

Název bodu jednání:

[>>>Nabídka na odkoupení pozemků p.č. 2993/6, p.č. 3010/2, p.č. 3014/2 a p.č. 3005/2 v k.ú. Příbram<<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: Radou města Příbram dne 18.04.2016, usnesení č. 353/2016

Text usnesení RM:

(>>> Rada nedoporučuje ZM
schválit výkup pozemků p.č. 2993/6, p.č. 3010/2, p.č. 3014/2 a p.č. 3005/2, vše v k.ú. Příbram, za celkovou cenu Kč od podílových spoluvlastníků paní [REDACTED]

Napsala: Bc. Žaneta Vaverková

Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.

Návrhy na usnesení:

(>>> ZM
schvaluje – neschvaluje
výkup pozemků p.č. 2993/6, p.č. 3010/2, p.č. 3014/2 a p.č. 3005/2, vše v k.ú. Příbram, za celkovou cenu Kč od podílových spoluvlastníků [REDACTED]

Důvodová zpráva:

Pan [REDACTED] se obrátil na město Příbram s nabídkou na odkoupení pozemků, a to jako zplnomocněný zástupce paní [REDACTED] bytem [REDACTED] paní [REDACTED] a pana [REDACTED] oprávněných spoluvlastníků nemovitých věcí v k.ú. Příbram, každý s velikostí spoluvlastnického podílu 1/3, pozemků p.č. 2993/6, o výměře 50 m², orná půda, zemědělský půdní fond, p.č. 3010/2, o výměře 91846 m², orná půda, zemědělský půdní fond, p.č. 3014/2, o výměře 440 m², orná půda, zemědělský půdní fond a p.č. 3005/2, o výměře 733 m², ostatní plocha, ostatní komunikace. Jako důvod nabídky uvádí strategický rozvoj města. Uvedené pozemky jsou pro jejich vlastníky nepotřebné a nabízí je městu k odkoupení, přičemž souhlasí s vyšší kupní ceny dle znaleckého posudku, minimální požadavek je však částka 50 Kč/m², tj. celkem 4.653.450 Kč.

Nabízené pozemky se nachází na okraji města v oblasti za Balonkou směrem na Lhotu u Příbramě a Trhové Dušňíky, v sousedství solární elektrárny a komerčně industriální zóny. Pozemky p.č. 3005/2, p.č. 3010/2 a p.č. 3014/2 tvoří jeden celek a jsou přístupné z nezpevněné cesty - z pozemku p.č.

3008/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Příbram, který je majetkem města Příbram. Pozemek p.č. 2993/6 je umístěn nedaleko v polích, je přístupný jen přes pozemky (pole) jiných vlastníků, jeho okolní pozemky nejsou majetkem města.

Oddělení silničního hospodářství OSM ve svém vyjádření ze dne 23.12.2015 sděluje, že z hlediska dopravních zájmů nemá námitek k odkoupení pozemků.

Odbor investic a rozvoje města, oddělení rozvoje města, ve svém vyjádření ze dne 23.12.2015 sděluje, že podle Územního plánu města Příbram se pozemky nachází v ploše definované jako: p.č. 3005/2, 3010/2, 3014/2 - zemědělský půdní fond, stav, celkem 93 019 m², p.č. 2993/6 – výrobní plochy – návrh – 5V1 (50 m²).

V blízkosti těchto ploch je území komerčně industriálních zón – návrh 5K11a a 5K11b, které jsou využitelné pouze k umístění fotovoltaických elektráren. Přes pozemek vede vodovodní řad (Octárna), také je tam navržena trasa kanalizačního sběrače a VTL plynovodu.

Předmětné pozemky byly řešeny při pořizování změny č. 7 ÚPO Příbram, ale m.j. z důvodu zamítavého stanoviska, byly z pořízení vyjmuty.

OIRM doporučuje výkup pozemků pouze v případě příznivé ceny jako zemědělské pozemky.

V územním plánu města Příbram je dostatečná rezerva ploch určených k jeho rozvoji, a tyto nemusí být nutně v majetku města. Z hlediska dlouhodobého výhledu by bylo vhodné pozemky vykoupit.

Zástupce majitelů pozemků byl s vyjádřením OIRM seznámen, dále mu byla sdělena skutečnost, že město disponuje vnitřním cenovým materiálem – oceňovací mapou pozemků Příbram, který stanoví přibližnou cenu pozemků na území města. Jsou ovšem i pozemky, které nejsou touto oceňovací mapou ohodnoceny. Jedním z takových případů jsou i nabízené pozemky, neboť tyto jsou v katastru nemovitostí zařazeny jako zemědělský půdní fond a jeden z nich v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace. Jejich ocenění musí být provedeno znaleckým posudkem.

V reakci na získané informace zaslal pan [REDAKCE] OSM písemné doplnění podrobností k podané nabídce, které tvoří přílohu tohoto materiálu.

OSM zadal k určení ceny vypracování znaleckého posudku. Znalecký posudek č. 628 -19/16 ze dne 17.02.2016 vypracovaný Ing. Kamilou Štěpánkovou, znalkyní v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, stanovil vyhláškovou cenu nabízených nemovitých věcí po zaokrouhlení 1.885.860 Kč, konkrétně:

pozemek p.č. 3005/2, o výměře 733 m² - 331,20 Kč/m², cena: 242.769,60 Kč,
pozemek p.č. 2993/6, o výměře 50 m², 18,30 Kč/m², cena: 915 Kč,
pozemek p.č. 3010/2, o výměře 47 m², 12,35 Kč/m², cena: 580,45 Kč
pozemek p.č. 3010/2, o výměře 75.840 m², 18,30 Kč/m², cena: 1.387.872 Kč
pozemek p.č. 3010/2, o výměře 15.959 m², 15,47 Kč/m², cena: 246.885,73 Kč
pozemek p.č. 3014/2, o výměře 181 m², 18,30 Kč/m², cena: 3.312,30 Kč
pozemek p.č. 3014/2, o výměře 155 m², 12,35 Kč/m², cena: 1.914,25 Kč
pozemek p.č. 3014/2, o výměře 104 m², 15,47 Kč/m², cena: 1.608,88 Kč.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí stanovená znaleckým posudkem činí 2.790.000 Kč (30 Kč/m²).

Zástupce žadatelů byl se znaleckým posudkem seznámen. Jeho vyjádření k ocenění nemovitých věcí tvoří přílohu tohoto materiálu. Uvádí, že pozemky mají faktickou výhodu proti hodnocení ve znaleckém posudku, je na nich umístěna kompletní infrastruktura. Tato faktická kvalita pozemků nemohla být s ohledem na jejich chybějící stabilizaci územním plánem města, zohledněna ve zpracovaném ocenění. V závěru pan [REDAKCE] konstatuje, že z relevantních důvodů ve vyjádření uvedených, není možné akceptovat návrh vyplývající ze zpracovaného znaleckého posudku. I přesto jsou vlastníci připraveni k jednání o ceně nabízených pozemků.

Realizace této majetkoprávní dispozice není zahrnuta do návrhu rozpočtu OSM pro rok 2016.

V případě schválení požadované majetkoprávní dispozice by kupní cena byla hrazena z kapitoly 785, prvek 3220.

Komise pro realizaci majetku města na svém jednání dne 09.03.2016 po projednání předmětu žádosti přijala následující rozhodnutí: komise doporučuje odkoupení pozemků p. č. 2993/6, p. č. 3010/2, p. č. 3014/2 a p. č. 3005/2, vše v k. ú. Příbram, za cenu 50 Kč/m².

Přílohy:

1. Žádost o odprodej ze dne 18.09.2015
2. Vyjádření oddělení rozvoje města OIRM ze dne 23.12.2015
3. Vyjádření oddělení silničního hospodářství OSM ze dne 23.12.2015
4. Doplnění podrobností od pana [REDACTED] ze dne 17.01.2016 s přílohami
5. Znalecký posudek č. 628 – 19/16 ze dne 17.02.2016
6. Vyjádření pana [REDACTED] k ocenění nemovitých věcí
7. Výpisy LV
8. Situační snímky