

Odbor správy majetku

dne: 19.06.2023

**Název bodu jednání:**

Prodej pozemku p. č. 156/2 v k. ú. Narysov

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 29.05.2023, č. usn. 0501/2023**Text usnesení RM:** Rada města

1. schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v katastrálním území Narysov [redacted] ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup> /rok, a to za tři roky zpětně.

2. doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v katastrálním území Narysov [redacted] za cenu 330 Kč/m<sup>2</sup>. Časová působnost tohoto usnesení je 6 měsíců od oznámení usnesení zastupitelstva města žadateli.

3. ukládá OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 19.06.2023.

**Napsala:** Bc. Petra Kramperová [redacted]**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje [redacted]

prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v katastrálním území Narysov [redacted] za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>. Časová působnost tohoto usnesení je 6 měsíců od oznámení usnesení zastupitelstva města žadateli.

**Důvodová zpráva:**

Žadatel: [redacted]

**Předmět:**Prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> (zahrada, zemědělský půdní fond) v k. ú. Narysov, příp. uznání vlastnického práva vydržením.**Účel:**

[redacted] uvádí, že v roce 2009-2010 zakoupil oplocenou nemovitost v obci Narysov, [redacted] kterou po celou dobu užíval v dobré víře, že co je oploceno, je jeho vlastnictví. Dle svého tvrzení spoléhal i na odhadce, který v té době prováděl odhad nemovitostí. Dne 23.02.2022 však obdržel z Městského úřadu Příbram dopis, ve kterém bylo uvedeno, že pozemek, který užíval, udržoval ho a staral se o něj, patří do vlastnictví města Příbram. Byl by rád, pokud by se celá věc vyřešila nějakou schůdnou formou převodem na jeho osobu, případně odkupem za nějakou symbolickou cenu (vzhledem k dnešní finanční situaci, inflaci, cenám energií, splácení úvěru na nemovitost a spoustě dalších finančních výdajů za běžný život).

Znalecký posudek č. 010388/2023 ze dne 27.03.2023, vyhotovený Ing. Šárkou Schejbalovou:

- Cena obvyklá předmětného pozemku byla znalce stanovena na částku 66.600,00 Kč (tj. 600,00 Kč/m<sup>2</sup>),
- Roční nájem předmětného pozemku byl stanoven na částku 3.330,00 Kč/rok (tj. 30,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Nemají námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 156/2 v k. ú. Narysov. Dojde tím k majetkoprávnímu narovnání, pozemek i stavba budou mít jednoho majitele.

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:  
Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji pozemku.

Na poptávaném pozemku se dle sdělení ČEZ Distribuce, a.s. nachází nadzemní síť NN. Dle sdělení společnosti Cetin, a.s., se dále v zájmovém území poptávaného pozemku nachází i síť elektronických komunikací.

Jiné inženýrské sítě se dle sdělení společností GasNet Služby, s.r.o., 1. SčV, a.s. a TP PB, p. o., v zájmovém území předmětného pozemku nenachází.

Nabývací titul pozemku p. č. 156/2, k. ú. Narysov: Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví dle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze dne 05.12.2002.

Nabývací titul k pozemku p. č. 156/1, k. ú. Narysov: Smlouva kupní ze dne 21.12.2010.

Záměr prodeje pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v době od 01.02.2023 do 20.02.2023.

OSM provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Pozemek p. č. 156/2 v k. ú. Narysov není uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

██████████ požádal, poté co byl vyzván k úhradě nákladů za znalecký posudek, o kopii předmětného znaleckého posudku. Ke znaleckému posudku se dne 13.04.2023 prostřednictvím e-mailu vyjádřil. ██████████ ve svém vyjádření mimo jiné uvádí, že nesouhlasí s cenou obvyklou uvedenou ve znaleckém posudku, tj. 600,00 Kč/m<sup>2</sup>, neboť dle jeho tvrzení nelze srovnávat obec Narysov s obcí Bohutín. S cenou, se kterou by byl ochoten souhlasit, a která by byla pro něj přijatelná, je cena podle cenového předpisu, tj. 330,00 Kč/m<sup>2</sup>. Celé vyjádření je pak přílohou předkládaného materiálu.

OSM k žádosti ██████████ uvádí, že klíčovou povinností obce je povinnost nakládat s jejím majetkem s péčí řádného hospodáře. Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená hodnotit zamýšlenou dispozici z hlediska její výhodnosti (přínosnosti) pro obec. Toto hledisko zákon o obcích výslovně stanoví v § 39 odst. 2 ve vztahu k úplatným převodům majetku v podobě příkazu nepřevádět majetek za cenu nižší, než je cena obvyklá.

To však neznamená, že by obec nemohla disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska méně výhodně, je-li takový postup obhajitelný „důvody hodnými zvláštního zřetele“. Odchylka od ceny obvyklé směrem dolů musí být zdůvodněna, založena na legitimních, objektivních důvodech, prokazatelným způsobem zaznamenaných. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

V případě, že občané dlouhodobě využívají bezplatně pozemky ve vlastnictví města, které leží v těsné blízkosti jejich domů, může se město rozhodnout tyto pozemky prodat za cenu nižší, než jaká je stanovena znaleckým posudkem, a to z důvodu narovnání dlouhodobě neřešeného majetkoprávního stavu a z důvodu, že tyto pozemky nemají pro obec jiné využití. Důvody pro odchylku od ceny obvyklé budou obecně dány, pokud prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo pokud s ohledem na povinnost města pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a zachování městského majetku nebude převodem za nižší cenu poškozena, což znamená, že prodej za cenu nižší než obvyklou cenu přinese městu jiné výhody, např. právě uvedené narovnání dlouhodobě neřešeného majetkoprávního stavu.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém jednání konaném dne 22.02.2023 s následujícím výsledkem:

Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemku p. č. 156/2 v k. ú. Narysov, žadateli.

- hlasováno pro: 8

proti: 0

zdržel se: 0

Komise doporučuje — nedoporučuje

~~Varianta II.~~

~~sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a žadatelem týkající se uznání vlastnického práva vydržením k pozemku p. č. 156/2 v katastrálním území Narysov.~~

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. [redacted]
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, včetně aktualizace, vyjádření Odboru silničního hospodářství, včetně aktualizace
4. znalecký posudek č. 010388/2023
5. vyjádření [redacted] ze dne 13.04.2023





160/22

160/13

160/2

150/2

1100/2

150/1

148/1

144/2

76/7

90/1

90/1

102

106/1

110/1

11

111/4

277/2

277/4

83

86/1

87

275/50

275/1

275/2

275/28

92/1

105/1

99/2

104/1

104/2

105/4

105/5

105/6

105/7

105/8

105/9

105/10

105/11

105/12

105/13

105/14

105/15

105/16

105/17

105/18

105/19

105/20

105/21

105/22

105/23

105/24

105/25

105/26

105/27

105/28

105/29

105/30

105/31

105/32

105/33

105/34

105/35

105/36

105/37

105/38

105/39

105/40

105/41

105/42

105/43

105/44

105/45

105/46

105/47

105/48

105/49

105/50

105/51

105/52

105/53

105/54

105/55

105/56

105/57

105/58

105/59

105/60

105/61

105/62

105/63

105/64

105/65

105/66

105/67

105/68

105/69

105/70

105/71

105/72

105/73

105/74

105/75

105/76

105/77

105/78

105/79

105/80

105/81

105/82

105/83

105/84

105/85

105/86

105/87

105/88

105/89

105/90

105/91

105/92

105/93

105/94

105/95

105/96

105/97

105/98

105/99

105/100

105/101

105/102

105/103

105/104

105/105

105/106

105/107

105/108

105/109

105/110

105/111

105/112

105/113

105/114

105/115

105/116

105/117

105/118

105/119

105/120

105/121

105/122

105/123

105/124

105/125

105/126

105/127

105/128

105/129

105/130

105/131

105/132

105/133

105/134

105/135

105/136

105/137

105/138

105/139

105/140

105/141

105/142

105/143

105/144

105/145

105/146

105/147

105/148

105/149

105/150

105/151

105/152

105/153

105/154

105/155

105/156

105/157

105/158

105/159

105/160

105/161

105/162

105/163

105/164

105/165

105/166

105/167

105/168

105/169

105/170

105/171

105/172

105/173

105/174

105/175

105/176

105/177

105/178

105/179

105/180

105/181

105/182

105/183

105/184

105/185

105/186

105/187

105/188

105/189

105/190

105/191

105/192

105/193

105/194

105/195

105/196

105/197

105/198

105/199

105/200



SHOT ON REDMI 9  
AI QUAD CAMERA





SHOT ON REDMI 9  
AI QUAD CAMERA



SHOT ON REDMI 9  
AI QUAD CAMERA



Město Příbram - Městský úřad Příbram  
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní  
Tyršova 108  
261 01 Příbram I

**Městský úřad Příbram**  
261 01 Příbram I, Tyršova 108  
Převzal Odbor správy majetku

Došlo dne: **09-03-2022**

ev. č.:  
č.j.: **2577/2022**

.....krát .....příloh

V Narysově dne 7.3.2022

## ŽÁDOST

### I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ       PACTH       NÁJEM       SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v katastrálním území Narysov  
pozemek p. č. ....o výměře ..... m<sup>2</sup> v katastrálním území.....

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. .... o výměře cca.....m<sup>2</sup> z celkové výměry.....m<sup>2</sup> v katastrálním území

část pozemku p. č. .... o výměře cca.....m<sup>2</sup> z celkové výměry.....m<sup>2</sup> v katastrálním území

část pozemku p. č. ....o výměře cca.....m<sup>2</sup> z celkové výměry.....m<sup>2</sup> v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

### III. Účel, důvod:

Reakce na Váš dopis vedený pod Čj.: MeUPB 19175/2022 OSM/OddMaj/SouP ze den 23.2. 2022. V roce 2009-2010 jsem zakoupil oplocenou nemovitost Narysov čp. ■■■ kterou jsem užíval v dobré víře, že co je oploceno je na mém pozemku, kdy jsem i spoléhal na odhadce, který v té době prováděl odhad nemovitosti a pozemku, který doposud řádně splácím. Jak z dopisu vyplývá, tak šetřením bylo zjištěno, že výše uvedený oplocený pozemek, který jsem po celou dobu v dobré víře, že je můj, užíval, udržoval a staral se o něj se nachází ve vlastnictví města Příbram. Proto bych byl rád, pokud by se toto vyřešilo nějakou schůdnou formou převodem na mojí osobu, případně odkupem za nějakou symbolickou cenu (vzhledem k dnešní finanční situaci, inflaci, cenám energií, splácení úvěru na nemovitost a spoustě dalších finančních výdajů za běžný život). Děkuji za vstřícný přístup ke kladnému vyřízení a správného narovnání této vzniklé, pro mě nepříjemné situace. ■■■■■

### IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

- svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)  
 společného jmění manželů (SJM)  
 do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

### V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci       majitel sousední nemovité věci  
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci       žádný

### VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba):

Jméno, příjmení, titul/název firmy s uvedením osoby, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby:

■■■■■



**Žadatel/žadatelé**

- souhlasí se zasláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky  
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno SMS)  
 nesouhlasí s elektronickým zasláním informací

**VII.**

**Vyjádření správců sítí**

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno ([www.rwe-ds.cz](http://www.rwe-ds.cz)).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín ([www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz)).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 ([www.ctin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti](http://www.ctin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti)).

1. SČV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda ([www.lscv.cz](http://www.lscv.cz)).

Příbramská teplárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I ([ptas@volny.cz](mailto:ptas@volny.cz)).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV ([pozemky@ts-pb.cz](mailto:pozemky@ts-pb.cz))

**VIII. Přílohy:**

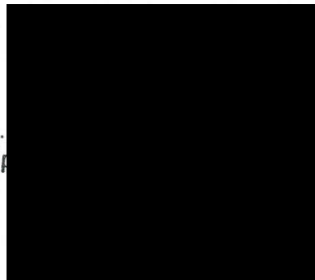
- situační snímek se zákresem poptávané části pozemku  
 jiné.....  
 vyjádření správců sítí

**IX. Související informace**

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.

.....  
Podp



**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** pondělí 4. dubna 2022 13:30  
**Komu:** Veronika Šímová  
**Předmět:** RE: [REDAKCE] prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov

**Pozemek p. č. 156/2 v k. ú. Narysov – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 14.03.2022 jste nás požádali o vyjádření k žádosti o prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Jedná se o odprodej příploceného pozemku.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP obce Narysov, vymezen následovně:

- p. č. 156/2 v k. ú. Narysov – tzv. *území obytné*

**1. Vyjádření Oddělení rozvoje města**

**Nemá námitek** k prodeji předmětného pozemku p.č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Dojde tím k majetkoprávnímu narovnání pozemek i stavba bude mít jednoho majitele.

*Vyřizuje: Libuše Hálová/ 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 Hálová**

referent oddělení rozvoje města  
Tel.: 318402576  
E-mail: [libuse.halova@pribram.eu](mailto:libuse.halova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

**From:** Veronika Šímová  
**Sent:** Monday, March 14, 2022 2:36 PM  
**To:** Libuše Hálová <[Libuse.Halova@pribram.eu](mailto:Libuse.Halova@pribram.eu)>  
**Cc:** Jaroslav Malý <[Jaroslav.Maly@pribram.eu](mailto:Jaroslav.Maly@pribram.eu)>  
**Subject:** [REDAKCE] prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov

Dobrý den, žádám Vás o vyjádření k žádosti o prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Jedná se o odprodej příploceného pozemku. Žádost zasílám v příloze.

Děkuji.

**Ing. Veronika Šímová**

vedoucí oddělení majetkoprávního  
Tel.: 318 402 529  
E-mail: [veronika.simova@pribram.eu](mailto:veronika.simova@pribram.eu)

**MĚSTO PŘÍBRAM**

## **Petra Kramperová**

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** úterý 7. února 2023 12:13  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDAKCE] - prodej poz. p.č.156/2, k.ú. Narysov

### **Pozemek p. č. 156/2 v k. ú. Narysov – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 31.01.2023 jste nás požádali o vyjádření k žádosti o prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Jedná se o odprodej přilpoceného pozemku.

#### **K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:**

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP obce Narysov, vymezen následovně:

- p. č. 156/2 v k. ú. Narysov – tzv. *území obytné*

#### **1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

**Nemá námitek** k prodeji předmětného pozemku p.č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.

*Vyřizuje: Libuše Hálová/ 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 pozdravem a přáním hezkého dne.

#### **Libuše Hálová**

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: [libuse.halova@pribram.eu](mailto:libuse.halova@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, January 31, 2023 10:47 AM

**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapce@pribram.eu>

**Subject:** [REDAKCE] - prodej poz. p.č.156/2, k.ú. Narysov

Vážení kolegové,

prosím o aktuální vyjádření se k prodeji pozemku p. č. 156/2 v k. ú. Narysov. Předchozí vaše vyjádření zasílám v příloze.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

#### **Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@pribram.eu](mailto:petra.kramperova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

## Veronika Šimová

---

**Od:** Ondřej Klečka  
**Odesláno:** pondělí 4. dubna 2022 12:53  
**Komu:** Veronika Šimová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] - prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov

Vážená paní kolegyně,  
na základě předložené žádosti pana [REDACTED] k žádosti o prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov, Vám sdělujeme:  
Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

### Mgr. Ondřej Klečka

Vedoucí odboru silničního hospodářství  
Tel.: 318402554  
Mobil: 731114300  
E-mail: [ondrej.klecka@pribram.eu](mailto:ondrej.klecka@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

**From:** Veronika Šimová <[Veronika.Simova@pribram.eu](mailto:Veronika.Simova@pribram.eu)>  
**Sent:** Monday, March 14, 2022 2:38 PM  
**To:** Ondřej Klečka <[Ondrej.Klecka@pribram.eu](mailto:Ondrej.Klecka@pribram.eu)>  
**Subject:** [REDACTED] - prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov

Dobrý den,  
žádám Vás o vyjádření k žádosti o prodej pozemku p. č. 156/2 o výměře 111 m<sup>2</sup> v k. ú. Narysov. Jedná se o odprodej připočeného pozemku. Žádost zasílám v příloze.  
Děkuji.

### Ing. Veronika Šimová

vedoucí oddělení majetkoprávního  
Tel.: 318 402 529  
E-mail: [veronika.simova@pribram.eu](mailto:veronika.simova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

## Petra Kramperová

---

**Od:** Vojtěch Lapec  
**Odesláno:** pátek 17. března 2023 7:37  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE [REDACTED] - prodej poz. p.č.156/2, k.ú. Narysov

Dobrý den paní Bc. Kramperová, odbor silničního hospodářství trvá na svém vyjádření ze dne 4.4. 2022.

Přeji krásný zbytek dne a klidný víkend

### Vojtěch Lapec

Referent odboru silničního hospodářství

T: 318 402 525

E: [vojtech.lapec@prijram.eu](mailto:vojtech.lapec@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Generála R. Tesaříka 19, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Petra Kramperová <Petra.Kramperova@prijram.eu>

**Sent:** Tuesday, January 31, 2023 10:47 AM

**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@prijram.eu>; Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapec@prijram.eu>

**Subject:** [REDACTED] prodej poz. p.č.156/2, k.ú. Narysov

Vážení kolegové,

prosím o aktuální vyjádření se k prodeji pozemku p. č. 156/2 v k. ú. Narysov. Předchozí vaše vyjádření zasílám v příloze.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

### Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@prijram.eu](mailto:petra.kramperova@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010388/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci - pozemku p.č.156/2, v k. ú. Narysov, obec Narysov, okres Příbram .

**Znalec:** Ing. Šárka Schejbalová  
Bratří Čapků 328  
26101 Příbram VII  
e-mail: s.schejbalova@volny.cz  
IČ: 70709599  
Číslo posudku v evidenci znalce: 562/01/2023

**Zadavatel:** Město Příbram, RČ/IČO: 00243132  
Tyršova 108  
26101 Příbram I

**Číslo jednací:** OBJ2321837

**Počet stran:** 15

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 7. 3. 2023

**Vyhotoveno:** Příbrami 27. 3. 2023



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé pozemku p.č.156/2, v k. ú. Narysov, obec Narysov. Dále pak stanovení částky za bezesmluvní užívání pozemku.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod nemovitosti v rámci narovnání majetkových vztahů.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7. 3. 2023 za přítomnosti pana Boušeho.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č.OBJ2321837 od zadavatele ze dne 27.02.2023
- výpis z katastru nemovitostí LV č.173 ze dne 31.01.2023 pro k.ú. Narysov, obec Narysov
- snímek katastrální mapy - náhled na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření dne 10.03.2023
- územní plán obce Narysov
- skutečnosti sdělené zadavatelem ocenění a dále pak vlastníkem rodinného domu č.p.4
- cenové údaje již realizovaných kupních cen získané z databáze katastru nemovitostí

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předložené podklady a získané informace považuje znalec za věrohodné. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění bude provedeno cenou obvyklou (porovnávací metodou) a cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu.

Pro stanovení **zjištěné ceny** je použita Vyhláška č.441/2013 Sb, ve znění č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu 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. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku se pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Informace o oceňované nemovitosti byly získány v rámci místního šetření a z údajů vedených v katastru nemovitostí. Na základě údajů o poloze nemovitosti byly vyhledána data o obdobných realizovaných prodejkách v blízkém okolí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Narysov, k.ú. Narysov  
Adresa nemovité věci: Narysov, Narysov

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram I, podíl 1 / 1

### **Dokumentace a skutečnost**

Oceňovaný pozemek je užíván v souladu s právním staven vedeným v KN jako zahrada.

### **Místopis**

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Narysov, ve stabilizovaném území, nedaleko od centra obce. Obec Narysov se nachází ve Středočeském kraji cca 3km jihozápadním směrem od města Příbram, které je nejbližším správním centrem. V obci je omezená občanská vybavenost (obchod). Do obce zajíždí spoje MHD Příbram.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek p.č.156/2 (zahrada) je nepravidelného podélného tvaru s mírně svažitou konfigurací. Nachází v zastavěném území obce a tvoří funkční celek s rodinným domem Narysov č.p.4 a s pozemky p.č. 155/1, p.č. 156/1, p.č. 155/2, p.č. 155/3. Je umístěn při východní hranici pozemků p.č.155/2 a p.č.156/1. Při západní hranici je ohraničen oplocením s vraty a vrátky, které náleží k rodinnému domu. Stavby na pozemku tedy nejsou předmětem ocenění. Rodinný dům je vybaveny přípojkou vody, elektro a kanalizace. Přístup k RD zajištěn po místní veřejné komunikaci a dále pak přes oceňovaný pozemek.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cena zjištěná

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.156/2 v k.ú.Narysov.  
Adresa předmětu ocenění: Narysov  
Narysov  
LV: 173  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Narysov  
Katastrální území: Narysov  
Počet obyvatel: 276  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 576,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
01. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 275,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

### 1. Pozemek p.č.156/2

Oceňovaný pozemek p.č. 156/2 (zahradka) o ploše 111m<sup>2</sup> v k.ú.Narysov je ve funkčním celku s rodinným domem č.p.4 a s pozemky p.č. 155/1, p.č. 156/1, p.č. 155/2 a p.č. 155/3. Celý funkční celek je pod jedním společným zaplacením.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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:	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,040 = 1,009$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	275,-	1,009		277,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	156/2	111	277,48	30 800,28
Stavební pozemek - celkem					<b>30 800,28</b>

Pozemek p.č.156/2 - zjištěná cena celkem = **30 800,28 Kč**

## 4.2 Tržní ocenění , cena obvyklá

### Porovnávací hodnota

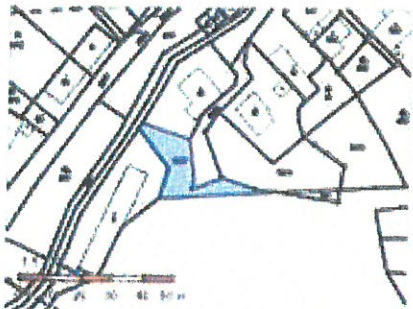
#### Popis postupu při analýze dat


Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění. Dále byla také zjištěna úřední cena předmětné nemovitosti dle platného oceňovacího předpisu. Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období. Vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění pozemku bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> plochy nemovité věci.

#### 1.1. Pozemek p.č.156/2 v k.ú. Narysov, obec Narysov – cena obvyklá

<b>Oceňovaná nemovitá věc: pozemek p.č.156/2</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	111,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>	
<b>Lokalita:</b>	obec Bohutín, k.ú. Vysoká Pec u Bohutína	
<b>Popis:</b>	č.řízení: V-6508/2022-211(08/2022)	
	Realizovaný prodej pozemku p.č.72/27 ( ostatní plocha ploše 83m <sup>2</sup> ) v k.ú. Vysoká Pec u Bohutína. Prodej mezi soukromými subjekty. Pozemek užíván jako zahrada, z části je zastavěn stavbou stodoly, která není evidovaná v KN. Pozemek je ve funkčním celku s rodinným domem.	
		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
300 000	322	932

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>	
<b>Lokalita:</b>	obec Bohutín, k.ú. Bohutín	
<b>Popis:</b>	č.řízení: V-680/2023-211(01/2023)	
	Realizovaný prodej pozemku p.č.798/2 ( ostatní plocha ploše 165m <sup>2</sup> ) v k.ú. Bohutín. Prodej mezi Lesy ČR a soukromým subjektem. Pozemek i užíván jako zahrada a z části je zastavěn stavbou , která není evidovaná v KN. Pozemek je ve funkčním celku s rodinným domem.	
		
<b>Pozemek:</b>	165,00 m <sup>2</sup>	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
54 520	165	330

Název: Pozemek  
Lokalita: obec Bohutín , k.ú. Tisová u Bohutína  
Popis: č.řízení: V- 8551/2022-211 (10/2022)

Realizovaný prodej pozemku p.č.880/7 ( ostatní plocha ploše 32m<sup>2</sup>) v k.ú. Tisová u Bohutína. Prodej mezi soukromými subjekty Pozemek je ve funkčním celku s rekreačním objektem .



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
25 600	32	800

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Cena pozemku p.č.156/2 je určována na základě cenového porovnání s obdobnými pozemky malých výměr, které byly obchodovány v dané lokalitě . Výše uvedené pozemky se však nacházejí v obci s vyšší občanskou vybaveností, což bylo ve výsledku zohledněno. Jedná o pozemky, které byly také nabyty vlastníky rodinných domů či rekreačního objektu a již byly užívány ve funkčním celku. Dle nalezených vzorků se obdobné pozemky obchodují v rozmezí 330 Kč/m<sup>2</sup> až 932 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na výše uvedené porovnání realizovaných prodejů je jednotková cena oceňovaného pozemku stanovena na částku **600 Kč/m<sup>2</sup>** .

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena	600 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>66 600 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.156/2 30 800,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **30 800,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **30 800,- Kč**

slovy: Třicettisícosmset Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**30 800 Kč**

slovy: Třicettisícosmset Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.156/2 v k.ú. Narysov , obec Narysov

66 600,- Kč

#### Obvyklá cena

**66 600 Kč** slovy: Šedesátšesttisícšestset Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena na základě cenového porovnání s realizovanými prodeji. Pro porovnání znalec vybral pozemky, které byly v nedávné době v okolí oceňované nemovitosti obchodovány. Jedná se o pozemky obdobného druhu ( zahrada, ostatní plocha), které též doplňují již existující funkční celky.

#### Stanovení ceny obvyklé pronájmu ( náhrada za bezesmluvní užívání pozemku)

V dané lokalitě nejsou pozemky charakteru ostatní plocha, zahrada u rodinných domů pronajímány. Výši obvyklého nájemného lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MFČR z roku 2014 týkající se oceňování věcných břemen.

Citace : „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.”

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemky p.č.156/2 v k.ú.Narysov při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši **5% z obvyklé ceny**, a to především z důvodu způsobu využití pozemků jako zahrada u rodinného domu . Vypočtené nájemné je vztaženo časově na dobu 1 rok.

Cena za pronájem  $1\text{m}^2$  :  $600\text{ Kč} \cdot 0,05 = 30\text{Kč/m}^2/\text{rok}$

Cena za pronájem pozemku p.č.156/2 o ploše  $111\text{m}^2$ :

$111\text{m}^2 \cdot 30\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 3330,-\text{ Kč /rok}$

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno i když v omezené míře. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dat a postupů. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by měly negativní vliv na přesnost posudku.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odpověď na zadané odborné otázky

Úkolem znalce bylo stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.152/6 v k.ú. Narysov a dále pak stanovit částku za bezsmluvní užívání tohoto pozemku. Na základě provedených zjištění byly stanoveny následující hodnoty.

#### 1) Obvyklá cena

Na základě provedených zjištění je cena obvyklá pozemku p.č.152/2, v k. ú. Narysov, obec Narysov stanovena ve výši porovnávací hodnoty.

**OBVYKLÁ CENA**

**66 600 Kč**

slovy: Šedesátšesttisícšestset Kč

#### 2) Obvyklá hodnota pronájmu (částka za bezsmluvní užívání)

**Roční nájem pozemku p.č.152/6 k.ú.Narysov : 3 330,- Kč/rok**

slovy: Třítisícetřístřicetkorunčeských /rok

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec vycházel z předpokladu, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

#### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

#### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 018023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č.99/1963Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010388/2023.

Příbrami 27. 3. 2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Šárka Schejbalová  
Bratří Čapků 328  
26101 Příbram VII



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 010388/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.173 pro k.ú.Narysov, obec Narysov.	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

Vyhotovil: Petra Kramperová

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu

OKRES: CZ020B Píibram, 3211  
 OBEC: 564478 Narysov  
 KAT.ÚZEMÍ: 701629 Narysov

## INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 31.01.2023

ČÍSLO PARCELY: KN 156/2  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 111  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Narysov 701629  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitosti (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK  
 DRUH POZEMKU: zahrada  
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-13220/2002-211  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ  
 72714  
 Výměra[m<sup>2</sup>]  
 111

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

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 173

Oprávněný subjekt, adresa

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Píibram, Tyršova 108, 26101 Píibram - Píibram I

00243132

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

(bez zápisu)

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

(bez zápisu)

Poznámky a další obdobné údaje

(bez zápisu)

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

Parcela KN 156/2

\* Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 05.12.2002.

Z-13220/2002-211

Pro:

Pro: Město Píibram, Tyršova 108, 26101 Píibram - Píibram I, IČ:00243132

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовeno systémem MISYS ver.15.57.146347 SW hasp pro VFK  
 verze 6.0

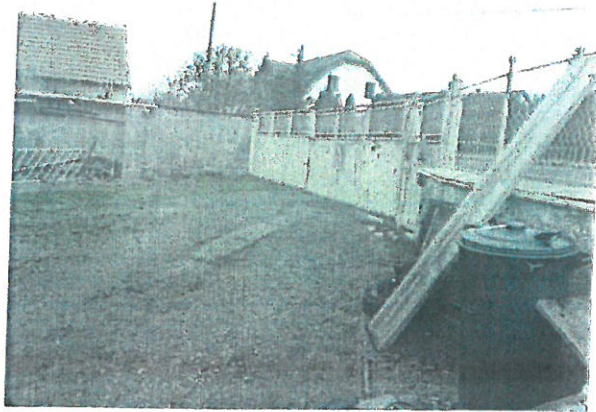
Datum a čas vyhotovení výpisu: 31.01.2023 09:03:35

Vyhotovil: Petra Kramperová

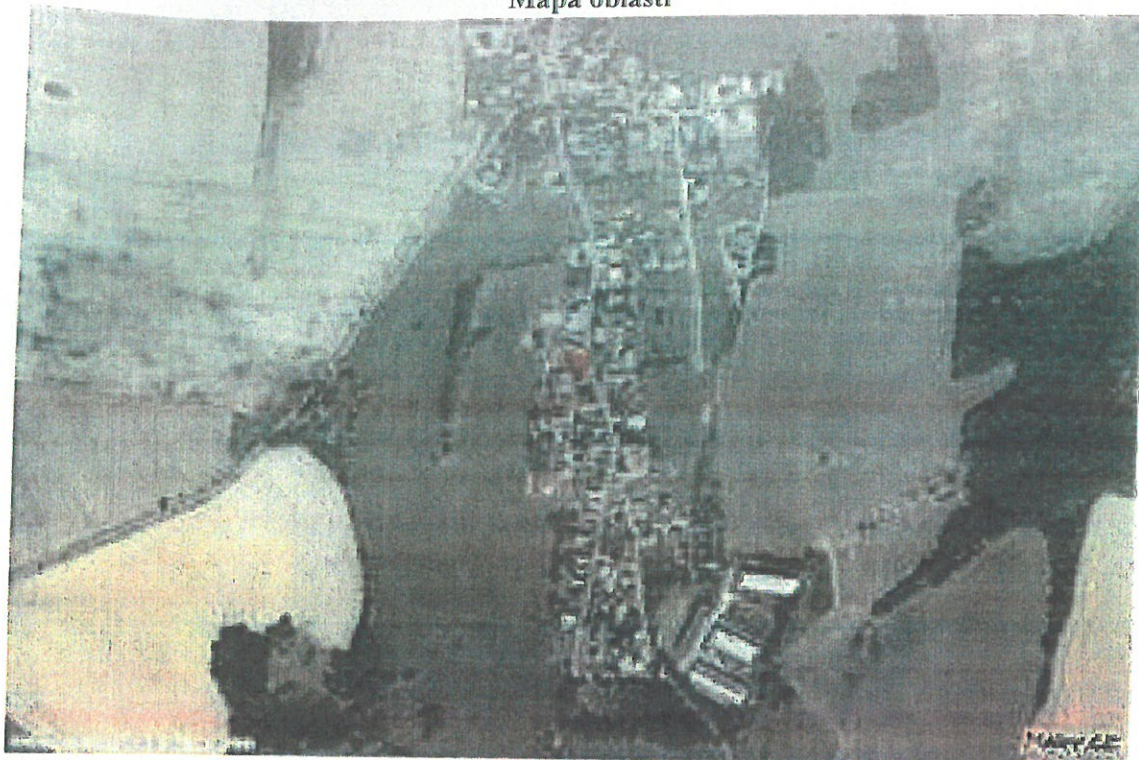
Výpis vyhotoven za 0.433s, SQLite3 native

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.  
 ver.3.35.5.138576

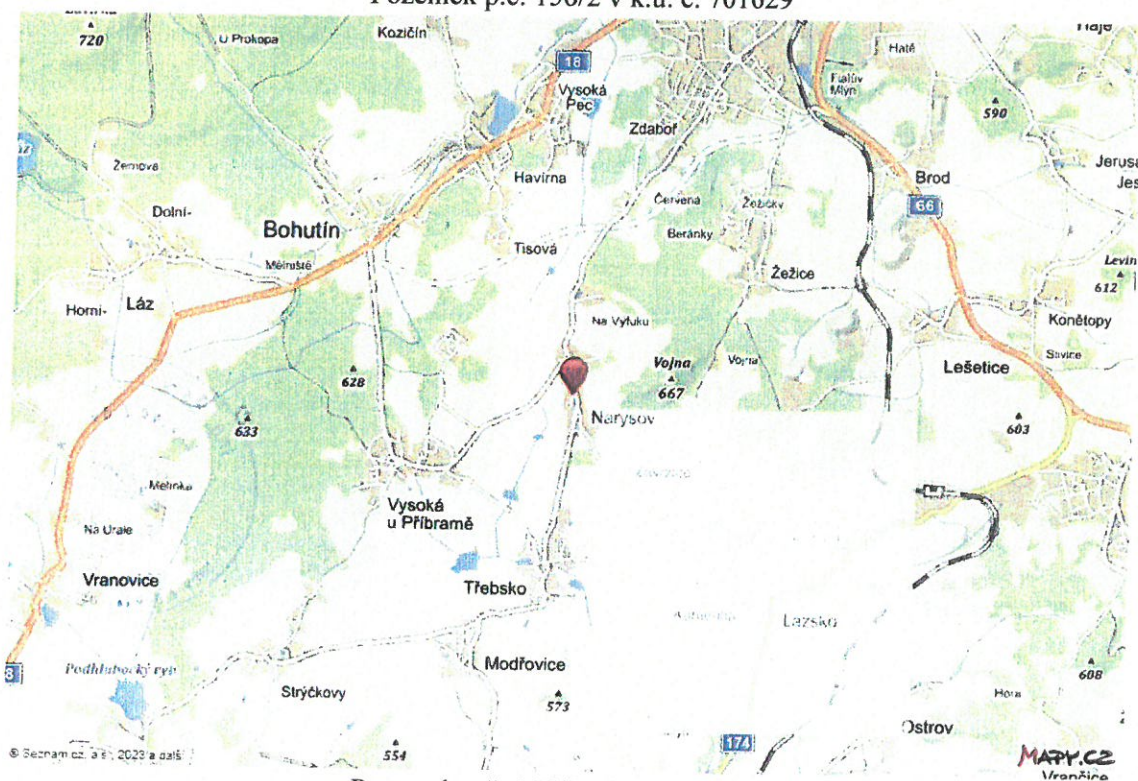




Mapa oblasti



Pozemek p.č. 156/2 v k.ú. č. 701629



Pozemek p.č. 156/2 v k.ú. č. 701629

## Petra Kramperová

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** čtvrtek 13. dubna 2023 17:57  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** Re: FW: Znalecký posudek  
**Přílohy:** image001.png

Dobrý den.

Tímto já [REDACTED] žádám zastupitelstvo města Příbrami, aby při projednávání mé žádosti o prodej pozemku Narysov 4 posoudilo moji žádost ohledně celkové částky za prodej uvedeného pozemku.

V roce 2009 jsem zakoupil uvedenou oplocenou nemovitost přes realitní kancelář, kdy vše proběhlo standardním způsobem. Na toto jsem si bral hypotéku u Modré pyramidy, kterou doposud splácím, kdy na místě byl odhadce ohledně pojištění hypotéky, atd. Odhadce s nemovitostí ani s pozemkem neměl žádný problém a vše bylo bez problémů vyřízeno, kdy jsem byl v domnění, že jsem zakoupil oplocený pozemek, který je v mém vlastnictví o který jsem se řádně staral a starám.

Když v roce 2022 ČEZ prováděl nějaké pokládání vedení elektřiny do země a potřeboval se dostat k rozvodné el. skříni, kterou mám v domě, chtěli ji dát na hranu pozemku, tak mi byl zaslán MÚ Příbram, že dle zjištění mám opocen pozemek, který je vlastnictvím města Příbram a abych si tento odkoupil. Tak jsem začal jednat, aby bylo vše jak má být dle zákona. Postupoval jsem dle instrukcí zaměstnance Vašeho úřadu. Kdy po doložení nějakých dokladů byl Vaším úřadem ke mě vyslán odhadce na uvedený pozemek. Následně mi byla zaslána faktura k zaplacení uvedeného posudku v částce 5700,- Kč, což mi přišlo docela dost peněz na to, že byl oceňován pozemek o výměře 111 metrů čtverečních, takovou to cenu bych očekával například u domu. Ale zaplatil jsem toto a požádal paní Bc. Kramperovou, která to má na starost, jestli mi může tento odhad zaslat na email, kdy toto ochotně udělala. Když jsem viděl konečnou částku 66.600,- Kč, kdy jsem se nad výši uvedené částky pozastavil. Jelikož jsem se před cca rokem informoval u Příbramské realitní kanceláře na ceny takovýchto pozemků, kdy mi bylo řečeno, že cena šla nahoru, abych počítal cca s cenou 200-300,- Kč za metr čtverečný.

K samotnému znaleckému posudku: Výpočtů a vzorečkům vůbec nerozumím, nevím o čem jsou. S cenou 30.800,- Kč, podle cenového předpisu bych souhlasil a byla by pro mě finančně přijatelná. Dále v posudku jsou uvedeny 3, jak paní Ing. Schejbalová píše podobné a to v k.ú. Bohutín v ceně 330,-, 800,- a 932,- Kč za metr čtverečný, což v průměru vychází na 687,- Kč za metr čtvereční, kde dále uvádí, že cena byla zohledněna vzhledem k vyšší občanské vybavenosti oproti obci Narysov a stanovila cenu 600,- Kč za metr čtvereční. Ale srovnávat Bohutín a Narysov je za mě úplně něco jiného. Narysov by se měl srovnávat např. s obcemi jako jsou Modřovice, Strýčkovy, Kamenná a ne Bohutín. Dále aby rada posoudila o jaký typ pozemku se jedná, tím myslí, že sousedí s obecní cestou, vše viz. fotodokumentace v odhadu, kdy jeho využití jako zahrady není možné. Dále byly srovnány 3 ceny, kdy dvě z nich byly hodně vysoké, kdy dohánějí cenu stavebního pozemku. Nerozumím tomu, proč je jednou cena taková a jindy taková.

Tímto Váš žádám o posouzení cenové nabídky, kdy bych akceptoval i cenu 330,- Kč za metr čtvereční, jako to bylo u jednoho z příkladů v odhadu, který byl také vyhotoven 01/2023. Což byl byla celková cena za pozemek 36.630,- Kč a z mého pohledu srovnatelná cena s druhým příkladem z odhadu.

Děkuji za posouzení mé žádosti.

S pozdravem [REDACTED]  
----- Původní e-mail -----

Od: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>  
Komu: [REDACTED]  
Datum: 13. 4. 2023 9:35:51  
Předmět: FW: Znalecký posudek

Vážený [REDACTED]

