



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – KLÁNOVICE

Ing. Karel Horníček
Starosta MČ

U Besedy 300
Praha - Klánovice
190 14

URAD MESTSKE CASTI PRAHA - KLÁNOVICE	
Došlo dne	02 -06- 2015
Č. jed.	1160 / 2015
Přílohy:	K vyřízení: <i>fbn</i>

V Praze dne 1. června 2015

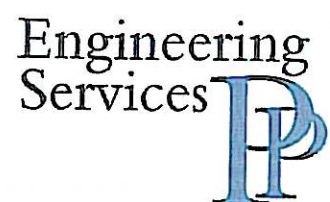
Vážený pane starosto,

v příloze tohoto dopisu Vám zasíláme Doporučující zprávu vypracovanou na základě Vaší objednávky č. 32/2015 ze dne 18.5. 2015 a také související fakturu za naše služby.

S úctou

Jitka Procházková
administrativa


PP Engineering Services s.r.o.
Procházkova 634/9
147 00 Praha
IČ: 24181331



DOPORUČUJÍCÍ ZPRÁVA

Klient:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - KLÁNOVICE

Projekt:

**Ekonomické a technické poradenství
Dům Seniorů**



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – KLÁNOVICE

Ing. Karel Horníček
Starosta MČ

U Besedy 300
Praha - Klánovice
190 14

V Praze, dne 29.5. 2015

Věc: Ekonomicko-technické posouzení vhodnosti pozemků pro výstavbu Domu Seniorů

Celkový souhrn

Tato zpráva byla zpracována na základě objednávky č. 32/2015 ze dne 18.5. 2015, jako podklad pro ekonomicko-technické rozhodnutí zastupitelstva městské části při rozhodování, který z dvojice pozemků parcelní číslo 968/1 a 968/2, nebo 911 a 912 v katastrálním území Klánovice využít pro další rozpracování projektu budoucího Domu Seniorů o celkové kapacitě až cca 65-80 lůžek (dále jen „Projekt“). Na základě podrobného rozboru situace a důvodů popsaných v této zprávě doporučujeme pro další zvažování umístění Domu Seniorů pozemky 911 a 912 v katastrálním území Klánovice.

Zadání

1 Při zpracování této zprávy jsme vycházeli ze zadání MČP Klánovice na předložení ekonomicko-technického poradenství formou zpracování odborného posouzení a doporučující zprávy a to v následující struktuře:

- A. Porovnání dvojic pozemků 968/1, 968/2 a 911, 912 v k.ú. Klánovice z pohledu vhodnosti pro Projekt, a to se zahrnutím ekonomicko-technického a legislativního pohledu a pohledu tržní hodnoty pozemků na jednotku budoucího projektu.
- B. Doporučení vhodnějšího z dvojice pozemků s odůvodněním na základě předchozího porovnání.

A to vše při dodržení následujících požadavků

- 1. Dům seniorů bude umístěn na pozemcích p.č. 968/1, 968/2 nebo 911, 912 v k.ú. Klánovice (bude výsledkem doporučení závěrečné zprávy)
- 2. Zařízení Domova Seniorů bude obsahovat až cca 65-80 lůžek, dle limitů, které umožní pozemek resp. posouzení, zda pozemky jsou vhodné pro danou kapacitu zařízení.
- 3. Zařízení bude poskytovat služby sociální péče Seniorům ve vysokém standardu péče jako veřejné vybavení.

Posouzení pozemků z hlediska funkčního určení

Pozemky 968/1, 968/2 v k.ú. Klánovice z pohledu územního plánu Hl.m. Prahy, se nachází ve funkční ploše OB s mírou využití A tj. ploše určené k funkci čistě obytné sloužící pro bydlení. Plocha čistě obytná je určená zejména pro funkce bydlení (podrobný popis hlavní, doplňkové a výjimečně přípustné funkce v ploše OB lze nalézt na straně 89 důvodové zprávy k územnímu plánu hl.m.Prahy) nicméně se jedná zejména o funkce bydlení, školní a mimoškolní zařízení, zařízení ambulantní zdravotní péče a zařízení sociální péče. Z pohledu funkčního využití je tedy pozemek na danou funkci vhodný.



Pozemky 912 a 911 v k.ú. Klánovice se potom z pohledu územního plánu Hl.m. Prahy, nachází ve funkční ploše VV bez stanované míry využití území tj. ploše určené k funkci veřejného vybavení tj. Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Z pohledu funkčního využití je tedy pozemek na danou funkci taktéž vhodný a primárně určený. V porovnání s pozemkem 968/1, 968/2 v k.ú. Klánovice se dle našeho názoru jedná, z podstaty územního plánu, o pozemek primárně vhodnější. Pro úplnost dodáváme, že z pohledu regulativů územního plánu lze objekt pro sociální péči realizovat na obou lokalitách.

Posouzení pozemků z pohledu vhodné velikosti pro daný záměr

Z předchozí kapitoly plyne, že Projekt je z funkčního hlediska realizovatelný na obou pozemcích. Z pohledu kapacitního u pozemku 968/1, 968/2 v k.ú. Klánovice je jasně stanoven koeficient míry využití území A tj. koeficient podlažnosti 0,2. Při velikosti pozemků 968/1 - 4345m² a 968/2 - 375m² tj. celkem 4720m² lze na pozemku tedy vybudovat objekt o velikosti hrubé funkční podlažní plochy o velikosti **944m²**. Při požadavku na vybudování objektu domova seniorů o kapacitě až cca 65-80 lůžek není vybudování podobné kapacity na 944m² hrubé podlažní plochy realistické. Při koncepčním plánování lze na 1 lůžko ze zkušenosti odhadnout potřebu cca 30-45m² celkové plochy zařízení (podíl obytných ploch z celkových ploch Zařízení pak dosahuje cca 45-50%). Potřebná velikost hrubé podlažní plochy by se pohybovala v rozmezí 1950-3600m² m² běžně nutných k provozu podobného zařízení. Z pohledu velikosti a koeficientu funkčního využití tedy tyto pozemky pro daný záměr nejsou dostatečně velké (neumožňují vystavět ani poloviční zařízení) resp. míra využití území limituje využití způsobem neumožňujícím vybudování objektu o dostatečné kapacitě.

Z pohledu kapacitního u pozemku 911, 912 v k.ú. Klánovice, na kterém není stanovena míra využití území, se u míry využití území bude vycházet z míry využití území obvyklé v daném území. V tomto případě se domníváme, že míra využití území je dosažitelná a prosaditelná v území se bude pohybovat na úrovni 0,35. Při velikosti pozemků V případě pozemku 911- 2.375m² a 912- 4.402m² tj. celkem 6777m² lze na pozemku tedy vybudovat objekt o velikosti hrubé funkční podlažní plochy o velikosti **2372m²**. Při požadavku na vybudování objektu domova seniorů o kapacitě až cca 65-80 lůžek umožňuje kapacita daných pozemků vybudovat objekt obsahující jak vlastní ubytovací kapacity, tak doprovodné funkce nutné na provoz podobného Domu Seniorů a také kvalitní venkovní zahradní prostor. Z pohledu velikosti a koeficientu funkčního využití tedy tyto pozemky pro daný záměr jsou vhodné.

Posouzení pozemků z pohledu tržní hodnoty tj. ekonomické posouzení

Pozemky 968/1, 968/2 v k.ú. Klánovice, se z hlediska cenové mapy hl.m.Prahy nacházejí v území bez stanovené ceny dle cenové mapy nicméně přímo sousední s oblastí se stanovanou cenou cenovou mapou hl.m.Prahy v rozmezí 6.360Kč/m² až 6.710Kč/m². Vzhledem k tomu, že sousedící pozemky se nacházejí ve stejném funkčním území se stejnou mírou využití lze hodnotu pozemků aproximovat na cca úrovni 6.500Kč/m² a stanovit **tržní hodnoty pozemků 968/1, 968/2 v k.u. Klánovice na úrovni 30.680.000Kč.**

Pozemky 911, 912 v k.ú. Klánovice, se opět z hlediska cenové mapy Hl. m. Prahy nacházejí v území bez stanovené ceny dle cenové mapy. Pozemky taktéž sousední s oblastí se stanovanou cenou dle cenové mapy Hl. m. Prahy v rozmezí 6.360Kč/m² až 6.710Kč/m². V tomto případě však nelze přímo z hodnoty sousedících pozemků vyjít, neboť jim územní plán stanoví rozdílné využití. Pozemky 911, 912 leží v ploše VV (veřejné vybavení) a sousedící „oceněné“ pozemky jsou v ploše OB s mírou využití A (rezidenční bydlení) a právě povolené využití tvoří primárně vysokou hodnotu pozemků určených pro bydlení v dané exkluzivní lokalitě Klánovic. Náš odborný odhad tržní hodnoty pozemku nerezidenčních s funkčním využitím VV v podobném rezidenčním území tvoří cca 60% hodnoty rezidenčních pozemků tj. odhadem stanovujeme **tržní hodnotu pozemků 911 a 912 v k.u. Klánovice na úrovni 3.900Kč/m² tj. celkem na úrovni 26.430.300Kč.**



Závěrečné doporučení

Dle výše uvedených kapitol posouzení vhodnosti pozemků z hlediska funkčního určení pozemků, z hlediska velikostních parametrů a z hlediska tržní hodnoty ceny pozemku, který bude vstupovat do Projektu při porovnání variant alternativních pozemků 968/1, 968/2 a 911, 912 v k.ú. Klánovice jednoznačně doporučujeme záměr dále rozpracovat na pozemcích 911 a 912 v k.ú. Klánovice a to z těchto důvodů:

- a.) Pozemek je vhodnější na využití pro zařízení sociální péče z pohledu regulativů územního plánu.
- b.) Pozemek umožňuje realizaci zařízení domova seniorů s kapacitou až cca 65-80 lůžek doplněných o doplňkové funkce nutné k ekonomicky efektivnímu provozu takového zařízení oproti alternativnímu pozemku 968/1, 968/2 který toto neumožní.
- c.) Pozemek je z hlediska tržní hodnoty pozemku o cca 14% nižší než hodnota pozemku 968/1, 968/2 tj. vstupní hodnota nemovitosti (myšleno pozemku) do ekonomického modelu návratnosti sociálního zařízení je tedy příznivější.

V tomto případě tedy existuje celkem jednoznačné doporučení pokračovat dál s pozemky 911, 912 v k.ú. Klánovice.

PP Engineering Services s.r.o.

Ing. Petr Procházka Procházkova 634/9

Ředitel



147 00 Praha

IČ: 24181331