

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 172/6 v katastrálním území Lazec

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 13.01.2020, č. usn. 8/2020**Text usnesení RM:** Rada města

I. schvaluje

úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 172/6 o výměře cca 25 m² z celkové výměry 36 m² v katastrálním území Lazec (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který je přílohou předloženého materiálu), ve výši 28 Kč/m²/rok, paní [redacted] a to zpětně za tři roky.

II. doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 172/6 v katastrálním území Lazec, za cenu 699 Kč/m², paní [redacted]**Napsala:** Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

prodej pozemku p. č. 172/6 v katastrálním území Lazec, za cenu.....Kč/m², paní [redacted]

Časová působnost tohoto usnesení je 6 měsíců od oznámení usnesení zastupitelstva města žadatelce.

Důvodová zpráva:**Žadatelka:****Předmět:**Prodej pozemku p. č. 172/6 o výměře 36 m² (zahrada) v katastrálním území Lazec.**Účel uvedený v žádosti:**

Pozemek je připojen do zahrádky ve vlastnictví paní [redacted] která ji v tomto stavu nabyla do svého majetku.

Znalecký posudek č. 2247-13/2019 ze dne 30.9.2019, vyhotovený Ing. Zbyškem Žemlíkem:

Cena v čase a místě ocenění obvyklá: 25.170 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 699 Kč/m²),Částka za bezesmluvní užívání: 1.010 Kč/rok (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 28 Kč/m²/rok).

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku byly paní [redacted] městu Příbram uhrazeny.

Cena dle znaleckého posudku byla paní [redacted] oznámena. Žadatelka na toto oznámení zaslala své vyjádření, že pozemek zakoupila v roce 2011 i se stávajícím oplocením. Netušila, že část plotu je vybudována mimo hranice zakoupené parcely a došlo tak k neoprávněnému záboru cizího pozemku. Ihned jak tuto skutečnost zjistila, požádala město Příbram o odkup pozemku p. č. 172/6 v k. ú. Lazec a tím o nápravu stávajícího stavu. Dále se vyjádřila, že druhou možností je oplocení demontovat. Cena stanovená znaleckým posudkem je pro ní příliš vysoká, žádá o přehodnocení nabídnuté ceny. Domnívá se, že pozemek nemá pro město Příbram žádné smysluplné využití, protože všechny sousední pozemky patří jiným vlastníkům. Cena, kterou je schopna akceptovat je maximálně 3.600 Kč, tj. 100 Kč/m². V případě, že město Příbram bude trvat na ceně 700 Kč/m², je rozhodnuta záležitost vyřešit tím, že postaví nový plot na hranici svého pozemku.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Nemá námitek s prodejem předmětného pozemku. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:
Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek.

Záměr prodeje pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 18.10. do 4.11.2019.
Nabývací titul: prohlášení dle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozd. předpisů, z roku 1993.

Vyjádření ČEZ Distribuce: přes část pozemku vede podzemní síť NN.

Komise pro realizaci majetku města dne 09.12.2019:


- Komise doporučuje schválit úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 172/6 o výměře cca 25 m² z celkové výměry 36 m² v k. ú. Lazec, ve výši 28 Kč/m²/rok, žadatelkou, a to zpětně za tři roky.
- Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 172/6 v k. ú. Lazec, za cenu 699 Kč/m², žadatelce.

Stanovisko Odboru správy majetku:

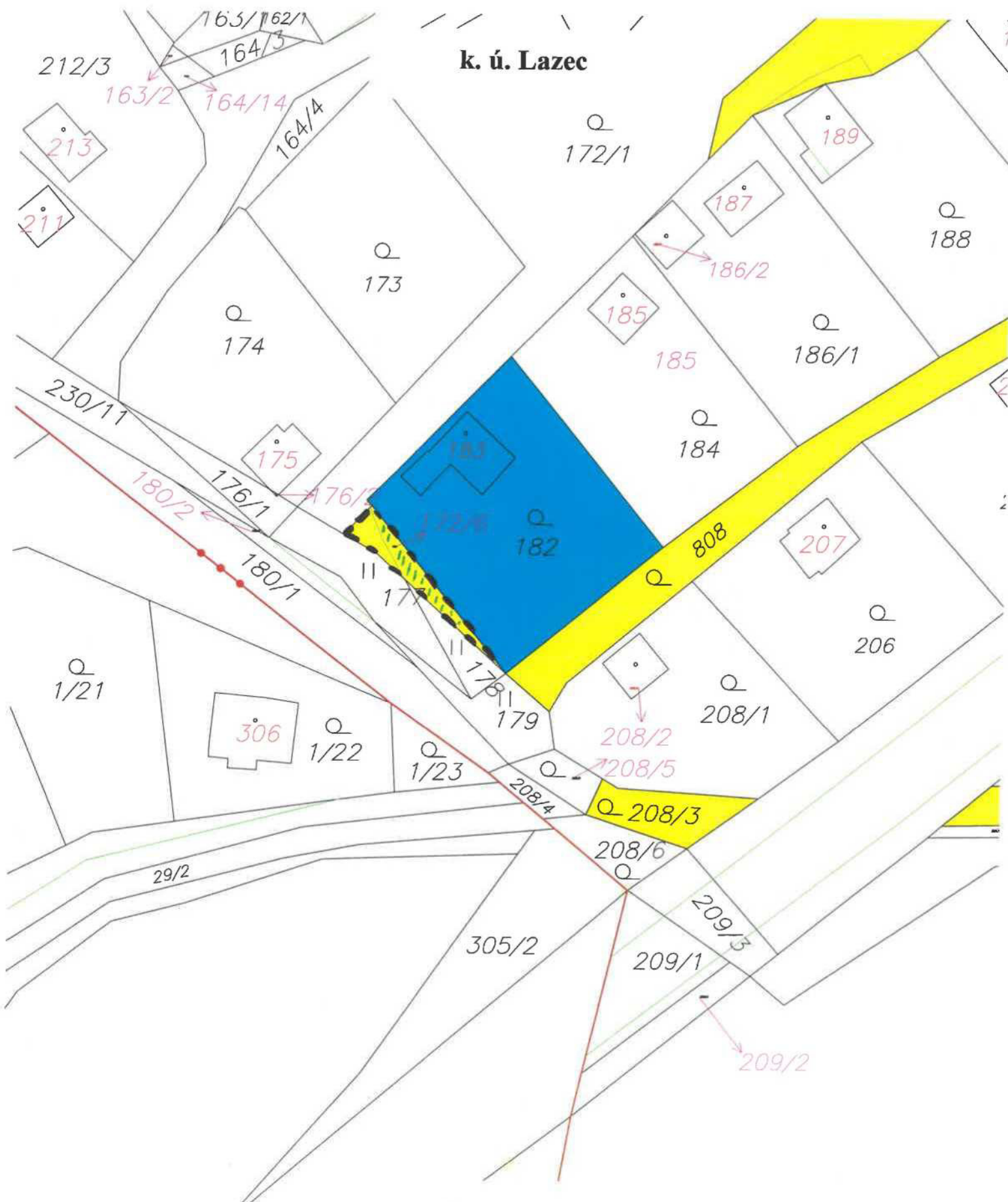
Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází v zahrádkářské kolonii před Vysokou Pecí u Bohutína. Na místě bylo zjištěno, že větší část pozemku (o výměře cca 25 m²) je připlocena do zahrádky, která je ve vlastnictví žadatelky. Zbývající (svažité) část pozemku se nachází za oplocením. Jedná se o zbytkový pozemek města.

S ohledem na shora uvedené je nutné konstatovat a zároveň upozornit na to, že žadatelkou navrhovaná kupní cena je podstatně nižší než je cena obvyklá. Odbor správy majetku poznamenává, že v souladu se zákonem o obcích město Příbram sjednává při úplatném převodu majetku zpravidla cenu ve výši, která je v daném místě a čase ocenění obvyklá, odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Povinnost odůvodnění odchylky jde-li o cenu nižší než obvyklou, stanovila novela zákona o obcích - zák. č. 106/2016 Sb., a to společně se zakotvením výslovné sankce absolutní neplatnosti pro neodůvodnění odchylky. Odchylka musí být odůvodnitelná, tedy založená na legitimních, objektivních důvodech a tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Zákon přitom nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení, takovýto postup je však doporučován proto, aby orgán schvalující uzavření smlouvy svým usnesením potvrdil naplnění konkrétních důvodů pro odchylku.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost paní  ze dne 23.9.2019 včetně doplnění ze dne 18.11.2019
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství
- 4) znalecký posudek č. 2247-13/2019 ze dne 30.9.2019, vyhotovený Ing. Zbyškem Žemlíkem

k. ú. Lazec



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
 -  požadovaný pozemek
 -  ve vlastnictví žadatelky
- ||| Tato výřezovaná část přiložena do zábrany (bezpeč. údržba.)*



YANIK LOWMIE
L1726C



14.766 ←
14.766 → St. Mary

806/1

84/1

84/2

84/1a

81

221 6

80171

209.1

106.2

179

208

182

183

115

123

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

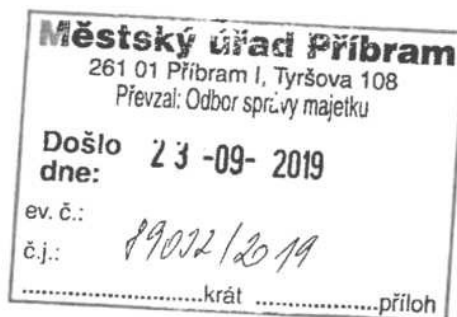
180

806/1

806/1



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



V PŘÍBRAMĚ dne 23.9.2019

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. 142/6 o výměře 36 m² v katastrálním území LAZPE
 pozemek p. č. o výměře m² v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. o výměře cca m² z celkové výměry m² v katastrálním území

část pozemku p. č. o výměře cca m² z celkové výměry m² v katastrálním území

část pozemku p. č. o výměře cca m² z celkové výměry m² v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

III. Účel, důvod:

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:

Datum narození/IČO:

Bydliště/sídlo:

Korespondenční adresa:

Telefon:

E-mail:

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 pozemků 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).

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

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (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).

Příbramská teplařenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV (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.



Podpis, příp. razítko žadatele



Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 01 Příbram
Číslo jednací: MeUPB 108574/2019
197/2019 OSM/OddMaj/Řič

Dne 18.11.2019

Vážený,

Obdržela jsem od Vás výzvu k úhradě nákladů a sdělení výše ceny za odkup pozemku par. číslo 172/6 o velikosti 36 m² ve výši 25.170 Kč.

Zahrádku v kat. území Lazec, parcela č. 182, jsem zakoupila v roce 2011 i se stávajícím oplocením. Skutečně jsem netušila, že část plotu je vybudována mimo hranice zakoupené parcely a dochází tak k neoprávněnému záboru cizího pozemku. Po té, co jsem se tuto skutečnost dozvěděla, požádala jsem město Příbram o odkup pozemku par. číslo 172/6 a tím nápravu tohoto stavu. Druhou možností je oplocení demontovat.

Sdělená cena ve výši 25.170 Kč je pro mě příliš vysoká. Žádám Vás o přehodnocení nabídnuté ceny. Domnívám se, že pozemek pro město Příbram nemá žádné smysluplné využití, protože všechny sousedící parcely patří jiným vlastníkům. Cena kterou jsem schopna akceptovat je maximálně 3.600,- Kč, to je 100,- Kč za 1m².

V případě, že na ceně 700,- Kč za 1m² budete trvat, jsem rozhodnuta záležitost vyřešit tím, že postavím nový plot na hranici mé parcely.

Děkuji za pochopení.

S pozdravem





Váš dopis:
Spisová značka:
Číslo jednací: *MeUPB 89038/2019/OIRM/OddRM/Há*

Datum: 14.10.2019

Vyřizuje: Libuše Hálová
E-mail: libuse.halova@pribram.eu
Telefon: 318 402 576

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Jana Říčařová

Pozemek p. č. 172/6 v k. ú. Lazec - vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 24.09.2019 jste nás požádali o vyjádření k žádosti paní  o prodej případně propachtování pozemku p. č. 172/6 v k. ú. Lazec.

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.

Předmětný pozemek p. č. 172/6 v k. ú. Lazec se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy rekreace – zahrádkářské a chatové osady (ZO)*.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek s prodejem předmětného pozemku p. č. 172/6 v k. ú. Lazec. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů.

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



Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města




Váš dopis: MeUPB 89038/2019
197/2019 OSM/OddMaj/Rič
Spisová značka: SZ MeUPB 89032/2019
Číslo jednací: MeUPB 95268/2019/SOSH/Zd
Datum: 09.10.2019

Odbor správy majetku

Vyřizuje: Ing. Simona Žďánská
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu
Telefon: 318 402 525

Vyjádření k žádosti



Na základě žádosti pani  o prodej případně propachtování pozemku parc.č. 172/6 v k.ú. Lazec, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.



Ing. Simona Žďánská
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 2247-13/2019

o stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram a o stanovení ceny pachtovného a částky za bezesmluvní užívání nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram

Zadavatel posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I
IČ: 00243132
obj. č. OBJ1912960

Účel posudku: převod vlastnického práva k nemovité věci
a stanovení ceny pachtovného a částky za
bezesmluvní užívání nemovité věci

Posudek je vyhotoven dle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, s přihlédnutím k vyhlášce Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu nemovité věci ke dni vyhotovení posudku

Posudek zpracoval: Ing. Zbyšek Žemlík,
262 61 Višňová 228
znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady,
specializace pozemky a trvalé porosty

Posudek obsahuje celkem 9 stran, z toho 3 strany příloh.
Posudek je předán ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.

Ve Višňové dne 30. 9. 2019

Výtisk č.: /

A. N á l e z :

1. Znalecký úkol:

stanovit v místě a čase obvyklou cenu nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram a cenu pachtovného a částku za bezesmluvní užívání nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram, dle jejího stavu ke dni vyhotovení posudku

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

- objednávka č. OBJ1912960 ze dne 24. 9. 2019,
- výpis z KN, LV č. 10001,
- snímek katastrální mapy, ortofoto mapa,
- územní plán Města Příbram,
- informace sdělené zástupcem Města Příbram,
- nabídky realitních kanceláří,
- skutečnosti zjištěné při prohlídce parcely.

3. Vlastnické a evidenční údaje:

Pozemek č. par. 172/6 je veden v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, jako zahrada na LV č. 10001, ve vlastnictví Města Příbram.

4. Prohlídka nemovité věci:

Prohlídku parcely provedl dne 30. 9. 2019 znalec sám.

5. Celkový popis nemovité věci:

Oceňovaný pozemek se nachází v místní zahrádkářské kolonii. Část tohoto pozemku, o výměře 24 m² se nachází uvnitř oploceného celku a je užívána spolu se stavbou pro rodinnou rekreaci bez čísla popisného či evidenčního postavenou na pozemku p.č. 1821. Vlastníkem této stavby je jiný subjekt. Zbývající část tohoto pozemku o výměře 12 m² se nachází mimo tento oplocený celek. Jedná se o neužívanou strážku oddělující nezpevněnou komunikaci od oplocené zahrady. Tento pozemek slouží jako veřejná zeleň.

Výměru jednotlivých částí pozemku zjistil znalec v programu ČUZK v orto-foto mapě. Dle platného územního plánu Města se pozemek nachází v oblasti definované jako ZO – plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady.

B. P o s u d e k :

1) Určení obvyklé ceny nemovité věci:

Úvod:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/97 Sb. 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 zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Pro účely určení ceny obvyklé se nejčastěji používá cena srovnávací (tržní, statistická).

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně nemovitých věcí nabízených na trhu realit. Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že prodeje by měly být uskutečněny v období blízkém požadovanému termínu určení ceny, tzn., neměly by být starší či mladší než 1 rok od požadovaného termínu (za delší dobu údaje ztrácí svoji vypovídací schopnost). Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitých věcí a zástupci obcí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

Základní výchozí údaje:

Pozemek se nachází uvnitř zahrádkářské kolonie Lazec. Částečně se jedná o pozemek užívaný jako zahrádka, částečně se jedná o veřejnou zeleň.

Dle platného územního plánu Města se pozemek nachází v oblasti definované jako ZO – plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady.

Určení ceny obvyklé:

Na základě konzultací se zástupci některých místních realitních kanceláří i z nabídek nemovitých věcí v blízkém okolí, které inzerují jednotlivé realitní kanceláře, dospěl znalec k závěru, že se zde s pozemky obchoduje. Nejvíce nabízených pozemků v inzerátech realitních společností je určeno pro stavby rodinných domů. V inzerátech se najdou i pozemky určené ke komerčnímu využití a pozemky zemědělské i pozemky pro využití jako zahrada.

Dle sdělení zástupců realitních společností by se cena pozemku užívaného jako zahrádka v zahrádkářské kolonii mohla pohybovat kolem 1 000,- Kč/m², cena zbývající části pozemku bude podstatně nižší.

Zvolená metoda ocenění:

a) Určení ceny části pozemku o výměře 24 m² užívané spolu se zahradní chatkou:

Znalec nemá ve svém archivu žádné kupní smlouvy, na základě kterých by byly prodávány pozemky s podobným využitím, jako má pozemek č. par. 172/6 v k.ú. Lazec. Znalci se podařilo dohledat tyto nabízené pozemky v Příbrami a blízkém okolí, které jsou určeny k využití jako zahrady:

- inzerát ČESKÉREALITY 703895, zahrada na Vysoké Peci, o celkové výměře 464 m², za cenu 1 185,- Kč/m². V ceně je započtena provize RK,
- inzerát ČESKÉREALITY N11033, zahrada a pozemek k zastavění v obci Zbenice, o výměře 564 m², za celkovou cenu ve výši 520 000,- Kč, tj. za cenu 922,- Kč/m²,
- inzerát ČESKÉREALITY 115-105-325036, zahrada v zahrádkářské kolonii v Berouně o celkové výměře 470 m², za cenu 1 223,- Kč/m².

Vzhledem k charakteru i lokalitám nabízených parcel lze konstatovat, že ceny těchto nabízených nemovitých věcí jsou použitelné pro určení ceny nemovité věci – části pozemku č. par. 172/6 v k.ú. Lazec, a že tyto ceny jsou cenami v daném místě a čase obvyklými.

1a) Určení obvyklé ceny části pozemku bude provedeno porovnávací metodou:

Inzeráty:

- a) inzerát ČESKÉREALITY 703895,
cena za 1 m² parcely: 1 185,- Kč/m²,
objektivizační koeficient: 0,8 (větší výměra, podobná lokalita, stejné využití, v ceně zahrnuta provize RK)
výchozí cena: 948,- Kč/m²,
váha – míra podobnosti: 3
- b) inzerát ČESKÉREALITY PS N11033,
cena za 1 m² parcely: 922,- Kč/m²,
objektivizační koeficient: 1 (větší výměra, méně atraktivní lokalita, stejné využití)
výchozí cena: 922,- Kč/m²,
váha – míra podobnosti: 1
- c) inzerát ČESKÉREALITY 115-105-325036,
cena za 1 m² parcely: 1 223,- Kč/m²,
objektivizační koeficient: 0,7 (větší výměra, atraktivnější lokalita, stejné využití, v ceně započteny služby RK i Unimo buňka na pozemku)
výchozí cena: 856,10 Kč/m²,
váha – míra podobnosti: 2

Základní cena 1 m² části pozemku z porovnání:

$$(948 \times 3) + (922 \times 1) + (856,10 \times 2) / 6 = 913,- \text{ Kč/m}^2.$$

Určení obvyklé ceny nemovité věci:

parcela. č.	výměra	cena 1 m ²	podíl	cena celkem
část p.č. 172/6	24 m ²	913,00 Kč/m ²	1/1	21 912,00 Kč

1b) Určení ceny zbývající části pozemku o výměře 12 m²:

Znalec nemá ve svém archivu žádné kupní smlouvy, na základě kterých by byly prodávány pozemky s využitím jako veřejné prostranství, ani se mu nepodařilo dohledat žádný inzerát realitních společností, v nichž by byly nabízeny podobné pozemky.

S ohledem na skutečnost, že v tomto případě není možné určit obvyklou cenu nemovité věci porovnávací metodou a nelze ji určit ani metodou výnosovou, a s ohledem na skutečnost, že Ministerstvo financí každoročně, na základě svých databází aktuálních kupních smluv, upravuje oceňovací vyhlášku s ohledem na vývoj cen, bude, v tomto

případě, obvyklá cena části pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec zjištěna nákladovou metodou, tj. dle platné cenové vyhlášky:

Zjištění ceny části pozemku je provedeno dle § 4 odst. 3 a přílohy č. 3, tabulky č. 5, vyhlášky č. 188/2019 Sb.:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde: ZC je dle přílohy č. 2, tabulky č. 1: Příbram: 1065,00 Kč/m²,

I se zjistí dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

$$I = P5 \times (P1 + P2 + P3 + P4):$$

P5: I: bez možnosti komerčního využití:

koef.: 0,30

P1: IV: veřejné prostranství:

koef.: -0,10,

P2: II: kat. území mimo sídelní část obce, v zastavěném území:

koef.: -0,05,

P3: III: veřejná zeleň:

koef.: 0,00,

P4: II: bez dalších vlivů:

koef.: 0,00,

$$ZCU = 1065 \times 0,30 \times (1 - 0,10 - 0,05 + 0 + 0) = 271,58 \text{ Kč/m}^2$$

Zjištění ceny pozemku č. par. 32/10:

parcela č.	výměra	cena 1 m ²	cena celkem
část p.č. 172/6	12 m ²	271,58 Kč/m ²	3 259,00 Kč

1c) Výsledná cena pozemku č. par. 172/6 v k.ú. Lazec:

$$21\,912 + 3\,259 = 25\,171 \text{ Kč}$$

Zaokrouhлено: **25 170,- Kč**

2) Určení ceny pachtovného a částky za bezesmluvní užívání pozemku č. par. 172/6 v k.ú. Lazec:

Analýza trhu s nemovitými věcmi:

Znalci se nepodařilo dohledat na stránkách realitních kanceláří srovnatelné nabízené nemovité věci pro účely určení cena pachtovného a částky za bezesmluvní užívání části pozemku porovnávací metodou.

Zvolená metoda ocenění:

Cena pachtovného a částka za bezesmluvní užívání části pozemku bude odvozena z určené obvyklé ceny nemovité věci:

Cena pachtovného a částka za bezesmluvní užívání pozemku se stanovuje ve výši 1 – 10% z obvyklé ceny nemovité věci, v závislosti na atraktivitě místa, kde se parcela nachází a v závislosti na jejím využití. V tomto případě zvolil znalec cenu pachtovného a částku za bezesmluvní užívání pozemku v nejčastěji užívané výši, tj. ve výši 4% z obvyklé ceny nemovité věci.

Určení ceny pachtovného a částky za bezesmluvní užívání pozemku:

parcela č.	zaokrouhlená obv. cena	% nájmu	roční nájemné	zaokrouhлено
p.č. 172/6	25 170,- Kč	4%	1 006,80 Kč/rok	1 010,- Kč/rok

2) Rekapitulace:

1) Výsledná určená obvyklá cena nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram, činí ke dni 30. 9. 2019, po zaokrouhlení, celkem **25 170,- Kč**, (slovy: dvacetpěttisícjedenosedmset korun českých). Tato určená cena v sobě nezahrnuje DPH.

2) Výsledná určená cena pachtovného a částka za bezesmluvní užívání nemovité věci – pozemku č. par. 172/6 v kat. území Lazec, obci Příbram, okrese Příbram, činí ke dni 30. 9. 2019, po zaokrouhlení, celkem **1 010,- Kč/rok**, (slovy jedentisícdeset korun českých ročně).

3. Prohlášení:

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

4. Seznam příloh:

- inzeráty RK – 3x

3 listy

Ve Višňové dne 30. 9. 2019

Ing. Zbyšek Žemlík
Višňová 228
262 61



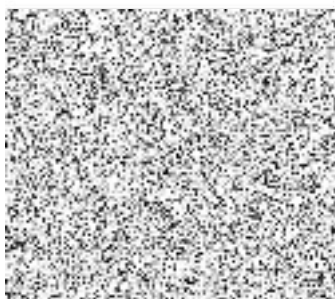
C. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 22. 5. 1998 č.j. Spr. 4051/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky a trvalé porosty.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2247-13/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženou fakturou.

Ve Višňové dne 30. 9. 2019



Ing. Zbyšek Žemlík
Višňová 228
262 61





Vytisknuto ze serveru ČESKÉREALITY.CZ
Aktuálně v nabídce 54.705 nemovitostí
Datum tisku: 30. 9. 2019 09:22

M&M reality holding a.s. nabízí

Prodej zahrady, 464m²

Příbram



550 000 Kč

Přepočet na m²:

1.185 ,-Kč/m²

Poznámka k ceně: , včetně provize RK

Hlavní údaje

ID nemovitosti: 703895

Celková plocha: 464 m²

Datum vložení: 26. srpna 2019

Prodej zahrady o celkové rozloze 464 m² na Vysoké Peci. Na pozemku zavedená elektřina. Doporučujeme prohlídku.



Zakázku vyřizuje

M&M reality holding a.s.

Nemovitost nabízí

M&M reality holding a.s.



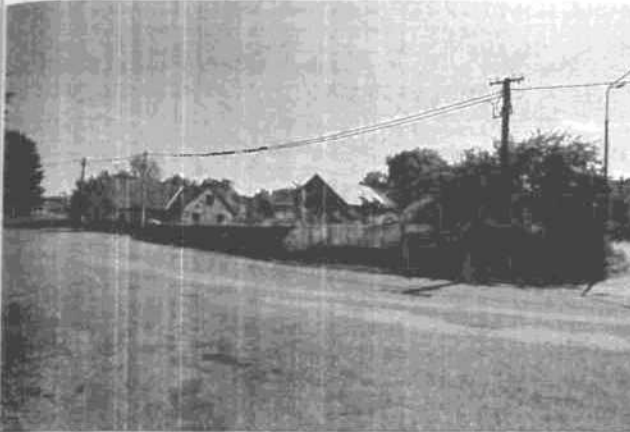
Krakovská 1675/2
Praha
11000

telefon: 800 100 446

Do telefonu uveďte KÓD nemovitosti
ČESKÉREALITY 703895

**STŘEDOČESKÉ REALITY CZ**tištěno ze serveru ČESKÉREALITY.CZ
aktuálně v nabídce 54.705 nemovitostí
Datum tisku: 30. 9. 2019 09:27**Sterling reality s.r.o. nabízí****Prodej stavebního pozemku, 564m²**

Příbram

**520 000 Kč****Hlavní údaje**

ID nemovitosti: N11033

Plocha pozemku: 564 m² 922, -100/m²

Datum vložení: 11. července 2019

Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti Vám nabízíme zahradu s parcelou k zastavění v centru obce Zbenice, okr. Příbram. Zahrada má 295m² a zastavitelná část má 269m².
Malebná obec obklopena rybníky a přírodou vhodná k trvalému bydlení nebo k rekreaci.

Zakázku vyřizuje

Martina Michalcová

+420 773 761 849Do telefonu uveďte KÓD nemovitosti
ČESKÉREALITY N11033**Nemovitost nabízí****Sterling reality s.r.o.**Lublaňská 1319/7
Praha
12000telefon: 775 300 465**sterling**
reality



tištěno ze serveru ČESKÉREALITY.CZ
 aktuálně v nabídce 54.705 nemovitostí
 Datum tisku: 30. 9. 2019 09:37

CENTURY 21 Berounka Reality nabízí

Prodej zahrady, 470m²

Na Ptáku, Beroun-Město, Beroun



575 000 Kč

Přepočet na m²:

1.223 ,-Kč/m²

Poznámka k ceně: vč. služeb RK

Hlavní údaje

ID nemovitosti: 115-105-325036
 Plocha pozemku: 470 m²
 Datum aktualizace: 4. září 2019

Nevšední příležitost - pozemek k prodeji v oblíbené lokalitě na Ptáku! Dovolujeme si Vám nabídnout exkluzivní prodej pozemku v zahrádkářské kolonii ve vyhledávané lokalitě Beroun, Na Ptáku o celkové výměře 470 m², který je určen územním plánem jako plochy zahrádkářské a rekreační. Výhody pozemku? Jednoznačné, oproti jiným nabídkám - BEROUN (jste stále v Berouně), VODA (rozvod z Berounky), PŘÍJEZD (až k brance), VÝCHODNÍ orientace pozemku (nepraží tolik slunce v letních měsících!!!), LES (přístupný brankou z pozemku) a k tomu velmi úrodná půda. Jedná se o pozemek v s výbornou dopravní dostupností do centra Berouna (v blízkosti nájezd D5 - exit 14, PID a SID) a plnou občanskou vybaveností v Berouně (centrum cca 2 km). Pozemek přístupný z veřejné komunikace umožňuje svým charakterem výstavbu zahrádkářské chaty do výměry ZP 25 m² a OP 110 m³. Z IS je na pozemku k dispozici E a rozvod užitkové vody, zabezpečen týdenní svoz odpadků prostřednictvím TS Beroun. V současné době se na pozemku instalovaná Unimo buňka, jež slouží jako chata/zahradní domek o výměře UP 16 m². Vytápění buňky je možné kamny na TP, nebo naftovými kamny (k dispozici). K dispozici je rovněž zemní sklep a suché WC. Technické specifikace k dispozici u makléře. Výhodné financování je možné zajistit v rámci komplexních služeb RK.

Svažitý pozemek k V o celkové výměře 470 m², který je určen územním plánem jako plochy zahrádkářské a rekreační. Z IS je na pozemku k dispozici E a rozvod užitkové vody. Na pozemku lze postavit chatu dle zásad územních regulativů.



Zakázku vyřizuje

Ondřej Jaroš

606 214 680

Do telefonu uveďte KÓD nemovitosti
ČESKÉREALITY 115-105-325036

Nemovitost nabízí

**CENTURY 21 Berounka
 Reality**



Havlíčková 1733
 Beroun
 26601

telefon: 606214680

Důležité kontakty z okresu Beroun