

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 11.11.2024, č. usn. 1065/2024**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec do SJM [redacted] za cenu 120,00 Kč/m<sup>2</sup>, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.300,00 Kč.
- 2) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 04.12.2024.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec do SJM [redacted], za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.300,00 Kč.

**Důvodová zpráva:**Žadatelé:  
[redacted]**Předmět:**

Prodej pozemku p. č. 340/2 o výměře 75 v k. ú. Lazec (orná půda).

**Účel:**

Jedná se o připlocený pozemek k pozemkům ve vlastnictví žadatelů. Žadatelé vlastní pozemky od roku 1989. Nyní zjistili, že výše uvedený pozemek se nachází v jejich zahradě a je ve vlastnictví města. O pozemek se ale řádně starají a pečují o něj. Rádi by vlastnictví pozemků sjednotili.

OSM úvodem důvodové zprávy uvádí, že městu Příbram byla doručena žádost o prodej dvou pozemků, a to pozemku výše uvedeného a pozemku p. č. 342/3 v k. ú. Lazec. OSM provedl po domluvě s žadatelem na místě šetření. Jelikož pozemek p. č. 342/3 v k. ú. Lazec, resp. jeho část, pohledem do ortofotomapy ani při místním šetření nejevil známky připlocení, bylo žadatelům doporučeno geodetické vytyčení pozemku. Dne 23.07.2024 pak byl OSM doručen e-mail, ve kterém [redacted] zeť žadatelů uvedl, že pozemek p. č. 342/3 v k. ú. Lazec se dle geodetického vytyčení v zaplocené části zahrady žadatelů nenachází.

Lustrací pozemku p. č. 340/2 v katastrálním území Lazec bylo zjištěno, že je předmětem Smlouvy o pronájmu pozemků č. A 994/OSM/2022, uzavřené dne 09.06.2023 mezi městem Příbram, jako pronajímatelem, a 1. FK Příbram, fotbalovou akademií, z. s., IČO: 26995913, jako nájemcem.

Dne 16.09.2024 Rada města Příbram svým usnesením č. 0908/2024 schválila uzavření dodatku č. 1 ke Smlouvě o pronájmu pozemků č. A 994/OSM/2022, uzavřené dne 09.06.2023 mezi městem Příbram, jako pronajímatelem, a 1. FK Příbram, fotbalovou akademií, z. s., IČO: 26995913, jako nájemcem, kdy předmětem dodatku bude zúžení předmětu smlouvy o pozemek p. č. 340/2 v k. ú. Lazec. Dodatek ke smlouvě do doby odevzdání tohoto materiálu pro jeho následnou distribuci zastupitelstvu města podepsán nebyl.

Znalecký posudek č. 7067/24 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou dne 04.10.2024 určil cenu obvyklou předmětného pozemku na částku 120,00 Kč/m<sup>2</sup>. Částka za bezesmluvní užívání byla znalcem určena 8,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 96,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětný pozemek je v ÚP vymezen následovně jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM).

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec o celkové výměře 75 m<sup>2</sup>. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

Vyjádření 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:

Odbor k žádosti nemá námitek.

Záměr prodat nemovitou věc byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 10.10.2024 do 29.10.2024.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 30.10.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec žadatelům.

Komise dále upozornila na chybný výpočet bezesmluvního užívání ve Znaleckém posudku a při prodeji doporučuje stanovit cenu výnosovou metodou.

OSM po upozornění komise kontaktoval znalce s poukázáním na možnou chybu při výpočtu bezesmluvního užívání. Dne 01.11.2024 zaslal Ing. Slanina prostřednictvím e-mailu opravený znalecký posudek, ve kterém písafskou chybu opravil s tím, že částka za bezesmluvní užívání se určuje na částku 1,80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 21,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně doplnění
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, Odboru silničního hospodářství
- 4) znalecký posudek č. 7067/24, včetně doplnění – opravy

k. ú. Lazec

350/

353

345/1

0/2 II

345/4

350/2

352/1

352/2

342/5

340/1

345/5

342/6

342/7

345/6

350/3

340/2

342/1

342/10

342/2

330/3

⊕  
341/2

⊕  
338

⊕  
341/1

342/3

336

343/2

Lazský

### LEGENDA: vlastnictví pozemků



město Příbram



poptávaný pozemek



pozemky ve vlastnictví žadatelů







mepmes9209f33c

V.....dne.....

## ŽÁDOST

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

- PRODEJ       PACT       NÁJEM       SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

- pozemek p. č. 340/2 ..... o výměře 75 m<sup>2</sup> v katastrálním území LAZEČ  
pozemek p. č. 342/3 ..... o výměře 327 m<sup>2</sup> v katastrálním území LAZEČ

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:

OPLOCENÝ POZEMEK VLASTNÍM OD ROKU 1989. BĚHEM DIGITALIZACE BYLO ZJIŠTĚNO ŽE VŠE UVEDENÉ POZEMKY SE NACHÁZÍ V NÁŠÍ ZAHRADĚ. ŽÁDÁME SE SPOLEČNĚ A PEČLIVĚ ONE. RADĚ BYCH OPLOCENÝ PŘEHL SJEJEDNOTIL V SJM.

### 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):

#### Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky  
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)  
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním 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.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti](http://www.cetin.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

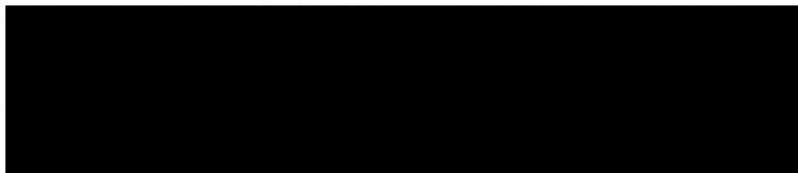
jiné.....

vyjádření správců sítí

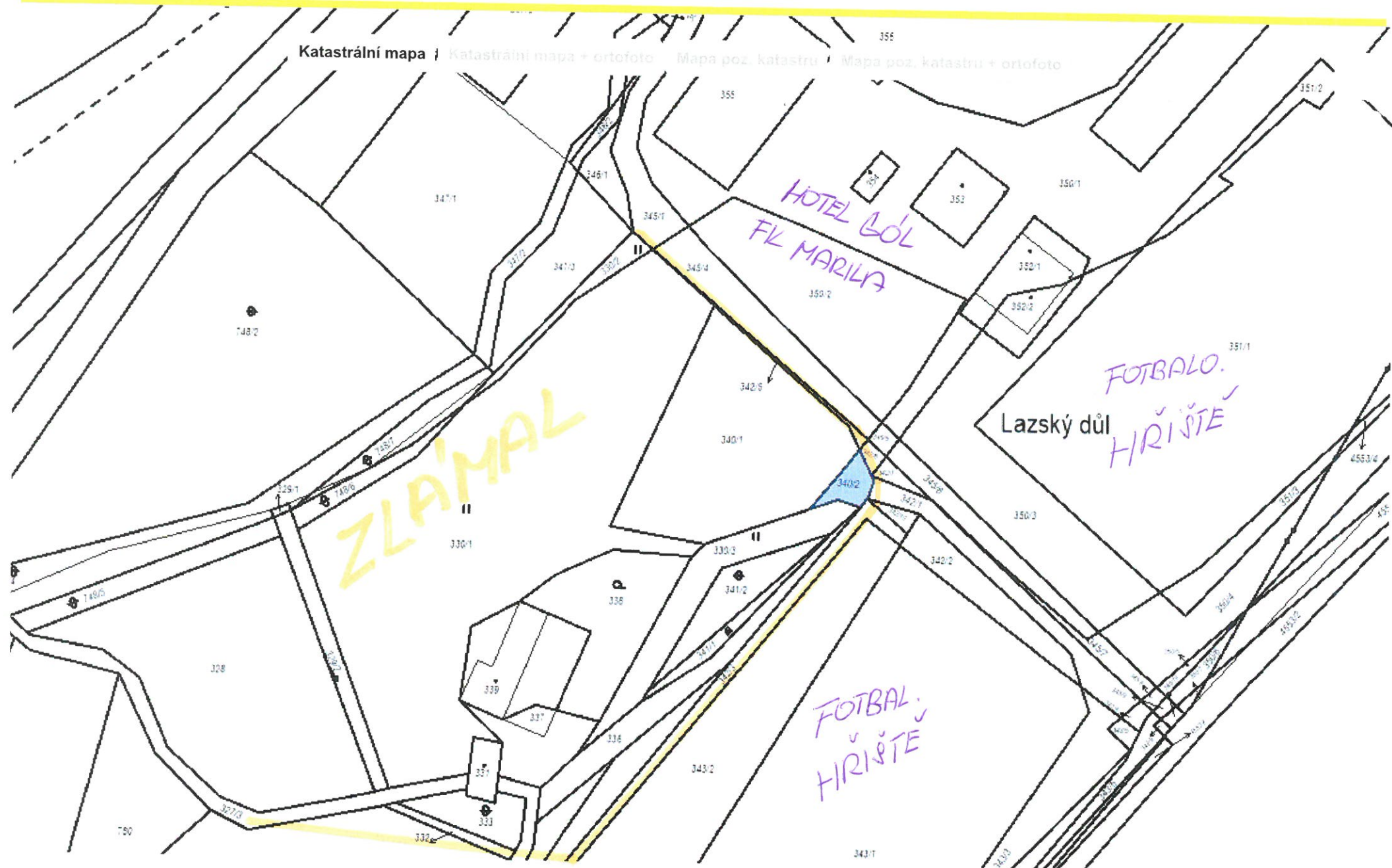
## IX. Související informace

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.



Katastrální mapa / Katastrální mapa + ortofoto / Mapa poz. katastru / Mapa poz. katastru + ortofoto



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**

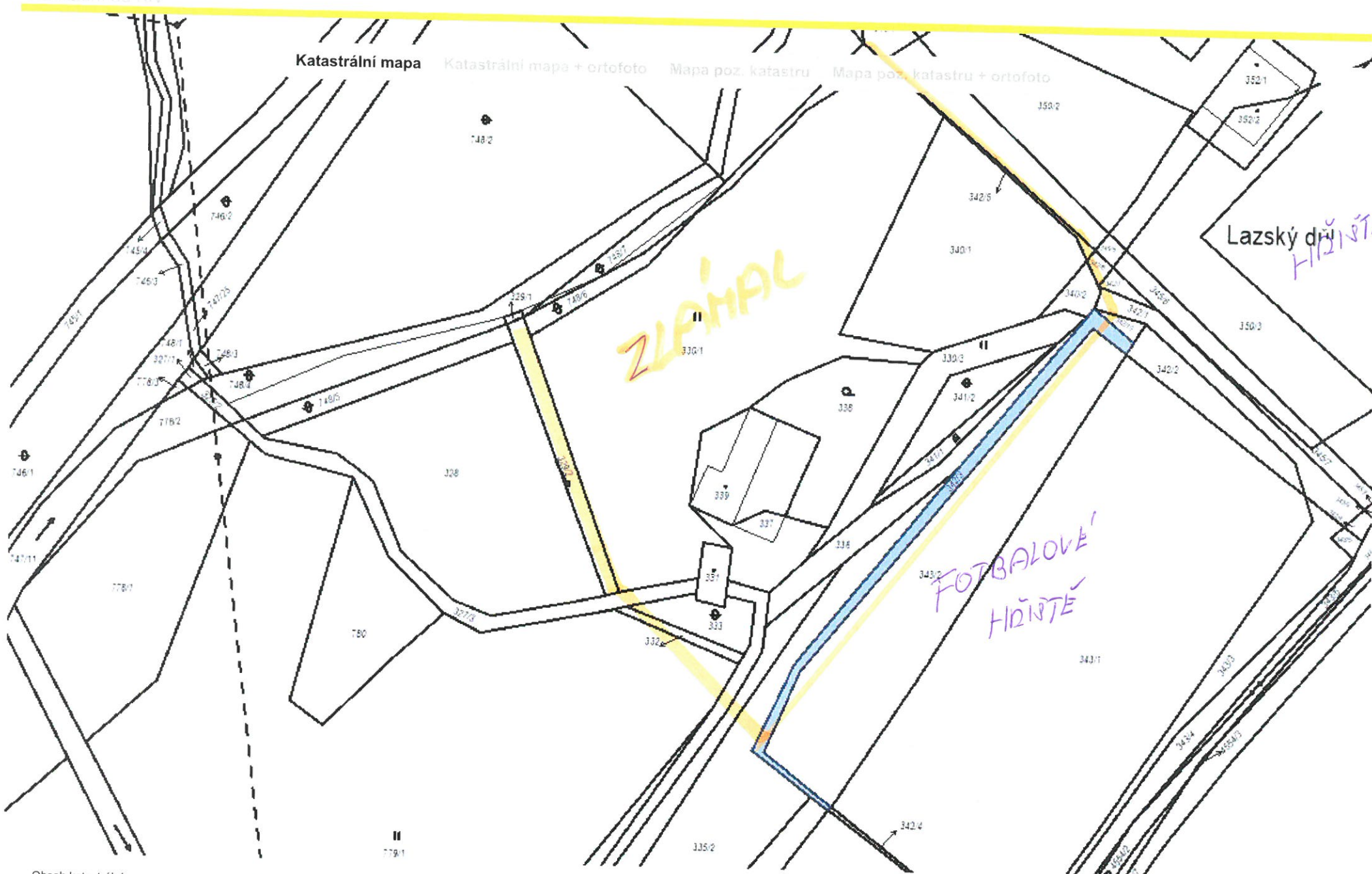


Katastrální mapa

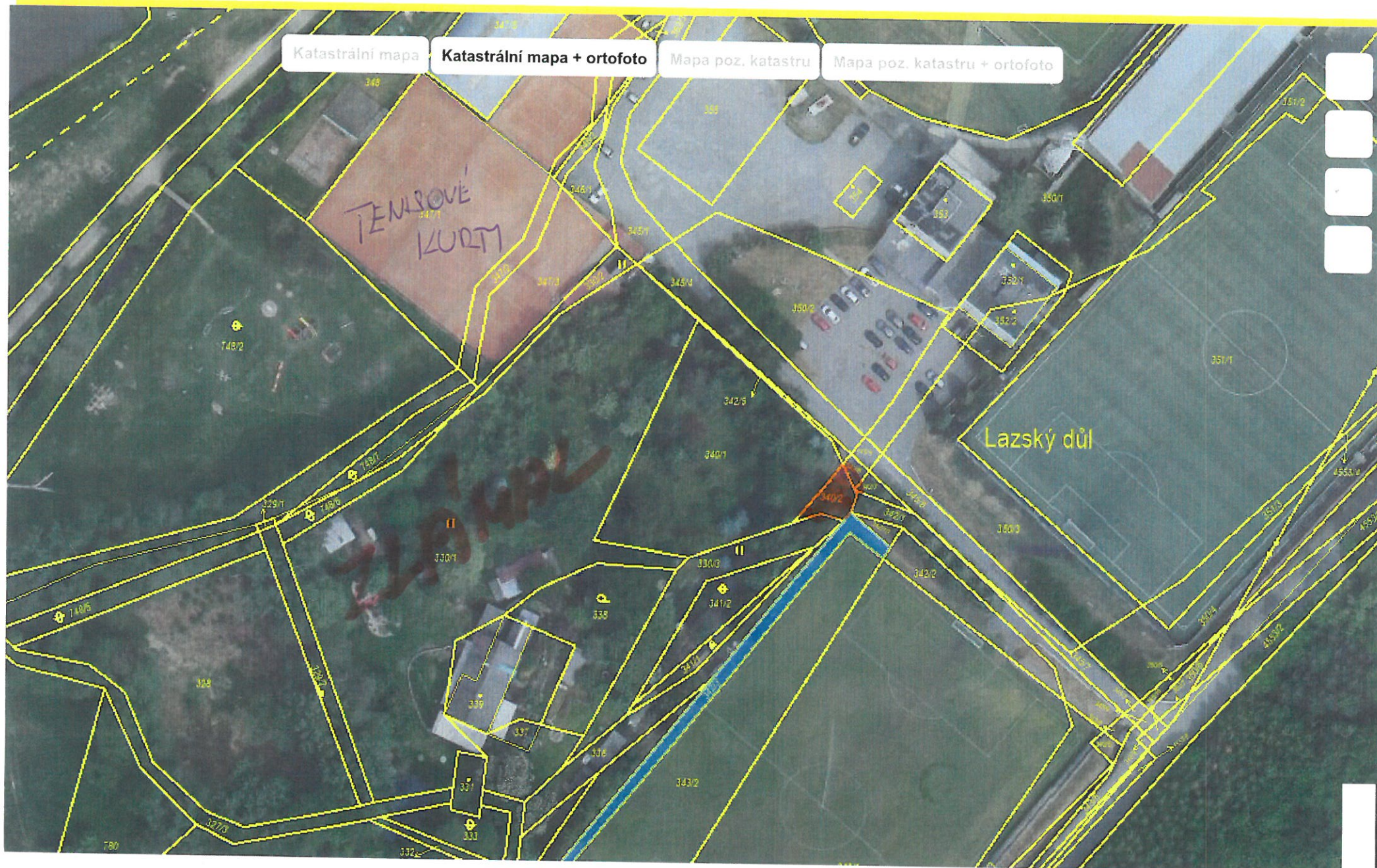
Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terenu.**

## Petra Kramperová

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** úterý 23. července 2024 18:48  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** Lazec

Dobrý den, paní Kramperová,  
Na základě geodetického vytyčení se pozemek 342/3 nenachází v zaplacené části naší zahrady.  
Tímto vás žádám o úpravu naší žádosti a to tak, že by jsme odkoupili pouze pozemek 340/2.  
Děkuji za kladné vyřízení a posouzení naší žádosti.  
V případě mě kdykoliv kontaktujte.

[REDACTED]

## Petra Kramperová

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** pondělí 12. srpna 2024 11:20  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] - ž. o prodej p.č. 340/2 v k.ú. Lazec

### Pozemek p. č. 340/2 v k. ú. Lazec – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

---

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [REDACTED] kteří žádají o prodej pozemku p. č. 340/2 v Lazec, a to z důvodu, že se jedná o zahradu, kterou mají historicky připlocenou.

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 Příbram.

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

- p. č. 340/2 v k. ú. Lazec – je součástí – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*

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

**Nemá námitek** k prodeji pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec o celkové výměře 75 m<sup>2</sup>. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

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 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:** Friday, July 26, 2024 10:46 AM

**To:** Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>; Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

**Subject:** [REDACTED] - ž. o prodej p.č. 340/2 v k.ú. Lazec

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec. Prvotní žádost byla i o prodej pozemku p. č. 342/3 v k. ú. Lazec. [REDACTED] který žádost za [REDACTED] vyřizuje, posléze prostřednictvím e-mailu žádost upravil, a to tak, že prosí o projednání pouze pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec.

Žádost a e-mailové sdělení zasílám v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti.

S pozdravem a přáním hezkého dne

## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** pátek 13. září 2024 10:55  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: ██████████ - ž. o prodej p.č. 340/2 v k.ú. Lazec

Vážená kolegyně,

na základě žádosti ██████████ o prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

### Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: [katerina.siblikova@pribram.eu](mailto:katerina.siblikova@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:** Friday, July 26, 2024 10:46 AM

**To:** Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>; Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

**Subject:** ██████████ ž. o prodej p.č. 340/2 v k.ú. Lazec

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec. Prvotní žádost byla i o prodej pozemku p. č. 342/3 v k. ú. Lazec. ██████████ který žádost za ██████████ vyřizuje, posléze prostřednictvím e-mailu žádost upravil, a to tak, že prosí o projednání pouze pozemku p. č. 340/2 v k. ú. Lazec. Žádost a e-mailové sdělení zasílám v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti.

S pozdravem a přáním hezkého dne

### 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

FB | IG | YT | web



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7067/24

O ceně nemovitosti - pozemku par. č. **340/2 orná půda** v k. ú. Lazec, obec Příbram

---

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Městský úřad Příbram**  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 18.8.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII

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

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 4.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu 18.9.2024

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.9.2024 za přítomnosti pouze znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Lazec
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Lazec 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Zdaboř
Počet obyvatel:	32 743

## Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Lazec a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek par. č. **340/2 orná půda** v k. ú. Lazec, obec Příbram, který se nachází západně od zástavby města Příbram v blízkosti městského sportovního areálu. Oceňovaný pozemek je pozemkem ve vlastnictví fyzické osoby a je součástí přístupového prostoru par. č. 330/3 trvalý travní porost, cesty, k objektu bydlení Lazec č. p. 35. Proto, aby tento prostor byl veden a užíván jako ost. plocha, ost. komunikace je nutné především vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, provést změnu kultury a zápis do KN. K datu ocenění je pozemek zemědělskou půdou a zjištěná cena je cena zemědělského pozemku. Výměra pozemku je 75 m<sup>2</sup>.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 473 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na

úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

### 3.2. Obsah

1. Pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek

##### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	340/2	75800	49	5,29	160,00	13,75	673,75
		54814	26	3,14	160,00	8,16	212,16

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 75 m<sup>2</sup> 885,91

Pozemek - cena zjištěná celkem = 885,91 Kč

### 4.2. Výsledky

1. Pozemek 885,90 Kč

Zjištěná cena - celkem: 885,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 890,- Kč



## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### Obvyklá cena nemovitosti:

#### B. Posudek

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

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

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

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

- a) nákladový způsob, ....
- b) výnosový způsob, ...
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...
- e) oceňování podle účetní hodnoty, ...
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...
- g) oceňování sjednanou cenou, ...

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

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

Předmětem ocenění je pozemek par. č. **340/2 orná půda** v k. ú .Lazec, obec Příbram, který se nachází západně od zástavby města Příbram v blízkosti městského sportovního areálu. Oceňovaný pozemek je pozemkem ve vlastnictví fyzické osoby a je součástí přístupového prostoru par. č. 330/3 trvalý travní porost, přístupové cesty, k objektu bydlení Lazec č. p. 35. Proto, aby tento prostor byl veden a užíván jako ost. plocha, ost. komunikace je nutné především vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, provést změnu kultury a zápis do KN.

**Ocenění je na rozdíl od stanovení zjištěné ceny, cena obvyklá vychází z toho, že pozemek je fakticky již jako ost. komunikace užíván a tak je oceněn jako ost. komunikace a v budoucnu bude součástí přístupového pozemku par. č. 330/3.**

Oceňovaný pozemek se svými vlastnostmi, malou výměrou, způsobem užívání a právním stavem zcela vymyká nemovitostem obchodovaných na standardním trhu nemovitostí a okruh potencionálních kupců je omezen pouze na vlastníka přilehlého pozemku. Tak i jeho obvyklá cena zjištěná porovnávacím i jiným způsobem je nepřesná. Cena bude tak určena odborným odhadem podle ceny za 1 m<sup>2</sup> pozemků užívaných k podobnému, nekomerčnímu účelu. Pro cenu pozemku zastavěného komunikací obecně platí, že jeho cena je v rozmezí 80 až 350,- Kč/m<sup>2</sup> podle kategorie komunikace nacházející se na pozemku. Částkou 350,- Kč/m<sup>2</sup> jsou oceňovány pozemky zastavěné komunikacemi vyšších kategorií, železničním tělesem.... Jeho cena je vzhledem k tomu, že pozemek není součástí komunikačního systému lokality, je odborným odhadem určena jednotková cena pozemku 120,- Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem výše uvedené vlastnosti i jeho velmi malou výměru, určí cenu pozemku par. č. 340/2, k. ú. Lazec odborným odhadem na  $120,- \text{ Kč/m}^2 * 75,- \text{ Kč/m}^2 = 9.000,- \text{ Kč}$ .

### **E 1. Rekapitulace – cena zjištěná dle platného cenového předpisu**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 890,- Kč

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je včetně DPH

### **E 2. Rekapitulace – určená obvyklá cena nemovitosti**

Určená obvyklá cena nemovitosti po zaokrouhlení: 9.000,- Kč

slovy: devěttisíc Kč

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

### **Určení částky za bezsmluvní užívání pozemkové parcey par. č. 340/3, k. ú. Lazec**

Informace o obvyklých cenách za bezsmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu jsou převzaty z serveru s reality a databáze znalce.

Ocenění je na rozdíl od stanovení zjištěné ceny, cena obvyklá vychází z toho, že pozemek je fakticky již jako ost. komunikace užíván a tak je ocenění bezsmluvního užívání provedeno pro pozemek jako ost. komunikace a v budoucnu bude součástí přístupového pozemku par. č. 330/3.

Netvořice, volná plocha, komerční, 22,- Kč/m<sup>2</sup>/měs., Dražetice, zahrada mimo zástavby, 6,- Kč/m<sup>2</sup>/měs., Kovářov, zahrada, mimo zástavby, 5,50 Kč/m<sup>2</sup>/měs., Sedlčany, komerční, zastavěná plocha 22 a 30,- Kč/m<sup>2</sup>/měs., Stará Huť, komerční, 29,- Kč/m<sup>2</sup>/měs., Březniuce, komerční, 22,- Kč/m<sup>2</sup>/měs. .

S ohledem na výše uvedené určí odborným odhadem obvyklou cenu nájmu pozemku s ohledem na to, že pozemek bude součástí soukromého pozemku, přístupu k domu č. p. Lazec č. p. 35 následovně v kultuře ost. plocha, ost. komunikace na 8,- Kč/m<sup>2</sup>/měs.

Ocenění:

par. č. 340/2 orná půda, k. ú. Lazec. o výměře 75 m<sup>2</sup> \* 8,- Kč/m<sup>2</sup>/měs. = 600,- Kč/měs.

### E 3. Rekapitulace – určená obvyklá cena bezesmluvního užívání pozemku:

Určená obvyklá cena nájmu nemovitosti:

**600,- Kč/měs.**

slovy: šestset Kč/měs.

### F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7067/24 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7067/24.

V Příbrami 4.10.2024

Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7067/24 - oprava

O ceně nemovitosti - pozemku par. č. 340/2 orná půda v k. ú.Lazec, obec Příbram

---

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Městský úřad Příbram**  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 18.8.2024 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII

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

Znalecký posudek obsahuje 2 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 1.11.2024

o

## Oznámení o opravě chyby ve znaleckém posudku č. 7067/24.

Při určení částky za bezsmluvní užívání pozemkové parcely par. č. 340/3, k. ú. Lazec, došlo k chybně, kdy byla uvedena částka 8,- Kč/m<sup>2</sup>/měs.

Správně určená částka 1,80 Kč/m<sup>2</sup>/měs:

S ohledem na výše uvedené určuji odborným odhadem obvyklou cenu nájmu pozemku který bude součástí soukromého pozemku, přístupu k domu č. p. Lazec č. p. 35 následovně v kultuře ost. plocha, ost. komunikace na 1,80 Kč/m<sup>2</sup>/měs.

Ocenění:

par. č. **340/2 orná půda, k. ú. Lazec**. o výměře 75 m<sup>2</sup> \* 1,80 Kč/m<sup>2</sup>/měs. = 135,- Kč/měs.

### **E 3. Rekapitulace – určená obvyklá cena bezsmluvního užívání pozemku:**

Určená obvyklá cena nájmu nemovitosti: **135,- Kč/měs.**

slovy: jednotřicetpět Kč/měs.

V Příbrami 1.11.2024

Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII