

Název bodu jednání:

Posouzení záměru prodeje pozemku p. č. 223/2, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba technického vybavení, prodeje pozemku p. č. 223/1 a pozemku p. č. 223/4, to vše v k. ú. Žežice.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 18.12.2017, usn. č. 1239/2017

Napsal: Ing. Vladimír Chudáček

Text usnesení RM:

Rada doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 223/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 49 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba technického vybavení, a záměr prodeje pozemků p. č. 223/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 121 m² a pozemku p. č. 223/4 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m², to vše v k. ú. Žežice, za minimální cenu dle znaleckého posudku ve výši 227.000,00 Kč.

Návrhy na usnesení:

ZM

schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 223/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 49 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba technického vybavení, a záměr prodeje pozemků p. č. 223/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 121 m² a pozemku p. č. 223/4 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m², to vše v k. ú. Žežice, za minimální cenu dle znaleckého posudku ve výši 227.000,00 Kč.

Důvodová zpráva:Stavba automatické přečerpávací stanice ATS - Žežice

Město Příbram je vlastníkem pozemku p. č. 223/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 49 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba technického vybavení. Stavba na pozemku p. č. 223/2 byla užívaná jako automatická přečerpávací stanice (ATS) vody v Žežicích. Od roku 2014 není v provozu. V roce 2014 byla převzata do provozu nová přečerpávací stanice pitné vody pro lokalitu Žežice.

Kolem budovy bývalé přečerpávací stanice jsou ve vlastnictví města Příbram pozemky p. č. 223/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 121 m² a p. č. 223/4, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 20 m². Tyto pozemky jsou samostatně nevyužitelné. Je proto výhodný jejich prodej společně s uvedenou bývalou přečerpávací stanicí.

Náklady na stavební úpravy podle propočtu ... cca 570.000 Kč.

Na základě propočtu, uvedeného v příloze, by byla návratnost vložených nákladů na stavební úpravy cca 15 roků.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 04.10.2017 doporučila schválit záměr prodeje pozemku p. č. 223/2, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemku p. č. 223/1 a pozemku p. č. 223/4, vše v k. ú. Žežice.

Přílohy:

- stavba automatické přečerpávací stanice ATS – Žežice - popis
- ortofotomapa
- snímek z katastru nemovitostí
- fotodokumentace objektu

Stavba automatické přečerpávací stanice ATS – Žežice - popis

Parcelní číslo: 223/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 49 m², k. ú. Žežice, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba technického vybavení, vlastník - město Příbram, Tyršova 108, Příbram I.

Pozemky kolem budovy – p. č. 223/1, ostatní plocha, výměra 121 m² a p. č. 223/4, ostatní plocha, výměra 20 m², vše v k. ú. Žežice, jsou v majetku města Příbram

Stavba byla užívána jako automatická přečerpávací stanice (ATS) vody v Žežicích. Pro nevyhovující stav technologického celku této povrchové přečerpávací stanice byla provozovatelem navržená a městem Příbram odsouhlasená výstavba nové podzemní přečerpávací stanice. V prosinci roku 2014 byla převzatá městem Příbram do provozu nová přečerpávací stanice pitné vody pro lokalitu Žežice. Zastupitelstvo města Příbram schválilo dne 20.04.2014, usn. č. 176/2015/ZM vyřazení bývalé ATS z majetku podléhajícího provozovatelské smlouvě s 1. SčV.

Potvrzení o povolení stavby, kolaudace, užívání stavby apod., nebylo nenalezené.

Užívání budovy lze odhadnout podle konstrukčního řešení, stavu budovy apod. – cca od roku 1975.

Svým stavebně technickým uspořádáním se jedná o stavbu s jedním provozním prostorem (místností), ohraničeném obvodovými stěnami a stropní (střešní) konstrukcí.

Stavba je čtvercového půdorysu, jednopodlažní, přízemní bez podsklepení, s betonovými kanály v podlaze pro rozvody vody a elektrické energie. Světlá výška vnitřního prostoru je 3,30 m. Svislé nosné zdivo je z pálených příčně děrovaných cihel (voštinek), základy betonové, střecha je pultová. Vodorovná nosná konstrukce střechy je z železobetonových žebírkových panelů. Vstupní dveře jsou dvoukřídlové plastové. Vnitřní prostor je prosvětlen dvěma sklobetonovými okny (luxfery). Vnitřní povrchy konstrukcí jsou dvouvrstvé štukové. Vnější omítka je břizolitová.

Budova je napojená na elektrickou energii, není napojená na vodovod a kanalizaci.

Obestavěný prostor:

$$6,62 \text{ m} \times 6,65 \text{ m} = 44,2 \text{ m}^2 \times 3,9 \text{ m} = 171,69 \text{ m}^3$$

$$\text{Celkem obestavěný prostor budovy} = \underline{\underline{171,69 \text{ m}^3}}$$

Zjednodušený propočet nákladové ceny:

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

– orientační cena: 812–3– budovy vodního hospodářství – zděné z cihel, tvárnic, bloků .. 7 097,- Kč/m³

$$\text{Orientační nákladová cena nové budovy dle ÚRS} \dots 171,69 \text{ m}^3 \times 7 097,- \text{ Kč/m}^3 = \dots \underline{\underline{1 218 482,- \text{ Kč}}}$$

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

– budovy vodního hospodářství – 3 247,- Kč/m³, upravená cena k = 2,106, potom:

$$3 247 \times 2,106 = 6 838,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Orientační nákladová cena nové budovy dle vyhlášky} 171,69 \text{ m}^3 \times 6 838,18 \text{ Kč/m}^3 = \underline{\underline{1 174 047,40,- \text{ Kč}}}$$

Orientační průměrná nákladová cena nové budovy:

$$(1 218 482,- \text{ Kč} + 1 174 047,- \text{ Kč}) / 2 = \dots \underline{\underline{1 196 264,- \text{ Kč}}}$$

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 42 let

Opotřebení 42 %, dle vyhlášky (č. 441/2013 Sb. – lineární

metoda):

Orientační průměrná současná nákladová cena budovy:

$$1 196 264,- \text{ Kč} - (1 196 264,- \times 0,42) = \dots \underline{\underline{693 833,- \text{ Kč}}}$$

Minimální orientační propočet neziskového nájemného budovy z „průměrné“ nákladové ceny:

Orientační průměrná nákladová cena budovy 1 196 264,- Kč

Životnost budovy 100 let

Náklady na nutné opravy v průběhu životnosti stavby:

dle užívaných studií – cca 80 % nákladové ceny 957 011,- Kč

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

pozemku a bez zisku: (1 196 264,- + 957 011,-) / 100 = 21 533,- Kč/rok 1 795,- Kč/měsíc

Pronajimatelná plocha: = cca 44,2 m²

$$\underline{\underline{\text{Propočtené minimální roční nájemné: } 21 533,- \text{ Kč} / 44,2 \text{ m}^2 = \dots \underline{\underline{487,17 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}}}$$

Předpokládaná orientační návratnost vložených prostředků do opravy budovy:

Pronajimatelné prostory – velikost 44,2 m²

Předpokládané nájemné (po opravách reálné) max. 900,- Kč/m²/rok

569 661,- Kč / (44,2 m² x 900,- Kč/m²/rok) = 569 661,- Kč / 39 780,- Kč/rok = 14,32 roku

Doba návratnosti vložených finančních prostředků je cca 15 roků.

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

	Základní vyhláška 441/2013	Cena prvku	Předpokládaná životnost konstrukcí	Odborný odhad oprav prvků v %	Cena oprav dle % oprav	Poznámky
Základy a zemní práce (+kanály)	0,103	123 215,-	150-200	40	49 286,-	
Svislé konstrukce (včetně příček)	0,239	285 907,-	80-200	10	28 591,-	
Stropy	0,131	156 711,-	80-200	10	15 671,-	
Zastřešení mimo krytinu	0,061	72 972,-	70-150	10	7 297,-	
Krytiny střech	0,022	26 317,-	40-80	30	7 895,-	
Klempířské konstrukce	0,006	7 178,-	30-80	100	7 178,-	
Úpravy vnitřních povrchů	0,053	63 402,-	50-80	20	12 680,-	
Úpravy vnějších povrchů	0,032	38 280,-	30-60	20	7 656,-	
Vnitřní obklady keramické	-	0,-	30-50	100	23 925,-	nové
Schody	0,023 ne	0,-	80-200	-	0,-	
Dveře	0,032	38 280,-	50-80	10	3 828,-	
Vrata	0,003 ne	0,-	30-50	-	0,-	
Okna	0,042	50 243,-	50-80	100	50 243,-	
Povrch podlah	0,031	37 084,-	15-80	100	37 084,-	
Vytápění	-	0,-	20-50	100	47 850,-	nové
Elektroinstalace	0,071	84 935,-	25-50	60	50 961,-	
Bleskosvod	0,003	3 589,-	30-50	60	3 589,-	
Vnitřní vodovod	0,033 ne	0,-	20-50	100	35 888,-	nový
Vnitřní kanalizace	0,031 ne	0,-	30-60	100	35 888,-	nová
Vnitřní plynovod	-	0,-	20-50	-	0,-	
Ohřev teplé vody	0,004 ne	0,-	20-40	100	23 925,-	nový
Vybavení kuchyní	-	0,-	15-30	-	0,-	
Vnitřní hyg. zař. a WC	0,027	32 299,-	30-60	100	32 299,-	nové
Výtahy	-	0,-	30-50	-	0,-	
Ostatní	0,053	63 403,-	-	50	31 702,-	
Instal. pref. jádro	-	0,-	15-25	-	0,-	
Ostatní přípočet	-	0,094	112 449,-	-	56 225,-	
	1,00	1 196 264,-			569 661,-	

Cena podle znaleckého posudku 227.000,00 Kč

Zpracoval:
Odbor správy majetku
Chudáček Vladimír
6.11.2017





