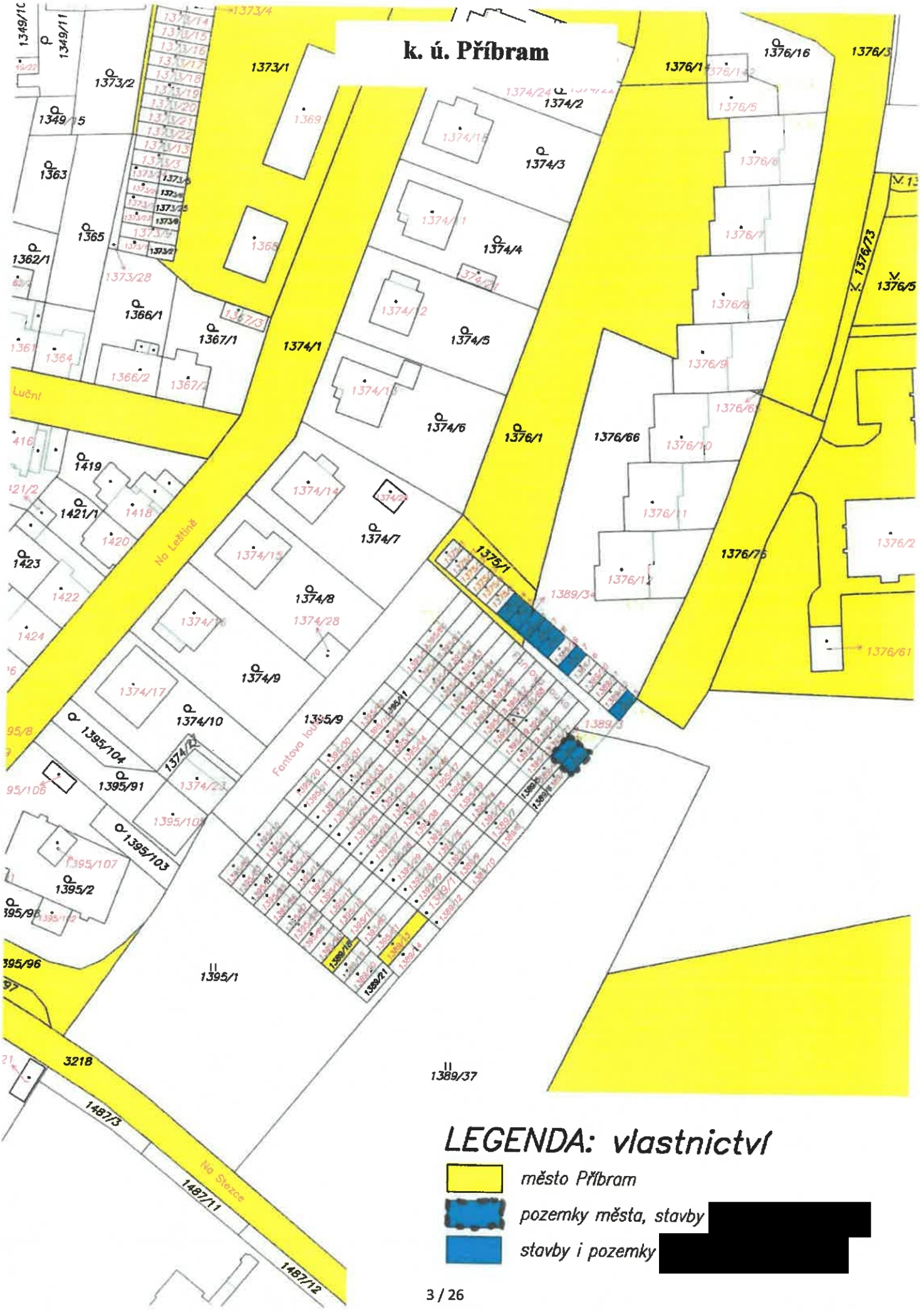
Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 20.7. do 11.8.2026.

Komise pro realizaci majetku města dne 2.9.2026:
Komise doporučuje schválit prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v katastrálním území Příbram, žadateli, 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 pozemků dle znaleckého posudku Ing. K. Štěpánkové.

Vyjádření Odboru správy majetku:
Předmětné pozemky se nachází v „garážové" lokalitě na Fantově louce, Příbram II.

Přílohy

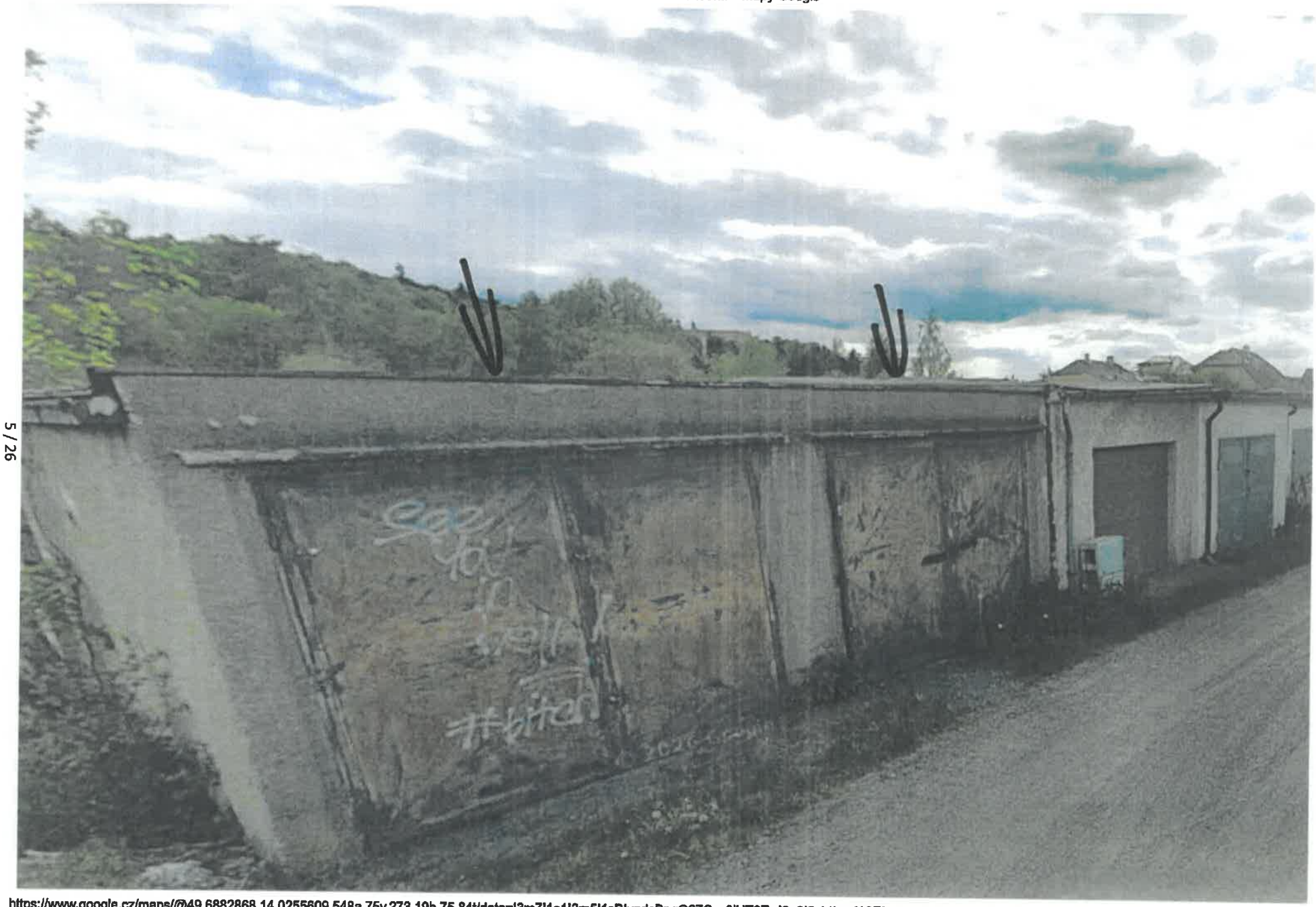
1) situační snímek, ortofotomapa, mapy Google Streetview
2) žádost včetně plné moci
3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města a Odboru silničního hospodářství
4) znalecký posudek č. 062378/2026 ze dne 29.7.2026, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou



LEGENDA: vlastnictví

- město Příbram
- pozemky města, stavby [redacted]
- stavby i pozemky [redacted]


Na Leštině
Fantova louka
3214
Luční
Na Leštině
Fantova louka
Na Stezce
Na Stezce



Jana Říčařová

Od: [redacted]
Odesláno: pondělí 8. června 2026 12:30
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Návrh na věcné a majetkoprávní dořešení vztahů v lokalize Fantova louka - [redacted]
Přílohy: RECTIFY_IMG_20260608_122546_edit_44000577903929.jpg; RECTIFY_IMG_20260608_122009_edit_43780565832455.jpg

Vlastník garáže:

[redacted]

Dobrý den, paní Říčařová,

v návaznosti na výzvy zaslané městem Příbram se na Vás obracím na základě plné moci od [redacted] vlastníka garáží v lokalitě Fantova louka.

Cílem [redacted] je definitivní, korektní a rychlé vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům pod jeho stavbami. Celou záležitost je však třeba posuzovat v souvislosti s historickým vývojem v území. V důsledku majetkových dispozic s okolními pozemky v roce 2022 byl u tohoto bloku legálně povolených staveb zamezen dosavadní přímý městský přístup.

Podle aktuálního Sdělení Odboru silničního hospodářství města Příbrami (k parc. č. 1389/38) však bylo oficiálně potvrzeno, že na dotčeném sousedním pozemku se nachází veřejně přístupná účelová komunikace ve vlastnictví společnosti ALLOCATION a.s.

S ohledem na zájem obou stran na koncepčním narovnání vztahů navrhujeme následující věcný postup:

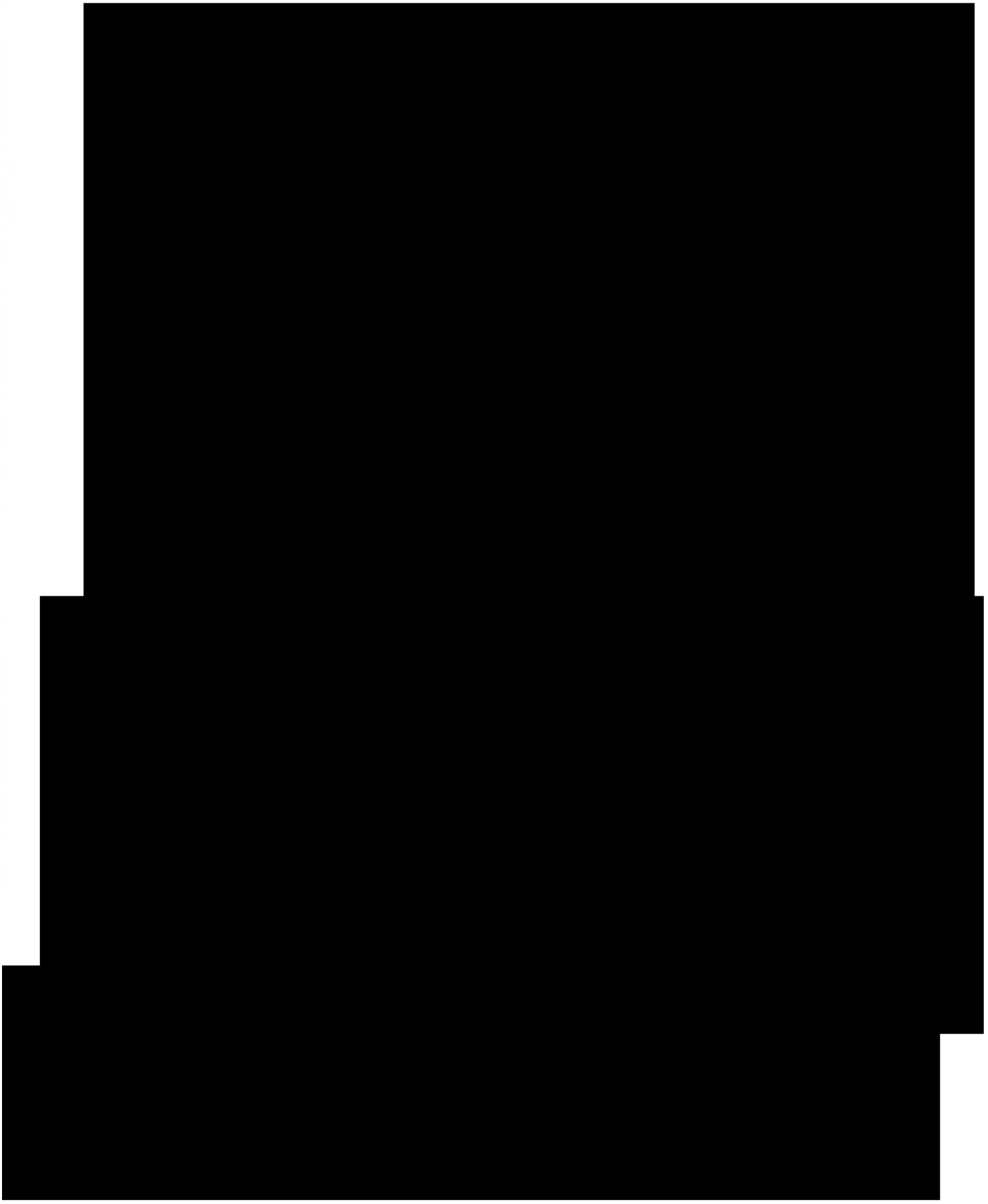
1. **Odkup pozemků pod stavbami do vlastnictví** [redacted] projevuje dobrou vůli pozemky pod svými garážemi odkoupit. Žádáme o potvrzení, že zadání pro znalce bude věcně reflektovat aktuální faktický a právní stav – tedy že přístup probíhá po účelové komunikaci třetí strany, nikoliv po veřejné obecní infrastruktuře. Jde o standardní oceňovací metodiku zohledňující právní stav nemovitosti, což má přímý vliv na stanovení objektivní kupní ceny. Klient zároveň v rámci této dohody uhradí plnění za užívání za zákonné tříleté období zpětně, vypočtené z této objektivní hodnoty.
2. **Návrh na jmenování konkrétního znalce:**
   Pro zajištění maximální objektivity, urychlení procesu a jednotného postupu v lokalitě 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.
3. **Součinnost města při stabilizaci území:**
   Jelikož město Příbram s vlastníkem sousedních pozemků jedná o budoucím rozvoji lokality a změnách územního plánu (změna č. 4), žádáme, aby město v rámci těchto vyjednávání zajistilo trvalé smluvní garance a transformaci této účelové cesty na stabilní věcné břemeno chůze a jízdy pro majitele stávajících garáží.

Tento návrh podáváme s cílem nalézt konstruktivní a pro obě strany spravedlivé řešení, které úspěšně uzavře otázku minulých závazků i budoucí majetkové stability vlastníků legálních staveb v Příbrami. Věříme, že společným postupem předejdeme případným vleklým sporům o náhradu škody za znehodnocení staveb.

Těšíme se na setkání a věcné jednání.

S pozdravem a přáním pěkného dne







Jana Říčařová

Od: Libuše Vrbová
Odesláno: středa 10. června 2026 10:46
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram - [redacted]

Pozemky p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k případnému prodeji pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram. Na předmětných pozemcích stojí garáže, které jsou v katastru nemovitostí evidovány 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.**

- předmětné pozemky p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35 oba 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 pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35 oba v k. ú. Příbram. Na předmětných pozemcích stojí garáže 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 předmětných pozemcích 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: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Monday, June 8, 2026 1:50 PM
To: Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>; Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram - [redacted]

Vážení kolegové,
žádáme vás o vyjádření k případnému prodeji pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram. Na předmětných pozemcích stojí garáže, které jsou v katastru nemovitostí evidovány na žadatele.

OSH zároveň žádáme o detailnější vyjádření ke zmiňovanému „přístupu" ke garážím /viz text v žádosti níže/.

Jana Říčařová

Od:	Tomáš Kubík
Odesláno:	pátek 3. července 2026 11:00
Komu:	Jana Říčařová
Předmět:	RE: Ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram - [redacted]

Vážená kolegyně,

k Vaší žádosti o prodej pozemku p.č. 1389/35 a 1389/4 k.ú. Příbram sdělujeme, že nemáme námitek. Nutno podotknout, že přístup k těmto pozemkům 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: Monday, June 8, 2026 1:50 PM
To: Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>; Libuše Vrbová <Libuse.Vrbova@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OSH, OIRM - prodej pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram - [redacted]

Vážení kolegové,
žádáme vás o vyjádření k případnému prodeji pozemků p. č. 1389/4 a p. č. 1389/35, oba v k. ú. Příbram. Na předmětných pozemcích stojí garáže, které jsou v katastru nemovitostí evidovány na žadatele.

OSH zároveň žádáme o detailnější vyjádření ke zmiňovanému „přístupu" ke garážím /viz text v žádosti níže/.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová
referent Odboru správy majetku
T: 318 402 339
E: jana.ricarova@pribram.eu

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

MĚSTO PŘÍBRAM

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 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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 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, ČjCJ-20260717-065739
Informativní výpis. Účel: Správa majetku

OKRES: CZ0208 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	Výměra [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/če, garáž , LV 10879				
KN 1389/13	44	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž , LV 7646				
KN 1389/35	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž , LV 10879				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)
příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu
rozsah vymezen geometrickým plánem č. 4949-86/2011
Oprávnění pro
Parcela: KN 1389/4, *Parcela:* KN 1389/13, *Parcela:* KN 1389/35
Povinnost k
Parcela: KN 1395/1
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

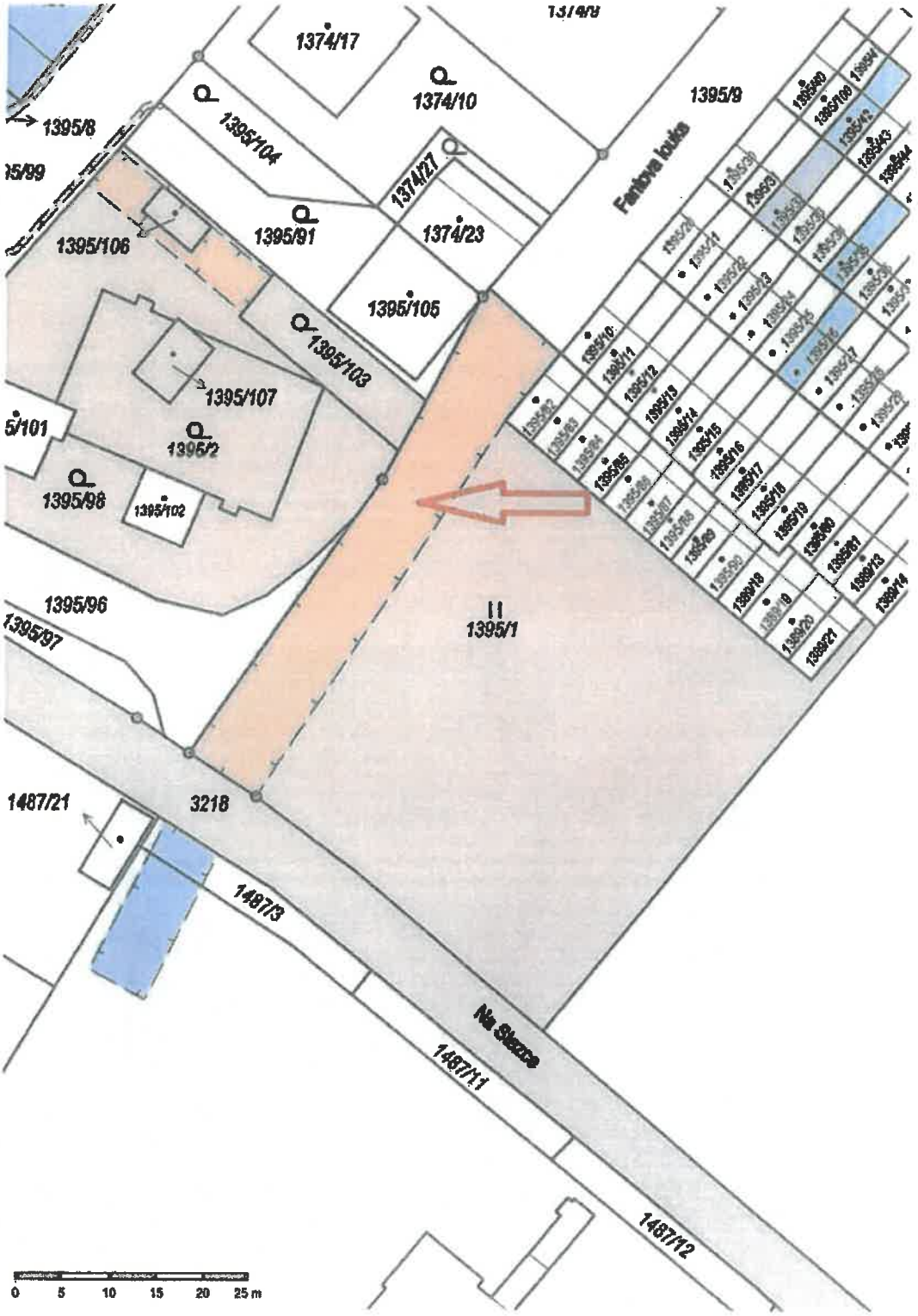
F Vztah BPEJ k parcelám *(bez zápisu)*

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 Ričařová, Účel: Správa majetku, čj:CJ-20260717-065739
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
1395/9
1395/8
1395/104
1374/27
1395/91
1374/23
Farbova louka
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
Na Slatce
1487/11
1487/12
0 5 10 15 20 25 m

Mapa oblasti



