

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p.č. 40/2 v k.ú. Příbram.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku



Projednáno: v Radě města Příbram dne 15.4.2019, usn.č. 406/2019

Text usnesení RM:

Rada I. doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p.č. 40/2, o výměře 18 m², v k.ú. Příbram, za cenu 729 Kč/m², do podílového spoluvlastnictví s následujícími podíly těmto kupujícím:



II. schvaluje

úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p.č. 40/2, o výměře 18 m², ve výši 37 Kč/m²/rok, výše uvedenými spoluvlastníky podle jejich shora vymezeného spoluvlastnického podílu a to:



Napsala: Ing. Dagmar Kesslová



Návrh na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p.č. 40/2, o výměře 18 m², v k.ú. Příbram, za cenuKč/m², do podílového spoluvlastnictví s následujícími podíly těmto kupujícím:

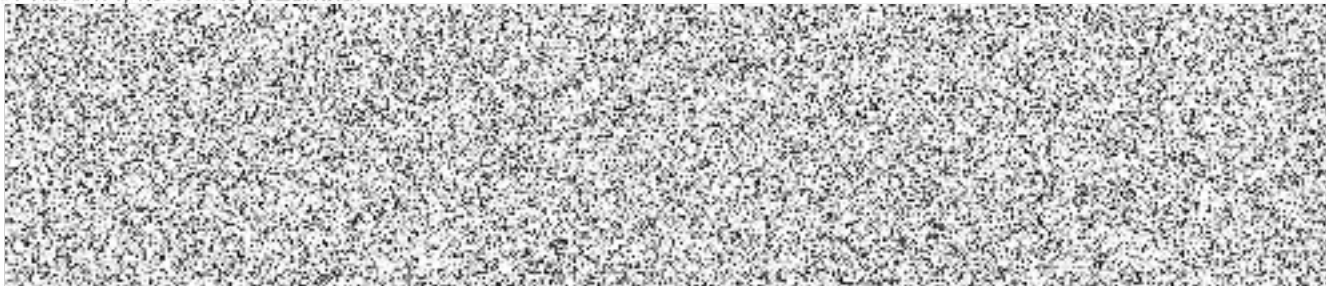


..... s tím, že kupující uhradí společné a nerozdílné náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 1500,-Kč.

Důvodová zpráva:

Žadatelé:

Podíloví spoluvlastníci sousedního pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram a bytového domu č.p. 182, Příbram I, na tomto pozemku:



Předmět žádosti:

prodej pozemku p.č. 40/2, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 18 m², v k.ú. Příbram.

Účel žádosti:


Odkoupení pozemku p.č. 40/2 v k.ú. Příbram a následně jeho spojení s nezastavěnou částí pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram a vytvoření společného dvora.

Dotčený pozemek tvoří společně s nezastavěnou částí pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram dvůr, přístupný pouze spoluvlastníkům pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram průchodem přes zamčený dům č.p.182 v Jiráskových sadech, v jejich spoluvlastnictví. Bytový dům na pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram byl rozdělen na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů v roce 2009 a byty byly prodány Městskou realitní kancelář. V té době došlo pravděpodobně k opomenutí prodeje i dotčeného pozemku, který není přístupný z jiné nemovitosti.

Všichni vlastníci vzniklých jednotek dvůr užívají, proto byla radou města dne 15.4.2019, usn. č. 406/2019, schválena úhrada za bezesmluvní užívání pozemku tři roky zpětně, případně zpětně od data nabytí příslušného spoluvlastnického podílu k sousedním nemovitým věcem.

Znalecký posudek vypracovaný znalcem Ladislavem Řehořkem dne 6.2.2019 pod č. 31/6957/2019 stanovil cenu pozemku na 729 Kč/m², s tím, že podobné pozemky se neobchodují a cenu obvyklou stanovit nelze. Cena obvyklého nájemného byla posudkem stanovena na 37 Kč/m²/rok.

Pozn. OSM: Doručená žádost obsahuje dvě písařské chyby, které ale z kontextu žádosti lze opravit, a proto nebyla vyžadována nová žádost.

1. chyba v čísle požadovaného pozemku – pozemek byl zaměněn omylem za pozemek vlastníků, což je zřejmé z textu dopisu i z výpisu z katastru nemovitostí
2. chyba v čitateli zlomku vyjadřujícím vlastnický podíl  – skutečný podíl lze jednoduše ověřit z výpisu z katastru nemovitostí.

OIRM nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p.č. 40/2, o výměře 18 m², v k.ú. Příbram, který je v majetku města.

Vyjádření OSM: doporučujeme prodej uvedeného pozemku, pro město Příbram izolovaného a nepřístupného. Od vedlejšího pozemku v majetku města je oddělen zdí a zřetelně patří k nemovitosti ve spoluvlastnictví žadatelů.

Záměr prodat pozemek p.č. 40/2, o výměře 18 m², v k.ú. Příbram byl zveřejněn na úřední desce od 17.2.2019 do 6.3.2019.

Komise pro realizaci majetku města dne 1.4.2019:

komise doporučila schválit prodej pozemku p. č. 40/2 o výměře 18 m² v k. ú. Příbram za cenu 729 Kč/m², do podílového vlastnictví (dle příslušného spoluvlastnického podílu vedeného na LV č. 10652 pro k. ú. Příbram).

Komise doporučila schválit úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 40/2 o výměře 18 m² ve výši 37 Kč/m²/rok uživateli, tedy majiteli sousedního pozemku p. č. 42/1 v k. ú. Příbram ve výši jejich podílů, a to zpětně za tři roky či případně zpětně od data nabytí podílu na sousední nemovitosti čp. 182 v Příbrami I.

Přílohy:

- 1) Žádost podílových spoluvlastníků sousedního pozemku p.č. 42/1 v k.ú. Příbram ze dne 4.1.2019
- 2) Vyjádření OIRM ze dne 28.1.2019
- 3) Znalecký posudek č. 31/6957/2019 ze dne 6.2.2019 od Ladislava Řehořka
- 4) Foto
- 5) Situační snímek, ortofotomapa

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 01 Příbram I

MěÚ Příbram

Doručeno: 04.01.2019

MoUPB 01383/2019

listy:1 přílohy:

druh:



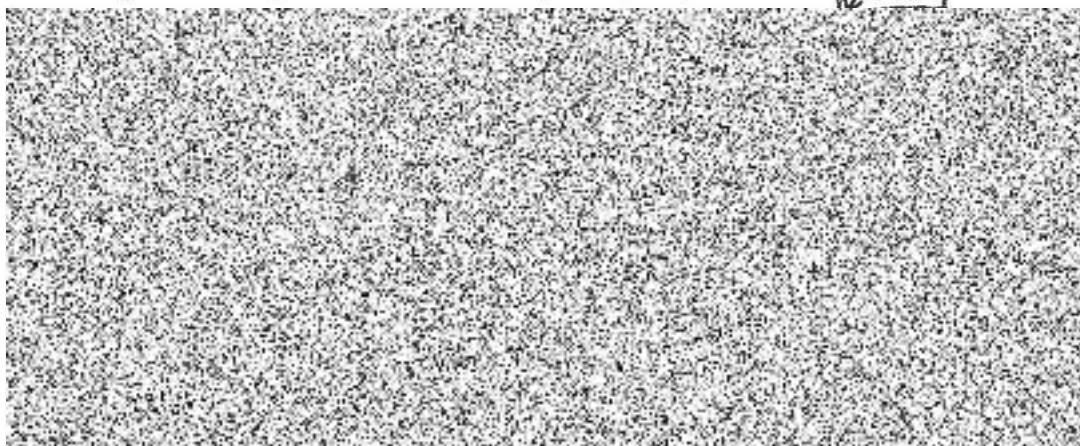
nsprsa743aa998

č. 40/2
↓

Věc: Žádost o odkoupení pozemkové parcely číslo 42/1 v k.ú. Příbram, zapsané na LV číslo 10001 pro obec a k.ú. Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

My, níže uvedení vlastníci bytových jednotek v domě č.p. 182 v Příbrami I žádáme tímto Město Příbram o odprodej pozemkové parcely číslo 40/2 o celkové výměře 18 m² do našeho podílového spoluvlastnictví následujícími podíly:

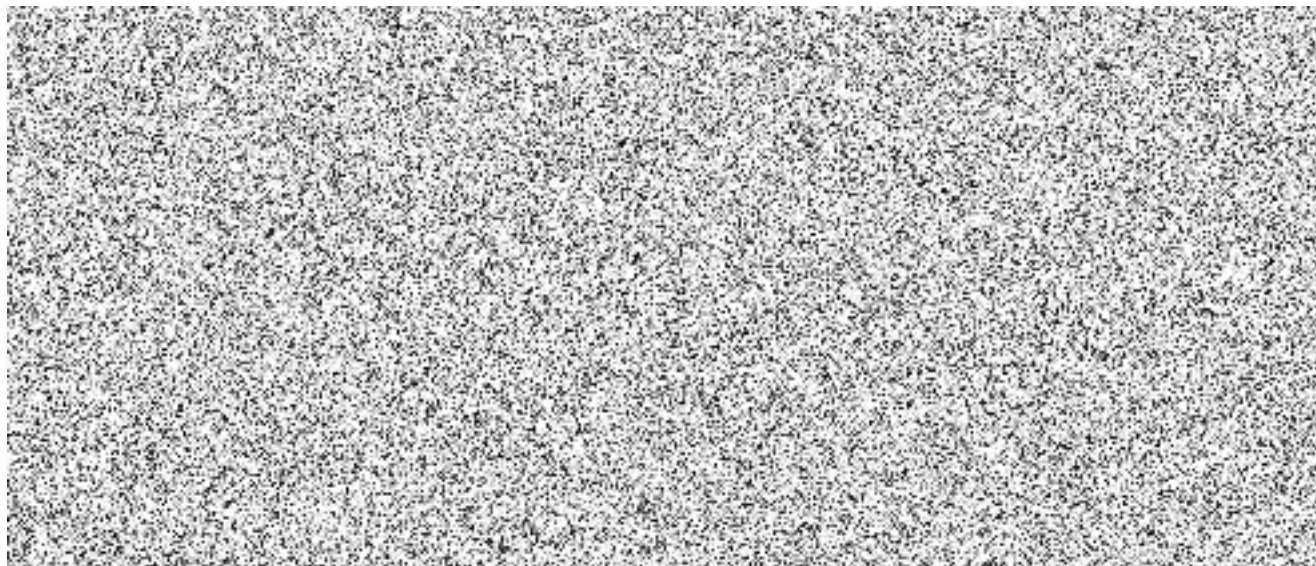
1/296



Parcelu číslo 40/2, o jejíž odkoupení máme zájem, chceme napojit na nezastavěnou část parcely č. 42/1 a vytvořit zde společný dvůr.

Předem děkujeme.

S pozdravem





MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM, Odbor investic a rozvoje města

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 631 014, e-mail: e-podatelna@pribram.eu
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA:

ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 01669/2018/OIRM/OddRM/Há

VYŘIZUJE: Libuše Hálová

TEL/FAX: 318 402 576

E-MAIL: libuse.halova@pribram.eu

DATUM: 28.01.2019

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku

Oddělení majetkoprávní

Ing. Dagmar Kesslerová

Pozemek p. č. 40/2 v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 07.01.2019 jste nás požádali o nové vyjádření k žádosti vlastníků bytových jednotek v domě č. p. 182 v Příbrami I, o prodej pozemku p. č. 40/2 v katastrálním území Příbram. Žádost nahrazuje původní, vedenou pod číslem SZ MeUPB 97276/2018, ke které jsme se již vyjadřovali - č. j. MeUPB 104095/2018/OIRM/OddRM/Há.

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 se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – městského jádra (SM). Podle ÚP se nejedná o plochu veřejného prostranství.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 40/2 o celkové výměře 18 m² v k. ú. Příbram.
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 Buraš/ 318 402 559

S pozdravem

MĚSTSKÝ
PŘÍBRAM

- 1 -

Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 31/6957/2019

O ceně pozemku p.č. 40/2 zapsaného na LV č.10001 obec i k.ú. Příbram, stanovení ceny obvyklé a ceny obvyklého nájemného za 1 m²



Objednatel znaleckého posudku:

IČO: 45859043, Město Příbram ,
Tyršova 108
26101 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle obj. OBJ 1911268

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku podle stavu ke dni 4.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ladislav Řehořek

IČ: 45859043 DIČ:

Počet stran: 6 včetně titulního listu a jedné strany příloh. Objednateli se předkládá v 2 výtiscích.

V Příbrami 6.2.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek p.č. 40/2
Adresa předmětu ocenění: Příbram
261 01 Příbram
LV: LV č. 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 897
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 056,00 Kč/m²

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.2.2019 za přítomnosti zhotovitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram „ Tyršova 108, 26101 Příbram

4. Obsah znaleckého posudku

1. pozemek p.č. 40/2
2. cena obvyklého nájemného za 1 m² p.č. 40/2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území | III | 1,00 |

- lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel VI 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,987$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra | II | 0,10 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem | I | -0,10 |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce | IV | 0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - pozemek ve vnitrobloku budov | II | 0,00 |

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,735$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,725$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,691$

1. pozemek p.č. 40/2
pozemek, vnitřní dvůr, nepřístupný z veřejné komunikace

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,735$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,735 = 0,691$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 056,- | 0,691 | | 729,70 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 40/2 | 18 | 729,70 | 13 134,60 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 18 | | 13 134,60 |
| Pozemek p.č. 40/2 - zjištěná cena | | | | = | 13 134,60 Kč |

1. cena obvyklého nájemného za 1 m² p.č. 40/2
počítáno ze simulovaného nájemného ve výši 5% z ceny obvyklé - 730,00 Kč/m²
- počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

obvyklé nájemné:

Výměra: 1,00 m²

Jednotková cena: 730,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 1,00 m² * 730,- Kč/m² * 5,00 % = 36,50 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

36,50 Kč/rok * 100 % = 36,50 Kč

Roční užitek 36,50 Kč

Doba trvání 1 rok

36,50 Kč * 1 let = 36,50 Kč

Obvyklé nájemné za 1m²/rok činí

= 36,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemek p.č. 40/2

13 135,- Kč

Slovy : třinácttisícstotřicetpět korun č.

2. cena obvyklého nájemného za 1 m² p.č. 40/2

37,- Kč

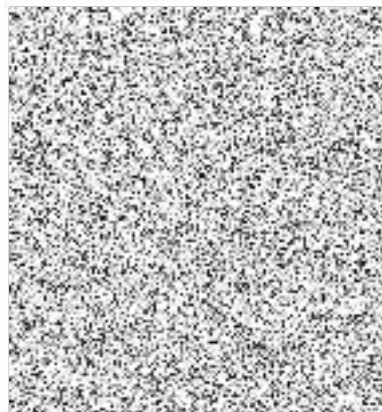
Slovy : třicetsedmkoruně 2/rok

Nelze zjistit cenu porovnáním , obdobné pozemky se v lokalitě běžně neobchodují

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu se zněním ustanovení § 127a občanského soudního řádu a znalec tímto prohlašuje ze si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku

V Přibrami 6.2.2019

Ladislav Řehořek



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 31/6957/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 31/2019.

Dvůr domu č.p. 182 v Jiráskových sadech, Příbram



bram

K.ú. Příbram
1 : 500

993/1

998/4

Tesaříkova

Tyršova 35

40/1

41

40/2

42/1

38/1

39/2

39/1

38/2

45

43

84/3

988/9

36/2

36/3

84/1

74/19

37

47

46

44

Hailova

Hailova 84/2

3200/10

Pivovarsko

64

74/2

62/2

63

LEGENDA: vlastnictví pozemků

 město Příbram

 poptávaný pozemek o výměře 18 m²

