

Petra Kramperová

Od: [REDACTED]
Odesláno: úterý 22. dubna 2025 13:40
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Hráz rybníka
Přílohy: ATT00001.txt; ATT00002.txt

Dobrý den pani Kramperová,
v příloze posílám hrubý náčrt hráze. Jedná se o malou část rybníka a hráze. Je otázka co je součástí hráze a kam až zasahuje. Na jednom obrázku jsem zakreslil hráze, ale myslím, že součástí hráze je celý val až k rovině pozemku vpravo (viz. druhý obrázek) a dále také koryto výpustě, které není na snímku vidět. Protože rybník nikdy nebyl zkolaudován, tak toto je spíše otázka na stavební úřad. Jde nám o to, že stavební úřad nám na LV 76 zapsal nesoulad se skutečným stavem a tento bychom chtěli z pozemků p.č. 356/3 a 357/11 odstranit oddělením. Protože hráze rybníka je pro nás nevyužitelná a samotná kolaudace není z naší strany možná, tak bychom rádi, aby se pozemek patřící k rybníku oddělil a tento si vzalo do majetku město, které se na svém území může o tuto vlastně černou stavbu zřízenou v době, kdy nikdo nic neřešil postarat a zlegalizovat. Jak jsem se informoval, tak i kdybychom chtěli tuto stavbu odstranit, tak toto není možné, protože již vybudovanou vodní plochu nikdo nepovolí odstranit i když vlastně právně neexistuje. Pokud bude obec souhlasit, tak i když je tento pozemek mnohonásobně větší, jsme ochotni jej směniti za pozemek sousedícím s pozemkem p.č. 15/1 a to až k hranici spojnice bodu A a B jak jsem poslal v plánu a to tak, že bezúplatně s tím, že veškeré náklady na zaměření a vlastní převod by hradilo město vzhledem k rozdílu velikosti pozemků, které by se směnili a také by po nás město v této směně nepožadovalo nájem za poslední 3 roky za užívaných cca 5 m2 pozemku. V případě, že město tuto směnu nebude chtít, tak chceme odkoupit pouze oněch vyšrafovaných 5 m2 pozemku, kde došlo v minulosti pravděpodobně digitalizací pozemků k této nesrovnalosti.

This email was scanned by Bitdefender

12:57

!!! LTE

< Příchozí ^{3 zprávy} Plánek a plná moc





Petra Kramperová

Od: [REDACTED]
Odesláno: neděle 11. května 2025 16:45
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Doplnění informací k rybníku v Žežicích
Přílohy: ATT00001.txt

Dobrý den pani Kramperová,
chtěl bych ještě doplnit informaci k funkci rybníku v Žežicích. Náhodou jsem se dozvěděl, že rybník byl zbudován jako záchytná nádrž na vodu v rámci odvodnění pozemků. Když se budoval, tak se jednalo od odvodnění pozemků, které jsem označil na mapě a v době budování bylo vybudováno také betonové potrubí, které je taženo lesem. Vzhledem k tomu že se jedná o pozemky převážně v majetku města Příbrami, tak rybník s těmito pozemky přímo souvisí.

This email was scanned by Bitdefender



Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 11. června 2025 16:51
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE [REDAKCE] ž. o prodej části p. č. 7/1 kú Žežice

Pozemky p. č. 7/1, p. č. 357/11, a p. č. 356/3 vše v k. ú. Žežice – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

- 1) Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej přilpocené části pozemku p. č. 7/1 o výměře cca 5 m² v k. ú. Žežice, případně žádost o prodej předmětné části pozemku o výměře cca 13 m² (aby došlo k zarovnání katastrální hranice).
- 2) Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o **směnu pozemků** v k. ú. Žežice, a to:
 - **část pozemku p. č. 7/1** o výměře 13 m² v k. ú. Žežice **ve vlastnictví města Příbram.**

za

 - **části pozemků p. č. 257/11 a p. č. 356/3** oba v k. ú. Žežice **ve vlastnictví žadatele paní Rydlové.**

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.**

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 7/1 v k. ú. Žežice se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*
- p. č. 357/11 a p. č. 356/3 oba v k. ú. Žežice – tzv. *plochy zemědělské (AZ)*

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

- 1) S prodejem předmětné přilpocené a další části pozemku p. č. 7/1 (trojúhelník) o výměře cca 12 m² v k. ú. Žežice, (tak aby došlo k zarovnání katastrální hranice), **souhlasíme**. Narovnalby se tím majetkoprávní vztahy a městu by odpadla zbytečná péče o oplocený pozemek a část veřejného prostranství, které slouží pouze jako vjezd. Tuto část pozemku p. č. 7/1 (trojúhelník) o výměře cca 12 m² v k. ú. Žežice není důvodné mít ve své správě.
- 2) S výše uvedenou směnou předmětné části pozemku p. č. 7/1 v k. ú. Žežice za části pozemků p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice (jedná se o části rybníka – části hráze, výpust a vypouštěcí koryto), bez doplatku, **nesouhlasíme**. Město v okolí pozemků p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice nemá žádné pozemky a nemá tedy ani zájem části výše uvedených pozemků vykupovat. Je ovšem zřejmé, jak žadatel uvádí, že realizovaný rybníček byl zbudován za účelem zachycení povrchových vod z pozemků okolo pozemku p. č. 360/1 k. ú. Žežice. Tato skutečnost vyplývá i z analytického podkladu zpracovaného studiem Relinkt. Přirozený odtok dotčeného pozemku p. č. 360/1 k. ú. Žežice vede právě přes předmětné pozemky p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice. Proto doporučuji, aby případnou výměnu město zvážilo, pro případ, že by bylo možné za výhodnou cenu vykoupit i pozemek p. č. 357/10 a p. č. 356/2 v k. ú. Žežice, na nichž je vodní plocha také umístěna. Bez vlastnictví všech pozemků nedává totiž jeho údržba smysl.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 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.

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pondělí 19. května 2025 14:28
Komu: Petra Kramperová
Předmět: FW: [REDACTED] - ž. o prodej části p. č. 7/1 kú Žežice

Vážená kolegyně,

na základě žádosti [REDACTED] o prodej přilpocené části pozemku p. č. 7/1 o výměře cca 5 m2 v k. ú. Žežice + možnou směnu pozemků p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice 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

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, April 22, 2025 12:44 PM

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

Subject: [REDACTED] - ž. o prodej části p. č. 7/1 kú Žežice

Vážené kolegyně,

OSM obdržel žádost paní Rydlové o prodej přilpocené části pozemku p. č. 7/1 o výměře cca 5 m2 v k. ú. Žežice, případně žádost o prodej předmětné části pozemku o výměře cca 13 m2 (aby došlo k zarovnání katastrální hranice). Dále žadatelka požádala i o projednání možné směny předmětné části pozemku p. č. 7/1 v k. ú. Žežice za části pozemků p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice (jedná se o části rybníka – části hráze, výpust a vypouštěcí koryto), bez doplatku.

Prosím o Vaše vyjádření, žádost zasílám v příloze.

S pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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

Petra Kramperová

Od: [REDACTED]
Odesláno: neděle 11. května 2025 10:03
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Žádost o prodej části p. č. 7/1 kú Žežice

Dobrý den paní Kramperová ,

Dne 7.5.2025 na schůzi osadního výboru bylo projednáno vyjádření k výměně nebo prodeji pozemků dle Vašeho dopisu ze dne 23.4.2025.

Osadní výbor odsouhlasil vyjádření ,že nesouhlasí s výměnou pozemků , **ale o prodeji zaplaceného pozemku 7/1 kú Žežice.**

A to z tohoto důvodu : pokud by město vyměnilo pozemek 7/1 za pozemky 357/11 a 356/3 v kú Žežice nabylo by pozemky jak uvádíte části hráze ,výpust a vypouštěcí koryto .Tyto pozemky a hlavně část stavidla je v dezolátním stavu a muselo by se opravovat v dosti velkých nákladech , jako je to u ostatních vodních ploch ,které vlastní město. Vše bude v zápise OsV . Pro prodej hlasovalo všech 5 členů OsV..

S pozdravem Martinek Žežice

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, April 23, 2025 6:39 AM
To: [REDACTED]
Subject: Žádost o prodej části p. č. 7/1 kú Žežice

Vážený pane předsedo,

Odbor správy majetku obdržel žádost vlastníka sousedního pozemku o prodej části pozemku p. č. 7/1 o výměře cca 5 m2 v k. ú. Žežice (připločený pozemek), případně žadatel navrhuje směnu části pozemku p. č. 7/1 o výměře cca 13 m2 (aby došlo k zarovnání katastrální hranice) za části pozemků p. č. 357/11 a p. č. 356/3, oba v k. ú. Žežice (jedná se o části rybníka – části hráze, výpust a vypouštěcí koryto). V příloze zasílám situační snímky – ortofotomapy.

Prosíme osadní výbor o vyjádření.

Děkuji za spolupráci. S pozdravem a přáním hezkého dne

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

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7096/25

O ceně nemovitosti - pozemkové parcely, její části (bez GP) **par. č. 7/1 ost. plocha**, ost. komunikace, k. ú. Žežice, obec Příbram a určení částky za její bezesmluvní užívání.

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 23.6.2025 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 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 2.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti k datu 23.6.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 23.6.2025 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pozemková parcela **par. č. 7/1 ost. plocha**, ost. komunikace (její část), k. ú. Žežice, obec Příbram

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Březové Hory
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- mapové podklady
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek dle KN
Adresa předmětu ocenění:	Žežice, ul. Ke Hřišti
	261 01 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Žežice
Počet obyvatel:	32 992

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 489,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemková parcela **par. č. 7/1 ost. plocha**, ost. komunikace, k. ú. Žežice byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část pozemkové parcely v kultuře ost. komunikace (bez GP), která se nachází v jižní části osady Žežice náležící do správního obvodu města Příbram, městské části Žežice.

Pozemkové parcela je středovou, páteřní komunikací této jižní, původní části osady. Oceňovaný díl je částí odbočující parcely, ulice Ke Hřišti v dolní části vlevo západním směrem. K datu ocenění je malá část této ulice užívána přílehlou nemovitostí k jinému účelu, než je komunikace. Uživatelsky navazuje na stavební pozemek par. č. 15/1 zast. plocha jehož součástí je rodinný dům č. p. 215. Celková výměra pozemku par. č. 7/1 ost. plocha je 3.484 m². Z této výměry bude GP odděleno cca 5 m².

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 992 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,141$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	3 489,-	0,141	1,000	491,95	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	7/1	5	491,95	2.459,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			5	2.459,75	
Pozemek - cena zjištěná celkem			=	2.460,- Kč	

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek	2.459,75 Kč
Cena zjištěná - celkem:	2.459,75 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	<u>2.460,- Kč</u>
Zjištěná obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH	

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě 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 část pozemkové parcely v kultuře ost. komunikace (bez GP), která se nachází v jižní části osady Žežice náležící do správního obvodu města Příbram, městské části Žežice. Pozemková parcela je středovou, páteřní komunikací této jižní, původní části osady. Oceňovaný díl je části odbočující parcely, ulice Ke Hřišti v dolní části vlevo západním směrem. K datu ocenění je malá část této ulice užívána přílehlou nemovitostí k jinému účelu než je komunikace. Uživatelsky navazuje na stavební pozemek par. č. 15/1 zast. plocha jehož součástí je rodinný dům č. p. 215. Celková výměra pozemku par. č. 7/1 ost. plocha je 3.484 m². Z této výměry bude GP odděleno cca 5 m².

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

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí. Oceňovaný pozemek nemá vlastnosti, které by umožňovaly jeho uplatnění na standardním trhu nemovitostí s ohledem na jeho polohu a velikost. Část parcely v kultuře ost. komunikace je užívána jako stavební pozemek se kterým tvoří funkční celek a není již svou funkcí ost. komunikací. Je tak oceněn s přihlédnutím k cenám stavebních pozemků v místě a čase. Pozemky v kultuře ost. plocha, ost. komunikace obchodují výjimečně.

Jejich obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem s pozemky, které tvoří se stavebním pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, tzn. jako stavební pozemek s přihlédnutím k výše uvedenému. Každá nemovitosti jsou svým umístěním jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

Příbram-Orlov, 6.535 m², 3.400,- Kč/m², Příbram-Žežice, 1.125 m², 3.600,- Kč/m²,
Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Láz, 2.392 m², 2.000,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám standardních pozemků určených k zástavbě rodinným domem a pozemkem, který má s hlavní stavbou jednotný a funkční celek a to svým umístěním a velikostí.

Uvedená část pozemku tyto vlastnosti nemá a nelze přímo převzít cenu z cen obchodovaných. Proto bude určena výsledná, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti uvedeným, snížena na **1.600,- Kč/m²**. Kupujícím může být primárně vlastník nemovitosti který pozemek již užívá.

Ocenění – určená cena nemovitosti, LV č. 10001, k. ú. *Žežice*:

Pozemek par. č. 7/1, část 5 m² * 1.600,- Kč/m² = 8.000,- Kč

REKAPITULACE 1:

Část pozemku **par. č. 7/1 ost. pl., ost. komunikace, 5 m²** (bez GP).....**8.000,- Kč**
(slovy: osmtisíc Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové parcely

Části - par. č. 7/1 ost. plocha, ost. komunikace, k. ú. *Žežice*, obec Příbram o výměře 5 m² (bez GP)

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

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky s jejich vlastnostmi charakteru oceňovaného pozemku pronajímaného. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

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

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemek při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 5 % (0,05) z obvyklé ceny, a to především z důvodu možného způsobu stávajícího i budoucího užívání. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku.

Pozemek par. č. 7/1 ost. pl., ost. komunikace, 5 m², 8.000,- Kč * 0,05 = 400,- Kč

REKAPITULACE 2:

Cena za bezesmluvní užívání části 5 m² pozemku par. č. 7/1 ost. pl., ost. komunikace (bez GP), k. ú. Žežice, LV č. 10001, **400,- Kč/rok**

(slovy: čtyřista Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

C. Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7096/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7096/25.

V Příbrami 2.7.2025

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

