

Název bodu jednání:

Posouzení záměru prodeje pozemku p. č. 1508, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, to vše v k. ú. Příbram.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 02.10.2017, usn. č. 962/2017

Napsal: Ing. Vladimír Chudáček

Text usnesení RM:

Rada doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 1508, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, to vše v k. ú. Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku ve výši 200.000,00 Kč.

Návrhy na usnesení:

ZM

schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 1508, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, to vše v k. ú. Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku ve výši 200.000,00 Kč.

Důvodová zpráva:

Příbram II, stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, na pozemku p. č. 1508, v k. ú. Příbram

Stavba sociálního zařízení na Svaté Hoře

Město Příbram je vlastníkem pozemku p. č. 1508, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 73 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, v Příbrami II, na Svaté Hoře, vše v k. ú. Příbram. Jedná se o budovu sociálního zařízení (WC). Z důvodu velmi špatného technického stavu vnitřního vybavení sociálního zařízení – WC, přerušil provozovatel, Technické služby města Příbrami p. o., jeho provoz.

V současné době je v provozu WC v budově proboštství a také na parkovišti pod Svatou Horou.

Náklady na stavební úpravy podle propočtu vychází na cca 1.700.000 Kč.

Na základě propočtu, uvedeného v příloze, je návratnost vložených nákladů na stavební úpravy cca 39 roků.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 6.9.2017 doporučila schválit záměr prodeje pozemku p. č. 1508, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m², jehož součástí je budova v Příbrami II bez čp/če, jiná stavba v k. ú. Příbram, za cenu dle znaleckého posudku ve výši 200.000 Kč.

Přílohy:

- stavba sociálního zařízení na Svaté Hoře - posouzení
- snímek z KN
- fotodokumentace objektu

Stavba sociálního zařízení na Svaté HořePříbram II, stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, na pozemku p. č. 1508Parcelní číslo: 1508, zastavěná plocha a nádvoří, výměra - 73 m² – vlastník - město Příbram

Pozemky kolem budovy – p. č. 1504, 1505 a 1599/1 jsou v majetku města Příbram.

Stavba sociálního zařízení pro návštěvníky poutního místa Svatá Hora.

Potvrzení o užívání stavby: nenalezené. Stáří budovy lze odhadnout na konec 19. až počátek 20. století.

Svým stavebně technickým uspořádáním je určena jako WC se samostatnými vchody pro muže a ženy. K tomuto účelu se užívala bez závad až do roku 2016.

Stavba je obdélníkového půdorysu, jednopodlažní, přízemní bez podsklepení, s nízkým půdním prostorem. Svislé nosné zdivo je z pálených cihel, základy betonové prokládané kamenem, střecha je sedlová, dřevěný krov, krytina tašková-bobrovky. Vstupní dveře jsou plechové, okna dřevěná zdvojená. Část příček je cihelných, kóje WC jsou oddělené dřevěnými stěnami. Strop je z heraklitových desek omítnutý. Vnitřní povrchy konstrukcí jsou dvouvrstvé štukové, část stěn obložená bělninovými obkladačkami. Vnější omítka je dvouvrstvá štuková.

Obestavěný prostor: $73 \text{ m}^2 \times 3,1 \text{ m} + (6,6 \text{ m} \times 14,1 \text{ m}) \times 2/2 = 226,3 \text{ m}^3 + 93,06 \text{ m}^3 = \dots\dots\dots 319,36 \text{ m}^3$
Celkem obestavěný prostor budovy = **319,36 m³**Zjednodušený propočet nákladové ceny:

Podle „Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou jednotku“ – katalog ÚRS Praha (dříve ústav racionalizace stavebnictví)

– orientační cena: 801 – 0 – budovy obč. výstavby, zděné z cihel, tvárníc, bloků6 450,- Kč/m³Orientační nákladová cena nové budovy dle ÚRS319,36 m³ x 6 450,- Kč/m³ =2 059 872,- Kč

Podle vyhlášky (č. 441/2013 Sb.) k provedení zákona (č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku:

– budovy nebytové ostatní - 2 830,- Kč/m³, upravená cena k = 2,088,2 830 x 2,088 =7 997,04 Kč/m³Orientační nákladová cena nové budovy dle vyhlášky319,36 m³ x 7 997,04 Kč/m³ = 2 553 934,60,- KčOrientační průměrná nákladová cena nové budovy(2 059 872,- Kč + 2 553 934,- Kč) / 2 = **2 306 903,- Kč**Zjednodušený propočet nákladové ceny při započtení opotřebení:

Vyhláška (č. 441/2013 Sb.) k provedení zákona (č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku, příloha č. 21

– lineární metoda:

Životnost budovy 100 let

Předpokládané stáří budovy přes 100 let

Opotřebení max. 85 %, dle vyhlášky (č. 441/2013 Sb. – lineární metoda):

Orientační průměrná současná nákladová cena budovy2 306 903,- Kč – (2 306 903,- x 0,85) = **346 035,- Kč**Minimální orientační propočet neziskového nájemného budovy z „průměrné“ nákladové ceny:

Orientační průměrná nákladová cena budovy 2 306 903,- Kč

Životnost budovy 100 let

Náklady na nutné opravy v průběhu životnosti stavby:

dle užívaných studií – cca 80 % nákladové ceny 1 845 522,- Kč

Orientační roční cena nájmu bez započtení ostatních nákladů (daně, správa, kapitalizace apod.), ceny pozemku a bez zisku:

(2 306 903,- + 1 845 522,-) / 100 = 41 524,- Kč/rok 3 460,- Kč/měsíc

Pronajimatelná plocha: = cca 73 m²Propočtené minimální roční nájemné: 44 749,- Kč / 73 m² = **568,82 Kč/m²/rok**Předpokládaná orientační návratnost vložených prostředků do opravy budovy:Pronajimatelné prostory – velikost 73 m²Předpokládané nájemné (po opravách reálné – sezonní využití) 600,- Kč/m²/rok1 716 107,- Kč / (73 m² x 600,- Kč/m²/rok) = 1 716 107,- Kč / 43 800,- Kč/rok = 39,18 roku

Doba návratnosti vložených finančních prostředků je cca 39 roků.

Cenové podíly konstrukcí – budovy nebytové ostatní – typ „B“

	Základní Vyhláška 441/2013	Cena prvku	Předpokládaná životnost konstrukcí	Odborný odhad oprav prvků v %	Cena oprav dle % oprav	Poznámky
Základy a zemní práce	0,072	166 097,-	150-200	10	16 610,-	
Svislé konstrukce (včetně příček)	0,218	502 904,-	80-200	25	125 726,-	
Stropy	0,119	274 522,-	80-200	100	274 522,-	
Zastřešení mimo krytinu	0,054	124 573,-	70-150	60	74 745,-	
Krytiny střech	0,020	46 138,-	40-80	100	46 138,-	
Klempířské konstrukce	0,006	13 841,-	30-80	100	13 841,-	
Úpravy vnitřních povrchů	0,058	133 801,-	50-80	100	133 801,-	
Úpravy vnějších povrchů	0,031	71 514,-	30-60	80	57 211,-	
Vnitřní obklady keramické	0,028	64 593,-	30-50	100	64 593,-	
Schody	-	0,-	80-200	-	0,-	
Dveře	0,033	76 128,-	50-80	100	76 128,-	
Vrata	-	0,-	30-50	-	0,-	
Okna	0,053	122 266,-	50-80	100	122 266,-	
Povrch podlah	0,023	53 059,-	15-80	100	53 059,-	
Vytápění	0,043	99 197,-	20-50	100	99 197,-	
Elektroinstalace	0,052	119 959,-	25-50	100	119 959,-	
Bleskosvod	0,003	6 921,-	30-50	100	6 921,-	
Vnitřní vodovod	0,031	71 514,-	20-50	100	71 514,-	
Vnitřní kanalizace	0,029	66 900,-	30-60	100	66 900,-	
Vnitřní plynovod	-	0,-	20-50	-	0,-	
Ohřev teplé vody	0,016	36 910,-	20-40	100	36 910,-	
Vybavení kuchyní	-	0,-	15-30	-	0,-	
Vnitřní hyg. zař. a WC (0,038+0,036)	0,074	170 711,-	30-60	100	170 711,-	
Výtahy	-	0,-	30-50	-	0,-	
Ostatní	0,037	85 355,-	-	100	85 355,-	
Instal. pref. jádro	-	-	15-25	-	0,-	
	1,00	2 306 903,-			1 716 107,-	



