

Název bodu jednání:

[>>>Návrh na prodej nemovitostí v ul. Březnická v Příbrami IV jako celku <<<]

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Projednáno: v RM dne 30.11.2015
přijato usn. č.: 1099/2015

Text usnesení RM: RM I. doporučuje ZM

schválit prodej nemovitostí č.p. 151, 152, 157 a 158 v Příbrami IV, ul. Březnická jako celku za celkovou minimální požadovanou cenu dle aktuálního znaleckého posudku č. 170/63032015 ze dne 10.10.2015 ve výši 4.803.431,00 Kč

RM II. ukládá MěRK

zveřejnit záměr prodeje č.p. 151, 152, 157 a 158 v Příbrami IV, ul. Březnická jako celku na úřední desce Města Příbram

Napsala: Alena Tůmová

Důvodová zpráva:

Příloha č. 1 – důvodová zpráva

Příloha č. 2 – vyvěšený záměr prodeje na úřední desce MěÚPB od 7.1.2016 do 25.1.2016

Návrh na usnesení:

(>>>ZM I. schvaluje – neschvaluje

prodej nemovitostí č.p. 151, 152, 157 a 158 v Příbrami IV, ul. Březnická jako celku, za celkovou minimální požadovanou cenu dle aktuálního znaleckého posudku č. 170/63032015 ze dne 10.10.2015 ve výši 4.803.431,00 Kč<<<)

Příloha č. 1

MĚRK na základě posouzení stavebně – technického stavu nemovitostí v ul. Březnická čp. 151,152,157,158 a odhadu předpokládaných nákladů na celkovou rekonstrukci objektů - viz. posouzení stavu objektů s byty v Březnické ulici, zpracovatel: Ing. Karel Cibulka – projekce ze 2/2015, na základě posudku technického stavu spalinových cest, zpracovatel – Milan Halbrštát - Kominictví, ze dne 26.7.2013, na základě závěru kontroly spalinových cest od firmy Montura s.r.o. a na základě předchozích jednání s vedením Města Příbram v dané věci, MĚRK předkládá návrh na prodej nemovitostí v ulici Březnická v Příbrami IV formou výběrového řízení za celkovou minimální požadovanou cenu dle aktuálního znaleckého posudku č. 170/63032015 ze dne 10.10.2015 ve výši: 4.803.431,- Kč (pozn. budovy oceněny kombinací výnosového a nákladového způsobu).

Předmět prodeje:

- 1) Pozemek parc. č. 2526 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 411 m2 součástí pozemku je budova čp. 158, způsob využití – objekt bydlení
V budově je celkem 6 bytových jednotek, k datu vyvěšení záměru prodeje jsou 4 byty pronajaty, 2 byty volné
- 2) Pozemek parc. č. 2527 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m2 součástí pozemku je budova čp. 157, způsob využití – objekt bydlení
V budově jsou celkem 4 bytové jednotky, k datu vyvěšení záměru prodeje jsou 4 byty pronajaty
- 3) Pozemek parc. č. 2525/1 – ostatní plocha o výměře 64m2
- 4) Pozemek parc.č. 2525/3 – ostatní plocha o výměře 689 m2
- 5) Bytová jednotka č. 151/1 – byt 2+0 , umístěný v 1.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 48,59 m2, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4859/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří , volný byt
- 6) Bytová jednotka č. 151/3 – byt 2+0 , umístěný v 2.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 47,91 m2, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4791/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří , pronajatý byt na dobu určitou
- 7) Bytová jednotka č. 151/4 – byt 2+0 , umístěný v 2.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 50,35 m2, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 5035/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří , volný byt
- 8) Bytová jednotka č. 152/3 – byt 2+0 , umístěný v 2.n.p. budovy čp. 152 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 52,41 m2, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 5241/19673, budova čp. 152 je součástí pozemku parc č. 2528 – zastavěná plocha a nádvoří , pronajatý byt na dobu neurčitou
- 9) Bytová jednotka č. 152/4 – byt 2+0 , umístěný v 1.n.p. budovy čp. 152 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 48,58 m2, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4858/19673, budova čp. 152 je součástí pozemku parc č. 2528 – zastavěná plocha a nádvoří , volný byt

V budovách čp. 151 a 152 byly vymezeny jednotky dle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb.

V budovách čp. 157 a 158 nebyly mezeny jednotky dle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. Budovy jsou prodávány jako celek. Prodej bytů oprávněným nájemníkům byl schválen ZM dne 27.4.2009 usn. č. 1090/2009/ZM.

Přehled bytů v budovách

Čp.	Celkem bytů v budově	Prodáno	Ve vlastnictví Města Příbram	Z toho Volné k datu záměru prodeje	Z toho Pronajaté na DU	Z toho Pronajaté na DN
151	4	1	3	2	1 á 30,-	0
152	4	2	2	1	0	1
157	4	0	4	0	3 2x á 13,- 1x á 30,-	1 á 10,-
158	6	0	6	2	3 2x á 30,- 1x á 18,-	1 á 10,-
celkem	18	3	15	5	7	3

Byty ve vlastnictví Města Příbram jsou vedeny dle platné Směrnice č. 1/2015 – Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram v kategorii byty sociální, se sníženou kvalitou.

Z posouzení stavu objektů s byty v Březnické ulici (viz. posouzení stavu objektů, zpracovatel ing. Cibulka) vyplynuly následující odhady rozpočtovaných nákladů:

- Čp. 151..... 3.578.510,- Kč
- Čp. 152..... 3.578.510,- Kč
- Čp. 157..... 3.548.816,- Kč
- Čp. 158..... 4.962.916,- Kč

Celkem..... 15.668.752,- Kč

Odhad Výnosů z nájemného od r. 2016:

Nájemné u smluv na dobu určitou na základě platné směrnice č. 1/2015 bude činit... 30,-Kč/m2/měsíc

Nájemné u smluv na dobu neurčitou na základě platné směrnice č. 1/2015 se zvýší za souhlasu

nájemců ze stávající úrovně 10,- Kč až 13,- Kč/m2/měsíc o 20%.

Předpokládaný výnos z nájemného za rok dle stavu nájmu v r. 2016

Čp.	Zap.plocha bytu	Cena/měsíc	Celkem Kč/měsíc	Celkem Kč/rok
151	145,30 m2 - DU	30,00	4359,-	52.308,-
152	49,00 m2 – DU 52,41m2 - DN	30,00 15,60	2288,-	27.456,-
157	131,85 m2 – DU 44,00 m2 - DN	30,00 12,00	4483,-	53.796,-
158	203,70 m2 – DU 33,70 m2 - DN	30,00 12,00	6.515,-	78.180,-
celkem	x	x	17.645,-	211.740,-

Návratnost rozpočtovaných nákladů vzhledem k předpokládaným výnosům je cca 70 let.

Záměr prodeje byl vyvěšen na úřední desce MěÚPB ve dnech 7.1. – 25.1.2016.

Přílohy:

- 1) Fotodokumentace
- 2) Znalecký posudek č.170/63032015 ze dne 10.10.2015 – Ladislav Řehořek - rekapitulace
- 3) Snímek pozemkové mapy
- 4) Posouzení stavu objektů s byty v Březnické ulici – dům čp. 151,152,157,158 – ing.K. Cibulka včetně příloh
- 5) Posudek technického stavu spalinových cest – Milan Halbrštát
- 6) Tabulka – rozpis cen dle znaleckého posudku č. 170/63032015



529 Příloha č. 2 25/1

MĚSTO PŘÍBRAM
MĚSTSKÁ REALITNÍ KANCELÁŘ

Čs. Armády 5, 261 01 Příbram IV, tel: 318 629 815, fax: 318 629 815, e-mail: merk@mesto-pribram.cz
ID datové schránky města Příbram: Zebbrqu, IČ: 00243132

Město Příbram – Městský úřad Příbram oznamuje v souladu s ustanovením § 39 odst.1) zákona č. 128/2000Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a doplňků:

ZÁMĚR PRODAT
nemovitosti v ulici Březnická, Příbram IV, jako celku.

Celek nemovitostí určený k prodeji zahrnuje:

- 1) Pozemek parc. č. 2526 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 411 m² součástí pozemku je budova čp. 158, způsob využití – objekt bydlení
V budově je celkem 6 bytových jednotek, k datu vyvěšení záměru prodeje jsou 4 byty pronajaty, 2 byty volné
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 10001, pro obec Příbram a katastrální území Příbram.
- 2) Pozemek parc. č. 2527 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 283 m² součástí pozemku je budova čp. 157, způsob využití – objekt bydlení
V budově jsou celkem 4 bytové jednotky, k datu vyvěšení záměru prodeje jsou 4 byty pronajaty
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 10001, pro obec Příbram a katastrální území Příbram
- 3) Pozemek parc. č. 2525/1 – ostatní plocha o výměře 64 m²
- 4) Pozemek parc.č. 2525/3 – ostatní plocha o výměře 689 m²
- 5) Bytová jednotka č. 151/1 – byt 2+0, umístěný v 1.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 48,59 m², včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4859/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², volný byt
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 10997, pro obec Příbram a katastrální území Příbram
- 6) Bytová jednotka č. 151/3 – byt 2+0, umístěný v 2.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 47,91 m², včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4791/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², volný byt
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 10997, pro obec Příbram a katastrální území Příbram
- 7) Bytová jednotka č. 151/4 – byt 2+0, umístěný v 2.n.p. budovy čp. 151 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 50,35 m², včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 5035/19539, budova čp. 151 je součástí pozemku parc č. 2529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², volný byt

(6.)

25/1

Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 10997, pro obec Příbram a katastrální území Příbram

8) Bytová jednotka č. 152/3 – byt 2+0, umístěný v 2.n.p. budovy čp. 152 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 52,41 m², včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 5241/19673, budova čp. 152 je součástí pozemku parc č. 2528 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², pronajatý byt na dobu neurčitou
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 11060, pro obec Příbram a katastrální území Příbram

9) Bytová jednotka č. 152/4 – byt 2+0, umístěný v 1.n.p. budovy čp. 152 v Příbrami IV, o celkové ploše s příslušenstvím 48,58 m², včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemku ve velikosti: 4858/19673, budova čp. 152 je součástí pozemku parc č. 2528 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², volný byt
Nemovitost je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví 11060, pro obec Příbram a katastrální území Příbram

Toto oznámení záměru bude vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Příbram po dobu min. 15ti dnů.

Nedílnou součástí tohoto záměru je situační snímek.

Ing. Sýkorová Pavla
vedoucí Městské realitní kanceláře

MĚSTO PŘÍBRAM
Městská realitní kancelář
Příbram IV, ul. Čs. armády 5
IČ: 243132
③ Tel./Fax: 318 629 815

Vyvěšeno: 5. 1. 2016

Sejmuto:

Za správnost odpovídá: Alena Tůmová

Úřední deska
Městského úřadu Příbram:

Vyvěšeno dne: 07. 01. 2016

Sejmuto dne: 25. 01. 2016

Podpis:

Podpis:









REKAPITULACE

čp.151 s příslušenstvím podíl 4895/6513

cenění staveb	
a) bytový dům čp. 151	729 371,20 Kč
cenění staveb celkem	729 371,20 Kč
cenění pozemků	
b) pozemek p.č. 2529	350 542,10 Kč
cenění pozemků celkem	350 542,10 Kč

čp.151 s příslušenstvím podíl 4895/6513 celkem
na ceny vlastnickým podílem

* 1 079 913,30 Kč
4 895 / 6 513

úplná cena

811 634,50 Kč

čp.152 s příslušenstvím podíl 10099/19673

cenění staveb	
a) bytový dům čp. 152	733 391,20 Kč
cenění staveb celkem	733 391,20 Kč
cenění pozemků	
b) pozemek p.č. 2528	350 542,10 Kč
cenění pozemků celkem	350 542,10 Kč

čp.152 s příslušenstvím podíl 10099/19673 celkem
na ceny vlastnickým podílem

* 1 083 933,30 Kč
10 099 / 19 673

úplná cena

556 429,70 Kč

čp.158 s příslušenstvím

cenění staveb	
a) bytový dům čp. 158	1 003 385,40 Kč
cenění staveb celkem	1 003 385,40 Kč
cenění pozemků	
b) pozemek p.č. 2526	500 252,80 Kč
cenění pozemků celkem	500 252,80 Kč
čp.158 s příslušenstvím celkem	1 503 638,20 Kč

am čp.157 s příslušenstvím

1. Ocenění staveb	
1a) bytový dům čp. 157	670 751,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	670 751,20 Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) pozemek p.č. 2527	344 456,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	344 456,30 Kč
dům čp.157 s příslušenstvím celkem	1 015 207,50Kč

pozemek p.č. 2525/1 podíl 1/1

1. Ocenění pozemků	
1a) pozemek p.č. 2525/1	77 898,20 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	77 898,20 Kč
pozemek p.č. 2525/1 podíl 1/1 celkem	77 898,20Kč

pozemek p.č. 2525/3 podíl 1/1

1. Ocenění pozemků	
1a) pozemek p.č. 2525/3	838 623,20 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	838 623,20 Kč
pozemek p.č. 2525/3 podíl 1/1 celkem	838 623,20Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	4 803 431,30 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení :

4 803 430,- Kč

slovy: Čtyřimilionyosmsetřítisícčtyřistatřicet Kč

Tyto ceny zjištěné jsou dle znalce i cenami obvyklými s přihlédnutím ke stavu bytů , stavu domů s předpokladem provedení rozsáhlých stavebních prací . Obdobné byty se v lokalitě neprodávají, nelze použít metodu porovnáním, znalec se přiklonil ke stanovení ceny kombinací nákladové a výnosové , jedná se o stabilizovanou oblast bez rozvojových možností .

Příbrami 10.10.2015

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 01 Příbram V.
telefon: 775969853
e-mail: rehorekl@seznam.cz



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. 170/63032015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 170/2015.

Příloha č. 3 :

