

Odbor : správy majetku

dne: 14.09.2020

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemků p. č. 573 a p. č. 574/2, oba v katastrálním území Lazec

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.07.2020, č. usn. 596/2020**Text usnesení RM:** Rada města**I. schvaluje**

úhradu částky za bezsmluvní užívání pozemků v k. ú. Lazec, p. č. 573, ve výši 7 Kč/m²/rok a p. č. 574/2, ve výši 7 Kč/m²/rok, společně a nerozdílně manželé [redacted], a to zpětně za tři roky,

II. nedoporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 573 a pozemku p. č. 574/2, oba v katastrálním území Lazec, do SJM [redacted] s tím, že manželé společně a nerozdílně uhradí ½ nákladů za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 1.500 Kč.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 573, za cenuKč/m² a pozemku p. č. 574/2, za cenuKč/m², oba v katastrálním území Lazec, do SJM [redacted] s tím, že manželé společně a nerozdílně uhradí ½ nákladů za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 1.500 Kč, s akceptací skutečnosti ze strany kupujícího, že se jedná o pozemky v záplavovém území.

Důvodová zpráva:**Žadatelé:****Předmět:**

Prodej pozemku p. č. 573 o výměře 328 m² (zahrada) a pozemku p. č. 574/2 o výměře 115 m² (zahrada), vše v katastrálním území Lazec.

Účel:

Pozemky města jsou připojené k zahradě.

Odbor správy majetku poznamenává, že v původní korespondenci žádali [redacted] o uznání vlastnictví vydržením, případně o prodej pozemků. Zároveň žádali o prominutí náhrady částky za bezsmluvní užívání.

Po telefonickém hovoru a v následné elektronické korespondenci bylo upřesněno, že žadatelé souhlasí s prodejem za cenu dle znaleckého posudku, avšak žádají o prominutí náhrady částky za bezsmluvní užívání pozemků (za tři roky zpětně) z důvodu, že o zaplacení pozemků nevěděli, oplocení je původní, nikdy neměli důvod nevěřit tomu, že součástí zahrady jsou cizí pozemky a z důvodu, že se jejich rodina (i předchozí vlastníci, rodiče [redacted] několik desítek let o pozemky stará. Pozemky jsou v době záplav několikrát zaplaveny, viz fotodokumentace, která je přílohou žádosti.

Znalecký posudek č. 58/6761/2020 ze dne 27.05.2020, vyhotovený panem Ladislavem Řehořkem:

Cena v čase a místě ocenění obvyklá:

u pozemku p. č. 573: 65.600 Kč (tj. 200 Kč/m²),

u pozemku p. č. 574/2: 23.000 Kč (tj. 200 Kč/m²).

Částka za bezsmluvní užívání:

U pozemku p. č. 573: 2.296 Kč/rok (tj. 7 Kč/m²/rok),

U pozemku p. č. 574/2: 805 Kč/rok (tj. 7 Kč/m²/rok).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – nesouhlasí s prodejem pozemků. Pozemky jsou pro rozvoj města důležité z důvodu ponechání prostorových rezerv v bezprostřední blízkosti vodního toku Litavka. V minulosti byly vodní toky narovnané a odtok vody z území urychlován. V současnosti jsou trendy zcela opačné a vodní toky jsou navraceny do původních koryt a meandrů proto, aby byla v maximální míře voda v území zadržena a zpomalena. Z tohoto důvodu by měly předmětné pozemky zůstat v majetku města, aby v budoucnu bylo možné koryto vodního toku upravit a s tím přeložit i přílehlou komunikaci. Do té doby je možné pozemky dlouhodobě pronajmout.

Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města) – na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Z důvodu, že pozemky se nachází v záplavové oblasti Litavky, byl o vyjádření požádán i Odbor životního prostředí.

Vyjádření Odboru životního prostředí:

Nedoporučuje prodej pozemků. Pozemky leží v těsné blízkosti řeky Litavky. Ještě před úpravou (narovnáním) koryta v cca 70. letech minulého století šlo přímo o břehové pozemky, popř. pozemky v korytě vodního toku. Dle plánu dílčího povodí Berounky (Povodí Vltavy, s.p.) je řeka Litavka ve městě Příbram zahrnuta do opatření revitalizace, tzn. cílem je zmeandrování vodního toku, vytvoření tůní, apod. Revitalizace je v zájmu ochrany přírody a domníváme se, že i v zájmu města. Pozemky pro takové opatření jsou vhodné.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námítky k prodeji pozemků.

Odbor správy majetku nevyžadoval vyjádření osadních výborů (Březové Hory, Lazec) z důvodu, že předmětné pozemky se nachází na okraji „zájmové oblasti“ osadních výborů. Pozemky jsou několik desítek let připojeny k zahradě, kdy i jejich umístění a tvar neumožňuje samostatné využití – záplavové území.

Komise pro realizaci majetku města dne 29.06.2020:

Komise doporučuje schválit úhradu náhrady částky za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 573, ve výši 7 Kč/m²/rok a p. č. 574/2, ve výši 7 Kč/m²/rok, oba pozemky v katastrálním území Lazec, žadateli, a to zpětně za tři roky.

Komise nedoporučuje schválit prodej pozemku p. č. 573, za cenu 200 Kč/m² a pozemku p. č. 574/2, za cenu 200 Kč/m², oba v katastrálním území Lazec, do SJM žadatelů s tím, že manželé společně a nerozdílně uhradí ½ nákladů za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 1.500 Kč. V kupní smlouvě bude upozornění, že pozemky se nachází v záplavovém území.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Z důvodu zjištění připojení pozemků vyzval žadatele k majetkoprávnímu narovnání.

Pozemky se nachází v záplavovém území Litavky.

Odbor ponechává rozhodnutí o prodeji na příslušném orgánu.

Dále poznamenává, že vlastník sousední nemovitosti [redacted] má též připojený pozemek ve vlastnictví města Příbram. Tento vlastník žádá město Příbram o sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením. Tato žádost je řešena samostatně.

Záměr prodat pozemky zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 17.06. – 03.07.2020.

Nabývací titul: Prohlášení ze dne 30.08.1999 dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace

2) elektronické sdělení [redacted] ze dne 15.6.2020

3) předchozí korespondence [redacted] včetně fotodokumentace z období záplav

- 4) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství, vyjádření Odboru životního prostředí
- 5) znalecký posudek č. 58/6761/2020, ze dne 27.5.2020, vyhotovený panem Ladislavem Řehořkem





g: M498 52 114/2020
u du 17. 6. 2020

Jana Říčařová

Od: [redacted]
Odesláno: 15. června 2020 9:03
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Re: Pozemky v katastrálním území Lazec
Přílohy: image003.jpg

u 2020m' 10225"

Dobrý den paní Říčařová,

v návaznosti na Váš telefonát i e-mail ze dne 10.06.2020 sdělujeme, že souhlasíme s odkoupením pozemků č. 573 a 574/2 za stanovenou cenu 200,-Kč/m2, tj. celkem 88.600,-Kč a bereme na vědomí i úhradu 1.500,-Kč za vypracování znaleckého pozemku.

Dále platí, že s platbou za bezesmluvní užívání předmětných pozemků nesouhlasíme a žádáme o její prominutí.

O prodej žádáme jako manželé, přestože jako vlastníci navazujících pozemků a nemovitostí je pouze manžel.

Předem děkujeme za sdělení informací, týkajících se dalšího postupu ve výše uvedené záležitosti.

Přejeme hezký den.

[redacted]

----- Původní e-mail -----

Od: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Komu: [redacted]

Datum: 10. 6. 2020 9:02:35

Předmět: Pozemky v katastrálním území Lazec

Vážení

[redacted]

město Příbram má k dispozici znalecký posudek, kterým byla stanovena cena obvyklá u pozemku p. č. 573 o vým. 328 m2: 65.600 Kč (tj. 200 Kč/m2), u pozemku p. č. 574/2 o vým. 115 m2: 23.000 Kč (tj. 200 Kč/m2), částka za bezesmluvní užívání u těchto dvou pozemků 3.101 Kč/rok (tj. 7 Kč/m2/rok).

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

MěÚ Příbram
Doručeno: 20.04.2020
MeUPB 31792/2020
listy: 1 přílohy:
druh: -

mepmes7a311612

V Příbrami dne 14.04.2020

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACHT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 573 o výměře 328 m² v katastrálním území Lazec
pozemek p. č. 574/2 o výměře 115 m² v katastrálním území Lazec

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:

Původně jsme žádali o zřízení věcného břemene na kanalizační přípojku. Souhlas jsme bohužel nedostali, protože městské pozemky p.č.573 a 574/2 v k.ú. Lazec jsou přiloceny k našemu p.č.571/1 v k.ú.Lazec.Přiloceny jsou již více než 120 let (dle sousedů, kteří jsou pamětníci). Rodiče koupili rodinný domek v roce 1969 a v r. 1997 došlo k darování synovi Uvedené pozemky jsme užívali celá léta v dobré víře, že byly rodičů a nyní jsou naším majetkem. Pozemky se nachází v záplavovém pásmu. Možnost využití pozemků z důvodu pravidelných a rozsáhlých záplav není plynodhodnotná, což dokládáme fotografiemi.

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 zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno 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).

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.1scv.cz).

Příbramská teplárenská 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

y. 11.4.2020 22:45/2020

Marie Vaněčková

Od: 
Odesláno: 21. dubna 2020 21:52
Komu: Marie Vaněčková
Předmět: RE: žádost o odprodej pozemků 573, 574-2
Přílohy: image004.jpg

Dobrý den,

k naší žádosti ze dne 14.4.2020 ve věci vypořádání pozemků p.č. 573 a 574/2 v k.ú.Lazec připojujeme žádost o přehodnocení Vašeho stanoviska uvedeného dopisem ze dne 4.3.2020 čj.MeUPB 22530/2020 183/2019 OSM/OddMaj/VAn.

Dopisem mimo jiné žádáte o úhradu za užívání uvedených pozemků za 3 roky zpětně. Již od roku 1969 jsme pozemky my, i rodiče před námi, užívali v dobré víře, že jsou naším majetkem. Při darování rodinného domu s pozemkem od rodičů nebyl důvod k přeměrování pozemku, protože oplocení zůstalo na stejném místě, jako u předchozího majitele. Pozemky se nacházejí v záplavovém území, fotografie dokládající časté a rozsáhlé záplavy na těchto pozemcích jsme již přikládali v naší žádosti. Požadovat nájem za neplnohodnotné pozemky v záplavovém pásmu nám přijde krajně nesoriozní, obzvláště v situaci, kdy se údajný pravý vlastník pozemku minimálně od roku 1969 o pozemky a jejich stav nestaral a nezajímal se ani v dobách záplav. Z tohoto důvodu žádáme o upuštění od úhrady za užívání pozemků.

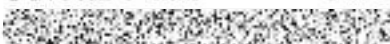
Tato problematika se týká i okolních držitelů pozemků, u nichž tím pádem vyvstává stejný problém jako u nás.

Dle ustanovení § 1095 Obč.zákoníku žádáme o přehodnocení Vašeho názoru k řešení celé této situace, zda v daném případě nepřihlédnete k uplatnění tzv. mimořádného vydržení.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, žádáme o sdělení, zda nedojde k přehodnocení Vašeho původního stanoviska.

Děkuji.



----- Původní e-mail ----- Od: Marie Vaněčková <Marie.Vaneckova@prijram.eu>
Komu: 
Datum: 21. 4. 2020 9:48:01
Předmět: RE: žádost o odprodej pozemků 573, 574-2

Dobrý den,

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku

k rukám: Marie Vaněčkové, referentky majetkoprávního oddělení

Ke sp. zn.: SZ MeUPB 83978/2019

K č.j.: MeUPB 22530/2020; 183/2019 OSM/OddMaj/Van

V Příbrami dne 24. 03. 2020

Vyjádření k odkupu pozemků a žádost o informaci o možném postupu

Vážená paní Vaněčková,

obracím se na Vás ve věci narovnání majetkoprávního vztahu týkajícího se pozemků p.č. 573 a p.č. 574/2 v k.ú. Lazec.

Po důkladné úvaze jsem nakloněn k odkupu shora uvedených pozemků, a to za cenu, která bude zjištěna znalcem, jakožto cena v místě a čase obvyklá, s přihlédnutím k druhu pozemku, jeho poloze a povaze, kdy se jedná o pozemky pravidelně zaplavované (viz příloha dokumentující nejrozsáhlejší zaplavení pozemků).

V tomto ohledu pak učiním příslušné, Vámi v písemnosti mně adresované již zmíněné, kroky (vyplnění formuláře a jeho postoupení k Vaším rukám).

Rád bych Vás touto cestou zároveň požádal o informaci, zda by bylo možno učinit ve vztahu k zastupitelstvu (popřípadě radě) města Příbrami žádost o odpuštění – neuplatnění nároku města Příbram na úhradu částky za bezdůvodné obohacení – bezesmluvní užívání daných pozemků za 3 roky zpětně, a to vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky má rodina po celá desetiletí kultivuje a udržuje, tedy činí to, k čemu by jinak byl povinován vlastník pozemků.

Dalším důvodem pro odpuštění nároku na úhradu takové částky spatřuji v již zmíněné a přílohou zdokumentované povaze pozemků, kdy tyto jsou prakticky v pravidelných intervalech devastovány záplavami z přilehlého vodního toku. V souvislosti s likvidací škod na pozemku jsem pak vždy nucen vynaložit vlastní prostředky.

Děkuji za vyřízení a jsem s pozdravem



Příloha: 6x fotografie záplavového stavu pozemků





Jana Říčařová

14. 01. 2024

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 19. června 2020 12:58
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM, OŽP - majetkoprávní narovnání k pozemkům p. č. 567, p. č. 573 a p. č. 574/2 v k. ú. Lazec

Pozemky p. č. 573, p. č. 567 a p. č. 574/2 vše v k. ú. Lazec – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 27.5.2020 jste nás požádali o vyjádření k pozemkům p. č. 567, p. č. 573 a p. č. 574/2, vše v k. ú. Lazec, které jsou ve vlastnictví města Příbram.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a zjistil, že tyto pozemky jsou připojeny k zahradám. Pozemek p. č. 567 v k. ú. Lazec má připojen [redacted] a pozemky p. č. 573 a p. č. 574/2 [redacted]

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.

Předmětné pozemky se nacházejí v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nesouhlasíme s prodejem předmětných pozemků p. č. 573, p. č. 567 a p. č. 574/2, oba v k. ú. Lazec. Tyto pozemky jsou pro rozvoj města důležité z důvodu ponechání prostorových rezerv v bezprostřední blízkosti vodního toku Litavka. V minulosti byly vodní toky narovnávány a odtok vody z území urychlován. V současnosti jsou trendy zcela opačné a vodní toky jsou navraceny do původních koryt a meandrů proto, aby byla v maximální míře voda v území zadržena a zpomalena z tohoto důvodu by předmětné pozemky měly zůstat v majetku města, aby v budoucnu bylo možné koryto vodního toku upravit a s tím přeložit i přílehlou komunikaci. **Do té doby je možné předmětné pozemky dlouhodobě pronajmout.**

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 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 víkendu.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města
Tel.: 318402576
E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

From: Jana Říčařová

Sent: Wednesday, May 27, 2020 9:04 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Petr Walenka <Petr.Walenka@pribram.eu>

Subject: ž. o vyj. OIRM, OŽP - majetkoprávní narovnání k pozemkům p. č. 567, p. č. 573 a p. č. 574/2 v k. ú. Lazec

[redacted]

Vážený kolegove,

Jana Říčařová

1/4J. 18/1A

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 22. června 2020 9:06
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Vyj. SOSH - p. č. 573, p. č. 574/2 a p. č. 567 v k. ú. Lazec -

Vážená paní Říčařová, na základě žádosti o vyjádření k prodeji (příp. vydržení) pozemků p. č. 573, p. č. 574/2 a p. č. 567, vše v k. ú. Lazec, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k případnému prodeji, výše uvedeného.

Ing. Simona Žďánská

referent Samostatného oddělení silničního hospodářství

Tel.: 318402525

E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Sent: Monday, June 22, 2020 7:30 AM

To: Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>

Subject: Vyj. SOSH - p. č. 573, p. č. 574/2 a p. č. 567 v k. ú. Lazec

Vážená paní kolegyně,

prosíme vás o přednostní vyjádření k prodeji (příp. vydržení) pozemků p. č. 573, p. č. 574/2 a p. č. 567, vše v k. ú. Lazec.

Dokumenty předloženy osobně - žádosti žadatelů, fotodokumentace a vyjádření OIRM.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402339

E-mail: jana.ricarova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM

VYJ. OZP

Odbor životního prostředí

Váš dopis:

Číslo jednací:

Datum: 23.06 2020

Město Příbram

Odbor správy majetku

Vyřizuje: Petr Walenka

E-mail: petr.walenka@pribram.eu

Telefon: 318 402 474

Vyjádření k majetkoprávnímu narovnání pozemků p.č. 567, 273 a 574/2 v k.ú. Lazec

Odbor životního prostředí jako orgán státní správy v oblasti ochrany přírody a samosprávného úseku v oblasti zeleně k žádosti uvádí:

Nedoporučujeme prodej předmětných pozemků.

Důvod:

Pozemky města leží v těsné blízkosti řeky Litavky. Ještě před úpravou (narovnáním) koryta v cca 70. letech minulého století šlo přímo o břežové pozemky, popř. pozemky v korytě vodního toku. Dle Plánu dílčího povodí Berounky (Povodí Vltavy s.p.) je řeka Litavka ve městě Příbram zahrnuta do opatření revitalizace, tzn. cílem je zmeandrování vodního toku, vytvoření tůní, apod. Reavitalizace je v zájmu ochrany přírody a domníváme se, že i v zájmu města. Pozemky pro takové opatření jsou vhodné.

S pozdravem



Ing. Petr Walenka
vedoucí Odboru životního prostředí

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 58/6761/2020

ocenění pozemků - ceny obvyklé , ceny pachtovného a ceny za bezesmluvní užívání pozemku



Účel ocenění: cena obvyklá , a cena za pachtovné a bezesmluvní užívání pozemku p.č. 573, p.č. 574/2, p.č. 567 k.ú. Lazec, obec Příbram

Objednavatel : Město Příbram **obj.č. 2014467**
Tyršova 108, 261 19 Příbram

Zhotovitel: Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219, 261 05 Příbram V.
IČ: 45859043 telefon: 775 969 853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

Stav ke dni: 25.5.2020 **Datum místního šetření:** 26.5.2020

Za přítomnosti: zhotovitele

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Příbrami, dne 27.5.2020



A. NÁLEZ

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Lazec
Adresa nemovitosti: Příbram, 261 01 Lazec

Vlastníci:

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 10001, podíl 1 / 1

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

ANO Nemovitost věc situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

B. OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

2.

2.1. výše pachtovného a částka za bezesmluvní užívání pozemků

C. OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

popis - pozemky vedené v KN jako zahrady, nalézají se na okraji Příbrami, v záplavovém území k.ú. Lazec,

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 45 473 m²			
Lokalita:	Narysov, okres Příbram			
Popis:	Prodej souboru pozemků určených k zástavbě rodinnými domy. Nabízíme k prodeji soubor pozemků v katastru obce Narysov. Obec Narysov je situována 1 km jižně od hranice města Příbram, cca 7 km od jejího středu			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,75	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,60	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,50	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_c
	31 376 370	45 473	690,00	0,24
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				165,60



Název:	Prodej stavebního pozemku 759 m²			
Lokalita:	Háje, okres Příbram			
Popis:	Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 759 m ² . Na pozemek je zavedena elektřina 240 V a 380 V, lze napojit na obecní kanalizaci v příjezdové cestě. Voda je na pozemku a je zapotřebí zhotovit vrt. Pozemek je určený pro stavbu rodinného domu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,50	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,40	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_c
	1 260 500	759	1 660,74	0,19
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				315,54



Název:	Prodej zahrady 770 m²			
Lokalita:	Podlesí, okres Příbram			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek 770 m ² v obci Podlesí, okr. Příbram. Pozemek se nachází na velice pěkném místě přímo u Litavky. Možno zde postavit karavan, maringotku, chatku bez základů. Jedná se o poloviční podíl vlastníka, celková plocha pozemku je 1.540 m ² . Na vedlejší části pozemku soukromý zoo koutek - koně, ovce, aj. Přístup po asfaltové komunikaci. Pozemek je ohrazen.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,40



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
299 000	770	388,31	0,30	116,49

Zjištěná průměrná jednotková cena **199,21 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	573	328	200,00	1 / 1	65 600
zahrada	574/2	115	200,00	1 / 1	23 000
zahrada	567	219	200,00	1 / 1	43 800
Celková výměra pozemků		662	Hodnota pozemků celkem		132 400

2. Pachtovné, cena za bezesmluvní užívání pozemku**2.1. výše pachtovného a částka za bezesmluvní užívání pozemků**

obvyklé pachtovné, popř. cena za bezesmluvní užívání pozemků
v rozmezí 2-4 % z ceny obvyklé%

s přihlédnutím k lokalitě odhaduji cenu za bezesmluvní užívání, resp. pachtovné ve výši 3,5 %
- počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemky (zahrady):

Výměra: 662,00 m²

Jednotková cena: 200,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,50 %

Obvyklé nájemné: 662,00 m² * 200,- Kč/m² * 3,50 % = 4 634,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

4 634,- Kč/rok * 100 % = 4 634,- Kč

Roční užitek 4 634,- Kč

Doba trvání : 1 let

4 634,- Kč * 1 let = 4 634,- Kč

Hodnota pachtovné a hodnota bezesm, užívání pozemku činí **= 4 634,- Kč**

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. pozemky	132 400,- Kč
2.	
2.1. výše pachtovného a částka za bezesmluvní užívání pozemků	4 634,- Kč

Hodnota pozemku	132 400 Kč
Věcné břemeno	4 634 Kč

Obvyklá cena - pozemků

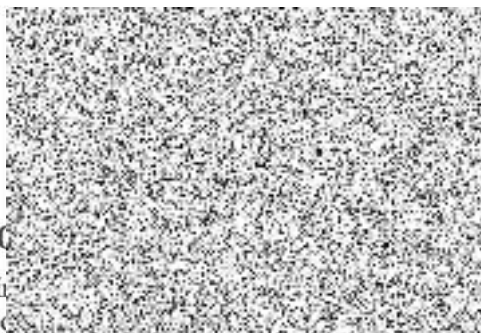
132 400 Kč

slovy: Jednostřicetdvatisícčtyřista Kč

**Závěr : Obvyklá cena
pachtovného a částka za
bezesmluvní užívání /rok** **4 634,00 Kč /rok**

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku (§ 127a, zák.č. 99/1996 Sb OSŘ)
V Příbrami 27.5.2020

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.
telefon: 775 969 853
e-mail: rehorekl@seznam.cz



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím
17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, oc

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 58/6761/2020 znaleckého deníku.

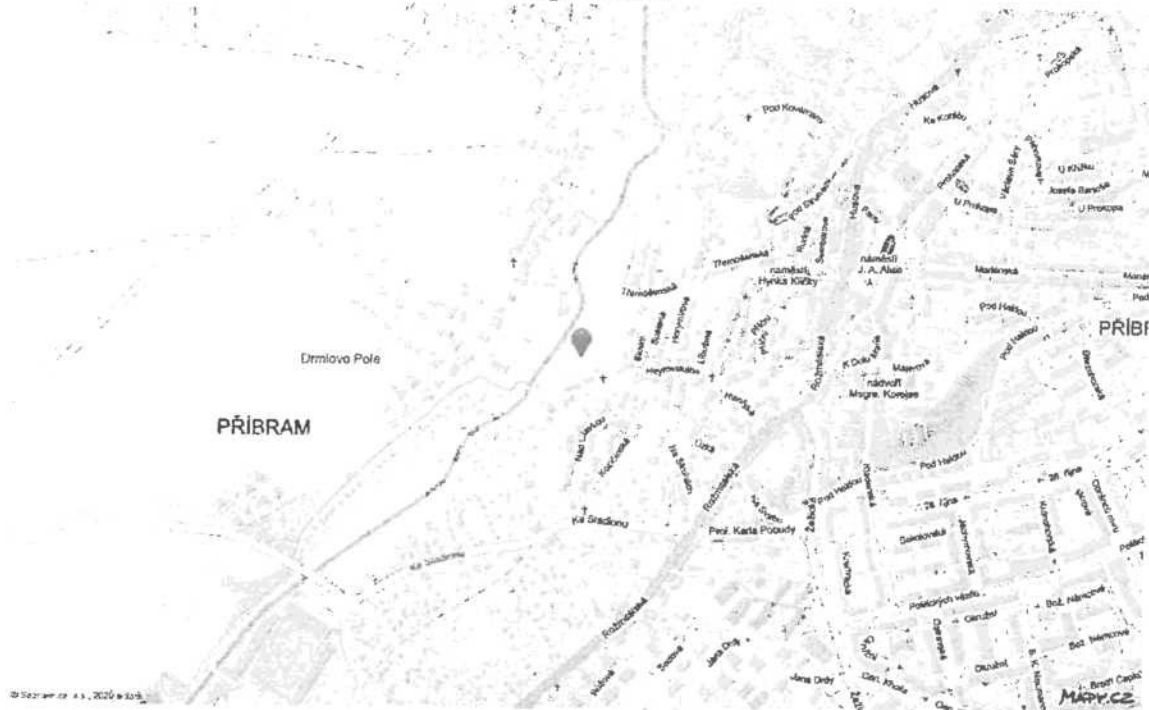
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 58/2020.

Kopie katastrální mapy ze dne 27.5.2020

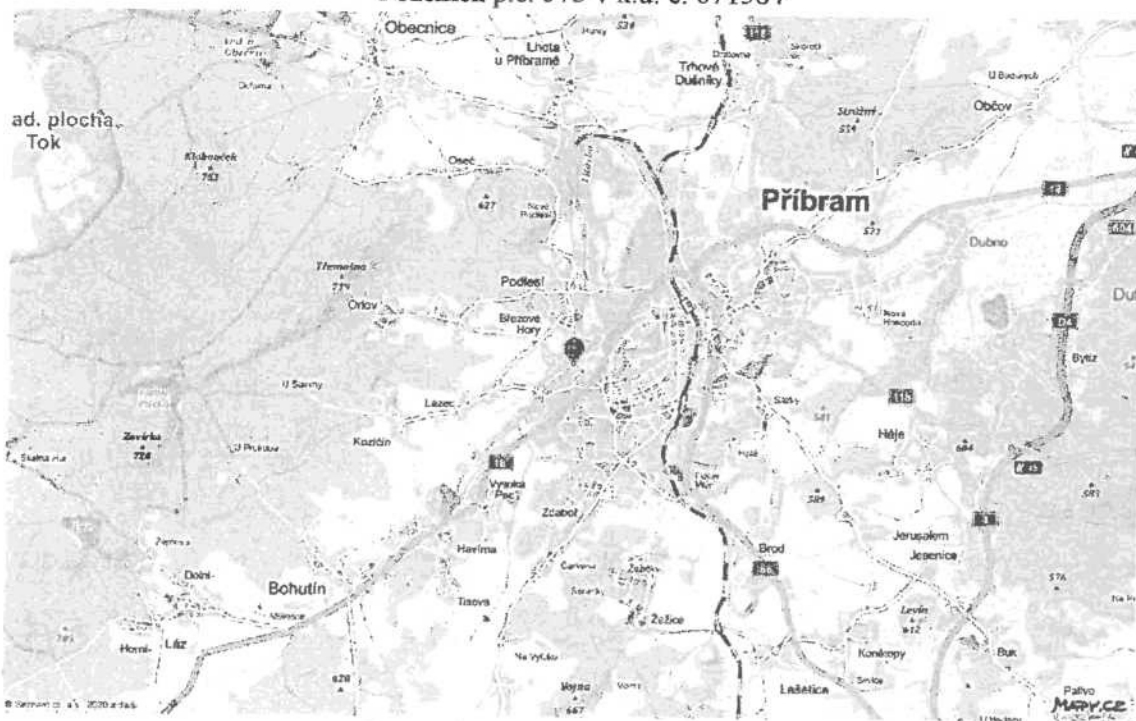


Pozemek p.č. 573 v k.ú. č. 671584

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 573 v k.ú. č. 671584



Pozemek p.č. 573 v k.ú. č. 671584

do