

Název bodů jednání:

Žádost o prodej části pozemku p. č. 971/1, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I a o prodej pozemku p. č. 972/3, to vše v k. ú. Příbram.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 31.05.2021, usn. č. 546/2021

**Text usnesení RM:**

Rada

I. nedoporučuje ZM

schválit prodej části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I, stavba pro výrobu a skladování a prodej pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², ostatní plocha, manipulační plocha, to vše v k. ú. Příbram (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu),

II. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I, stavba pro výrobu a skladování a prodeje pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², ostatní plocha, manipulační plocha, to vše v k. ú. Příbram (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu), formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 880.000,00 Kč.

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 21.6.2021.

Napsala: Ing. Sára Rotterová

**Návrh na usnesení:****I. ZM schvaluje – neschvaluje**

prodej části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I, stavba pro výrobu a skladování, za cenu ve výši Kč a prodej pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², ostatní plocha, manipulační plocha, za cenu ve výši Kč, to vše v k. ú. Příbram (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu),

II. ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I, stavba pro výrobu a skladování a prodeje pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², ostatní plocha, manipulační plocha, to vše v k. ú. Příbram (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu), formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 880.000,00 Kč.

Důvodová zpráva:

Dne 19.01.2021 obdržel Odbor správy majetku (dále jen OSM) od manželů [REDAKCE] žádost (příloha č. 1) o prodej části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I a o prodej pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², to vše v k. ú. Příbram, (blíže specifikováno v situačním snímku v příloze č. 2 předloženého materiálu).

Uvedené nemovitě věci jsou ve vlastnictví města Příbram.

Budova č. p. 266, která je součástí pozemku p. č. 971/1 je rozdělena na 3 části. Jedna část pozemku je zastavěna částí budovy a je předmětem prodeje, je přístupná přes pozemek p. č. 972/3, druhá část pozemku je zastavěna druhou částí budovy, v ní je Technickými službami (dále jen TS) uskladněn mobiliář města a parkují tam vozidla TS, je přístupná z nezastavěné části pozemku p. č. 971/1 – parkoviště vyhrazeného pro zaměstnance MěÚ Příbram. Třetí část tvoří nezastavěná část pozemku p. č. 971/1 – zmíněné parkoviště pro zaměstnance.

Uvádíme, že manželé Vildovi jsou již majiteli pozemku p. č. 972/1, jehož součástí je budova č. p. 350, Příbram I a pozemku p. č. 972/2, to vše v k. ú. Příbram, na základě kupní smlouvy s městem.

Dle znaleckého posudku č. 1064 – 8/21 ze dne 04.02.2021 (příloha č. 3), který vyhotovila paní Ing. Kamila Štěpánková, je cena za prodej předmětných nemovitých věcí vycislena následovně:

Část budovy č. p. 266 se zastavěnou částí pozemku (cca 113 m ²)	450.000,- Kč
Pozemek p. č. 972/3 (217 m ²)	430.000,- Kč
	880.000,- Kč

V předmětné budově se nenachází přípojka el. energie, vody, ani kanalizace.

Záměr prodeje výše uvedených nemovitých věcí byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v termínu od 02.02.2021 do 18.02.2021.

OSM požádal SOSH, OIRM a KRMM o vyjádření k prodeji předmětných nemovitých věcí:

Stanovisko SOSH

Z hlediska dopravních zájmů není k výše uvedenému námitek.

Stanovisko OIRM

Nesouhlasí s prodejem výše uvedených nemovitých věcí s odůvodněním, že pokud zůstává ve vlastnictví podstatná část budovy č. p. 266, je pro její využívání nezbytný i prostor před ní. Bez před prostoru není možné budovu plnohodnotně využívat, neboť z druhé strany objektu se v současnosti nachází parkoviště. Parkující automobily do značné míry znemožňují dostatečný příjezd k objektu a bez příjezdu do objektu z druhé strany by došlo k znemožnění jeho plnohodnotného využití.

OIRM dodává, že v r. 2017 mělo město záměr z objektů na uvedených pozemcích vybudovat dílny pro Waldorfskou školu. Město za tímto účelem zadalo zpracování studie, ale další stupně projektové dokumentace již poté rada města neodsouhlasila.


Stanovisko OSM

Budova č. p. 266 v Příbrami I je dlouhodobě ve špatném technickém stavu (střechy, okapy, omítky, vrata, elektroinstalace, a další). V budoucnu by byly nutné opravy (viz fotografie v příloze č. 2). Doporučujeme prodej tohoto majetku.

Stanovisko KRMM

Komise doporučuje schválit záměr prodeje části pozemku p. č. 971/1 o výměře cca 113 m² z celkové výměry 955 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 266, Příbram I, stavba pro výrobu a skladování a prodej pozemku p. č. 972/3 o výměře 217 m², ostatní plocha, manipulační plocha, to vše v k. ú. Příbram (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu), formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídkce.

Přílohy:

- 1) Žádost manželů 
- 2) Situační snímek a fotografie budovy č. p. 266.
- 3) Kopie znaleckého posudku č. 1064 – 8/21.
- 4) Kopie stanovisek SOSH a OIRM a KRMM

1

Město Příbram – Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Městský úřad Příbram
261 01 Příbram I, Tyršova 108
Převzal: Odbor správy majetku
Došlo dne: 19 -01- 2021
ev. č.:
č.j.: MeVPB 08814/2021
.....krátpříloh

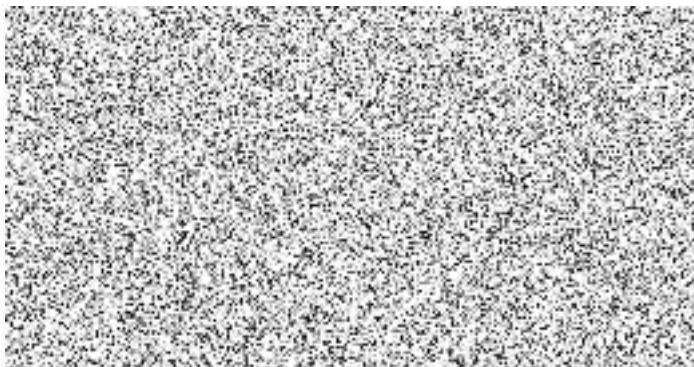
V Příbrami, dne 18.01.2021

Věc: Žádost o odkup nemovitostí v katastrálním území města Příbram

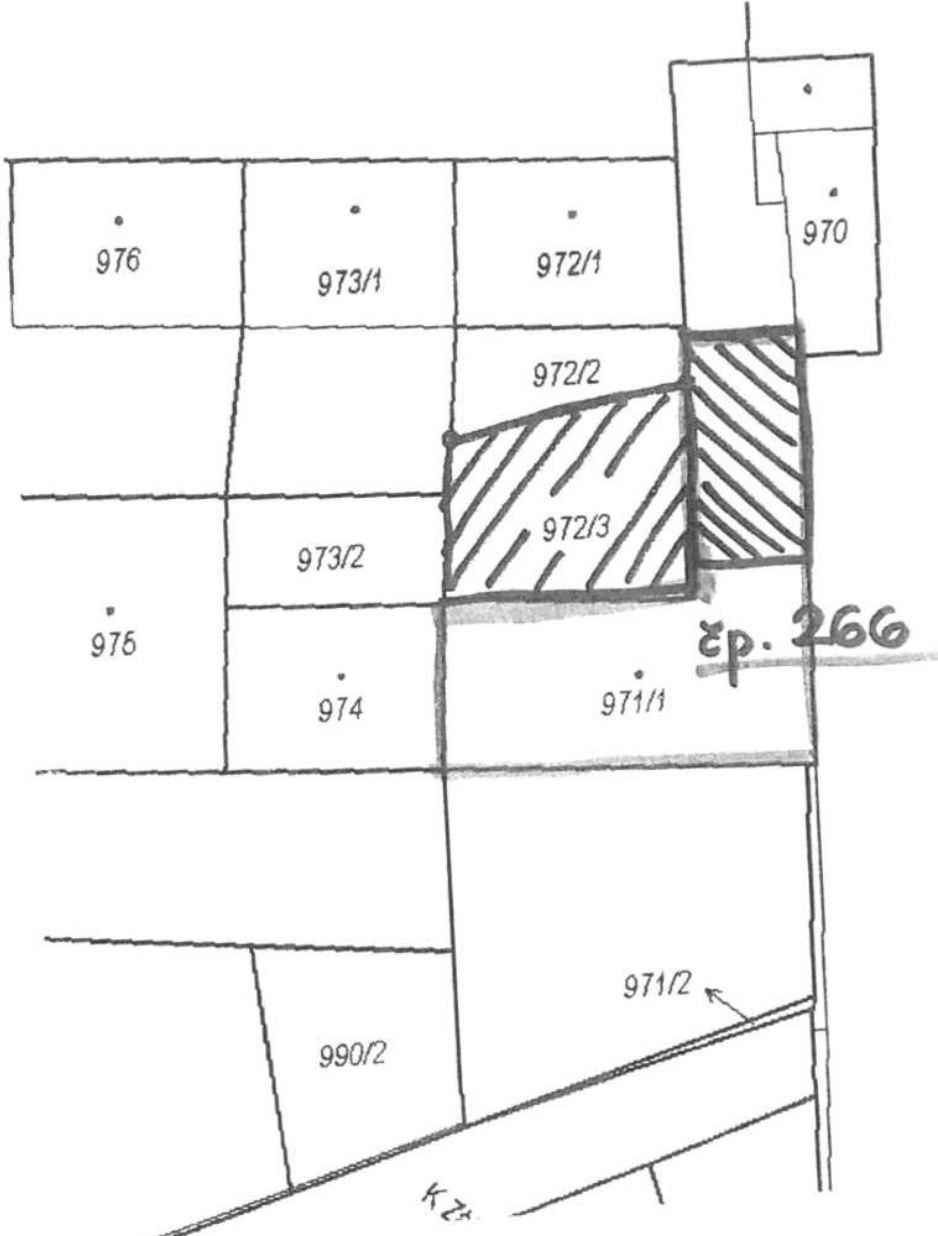
Vážený,

žádáme Vás o odkup nemovitostí v katastrálním území města Příbram, a to o prodej pozemku parc. č. 972/3 a části objektu č. p. 266 na pozemku parc. č. 971/1. Nákres uvedeného pozemku parc. č. 972/3 a části objektu č. p. 266 zasíláme v příloze, která je nedílnou součástí žádosti.

Jedná se o nemovitosti sousedící přímo s pozemkem a objektem, kterého jsme majiteli a v minulosti byl tento pozemek jako jeden celek.



Příloha:
Zákres k žádosti



Gen. P. Tesaříka

R.

768/1

948/2

949

961/2

961/1

960/2

960/3

963/6

963/2

963/1

963/36
963/37
963/38
963/39
963/40

963/41
963/42
963/43
963/44
963/45

964

962/1

960/1

962/2

962/3

4814

966

967/3

967/4

967/1

967/2

968

Primáře Václava Trnky

Primáře Václava Trnky

969

již vlastní



4815

984

983/2

981/1

980

977/1

976

973/1

972/1

970

983/1

4868

972/2

← předmět prodeje

977/2

973/2

972/3

986

985

982

979

978

975

974

971/1

Sokolská

987

990/1

990/2

971/2

1006/3

R. Tesarík

768/1

907

918/1

981/2

967/2

963/6

963/2

963/36

963/37

963/38

963/39

963/40

963/3

963/4

963/5

963/6

963/7

963/8

963/9

963/10

963/11

963/12

963/13

963/14

963/15

963/16

963/17

963/18

963/19

963/20

963/21

963/22

963/23

963/24

963/25

963/26

963/27

963/28

963/29

963/30

963/31

963/32

963/33

963/34

963/35

964

962/4

962/3

967/4

Primáře Václava Trnky

Primáře Václava Trnky

969

969/1

969/2

969/3

969/4

969/5

969/6

969/7

969/8

969/9

969/10

969/11

969/12

969/13

969/14

969/15

969/16

969/17

969/18

969/19

969/20

969/21

969/22

969/23

969/24

969/25

969/26

969/27

969/28

969/29

969/30

969/31

969/32

969/33

969/34

969/35

1001/4

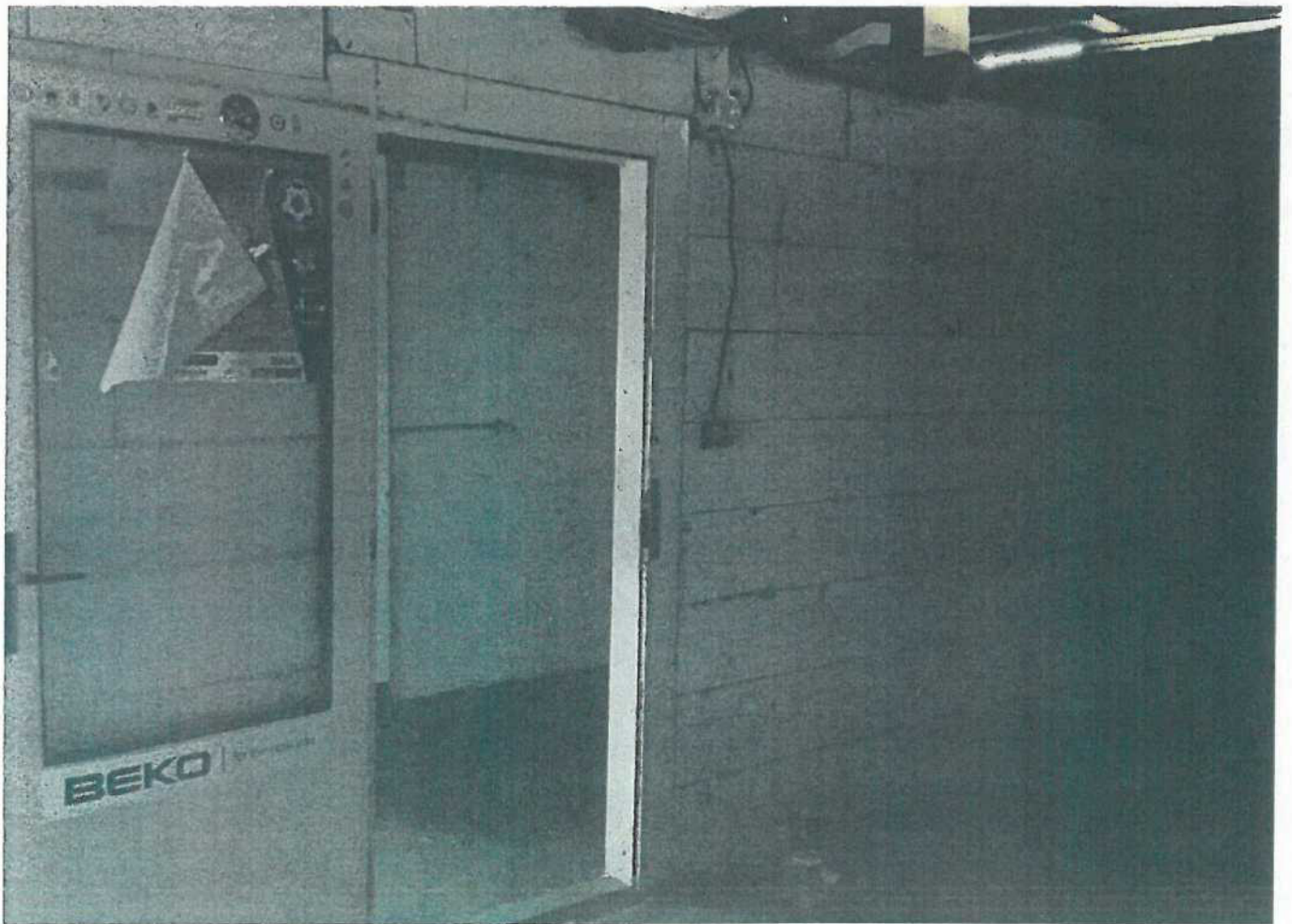
školská

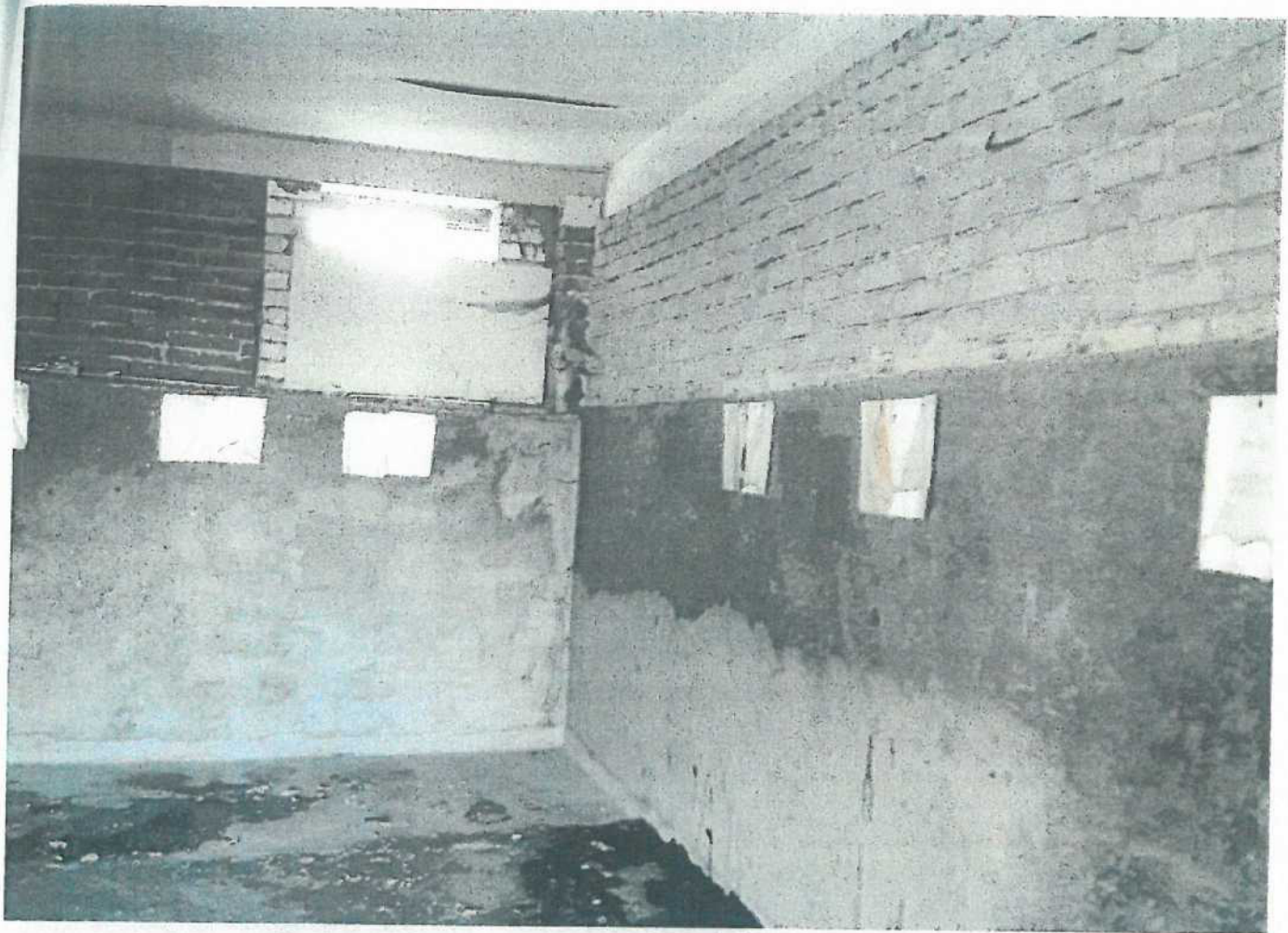
990/1

990/2

1006/2







ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1064 - 8/21

o ceně nemovité věci, pozemku p.č. 972/3 a části pozemku p.č. 971/1 jehož součástí je budova č.p. 266 (její příslušná část) v k.ú. a obci Příbram



Zadavatel znaleckého posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 27.01.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 04.02.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, pozemku p.č. 972/3 a části pozemku p.č. 971/1 jehož součástí je budova č.p. 266 (její příslušná část) v k.ú. a obci Příbram

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 972/3 a část pozemku p.č. 971/1 jehož součástí je budova č.p. 266 (její příslušná část) v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Primáře Václava Trnky 266 261 01 Příbram I
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 503
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 215,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.1.2021 za přítomnosti paní Kostkové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

4. Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

2. Celkový popis nemovité věci

Nemovitě věci se nachází v městské části Příbram I na konci slepé ulice mezi hřbitovem a Oblastní nemocnicí. Jsou vzdálené 500 m od historického centra města a Pražské ulice s obchody, okruh města (ul. Evropská) je 1,2 km.

Část budovy je řadová, zděná se sedlovou střechou, je zavedena přípojka elektra, voda ani kanalizace zavedeny nejsou. Pozemek je zpevněný, na části je plechový přístřešek s vraty z drátěného pletiva do ocelového rámu.

Podstatné je také to, že přístup z hlavní obecní komunikace p.č. 988/5 (ul. Gen. R. Tesaříka) je přes několik pozemků (p.č. 984, 981/1 a 976) ve vlastnictví třetích osob, které nejsou vedené v KN jako komunikace, zároveň není zřízena služebnost stezky a cesty, a není tak zajištěn bezproblémový přístup k oceňované nemovité věci.

3. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 972/3
2. Pozemek p.č. 971/1 s budovou - část
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Budova č.p. 266 - část

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nezajištěný přístup	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,660$

1. Pozemek p.č. 372/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,660$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,660 = 0,660$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 215,-	0,660		801,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	972/3	217	801,90	174 012,30
Stavební pozemek - celkem			217		174 012,30
Pozemek p.č. 372/3 - zjištěná cena celkem				=	174 012,30 Kč

2. Pozemek p.č. 971/1 s budovou - část

2.1. pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,660$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,660 = 0,660$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 215,-	0,660		801,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	971/1	113	801,90	90 614,70
Stavební pozemek - celkem			113		90 614,70

2.2. Budova č.p. 266 - část

Ocenění nákladovým způsobem

Budova je řadová, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím. Je zděná ze smíšeného zdiva, střecha sedlová bez stropní konstrukce, krytina z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky chybí, podlaha betonová, je nevytápěná bez vnitřního vybavení. Přípojka vody ani kanalizace nepřivedena, je zavedeno elektro. Přesné stáří budovy nezjištěno, podle použitých materiálů odhadují na cca 90 let, v 70tých letech proveden nový krov a krytinou, zřejmě plechová vrata a elektro.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 350

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	113,00 m ²	3,50 m	395,50
Součet	113,00 m²		395,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $395,50 / 113,00 = 3,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $113,00 / 1 = 113,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(113)*(3,50)	=	395,50 m ³
zastřešení	(113)*(1,05)	=	118,65 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	395,50 m ³
zastřešení	Z	118,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		514,15 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klenbové konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					40,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4078

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9774
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4078
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>1 788,04</u>
Plná cena: 514,15 m ³ * 1 789,87 Kč/m ³	=	920 261,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 125 = 72,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)	*	<u>0,280</u>

Budova č.p. 350 - zjištěná cena	=	257 673,26 Kč
--	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 350	=	<u>257 673,26 Kč</u>
-----------------	---	----------------------

Nákladové ceny - celkem	=	257 673,26 Kč
--------------------------------	---	----------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklého nájemného za užívání budovy v dané lokalitě byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a informace z nabídek z internetových stránek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Sklady nevytápěné	100,00	480,-	4 000,-	48 000,-
Výnosy celkem				48 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	48 000,- Kč
---	---	-------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	92 218,50 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	113,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	180,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	144 342,- Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	<u>7 217,10 Kč</u>

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

48 000,00 * 40 %	-	<u>19 200,- Kč</u>
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	21 582,90 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	=	24 000,- Kč
48 000,- * 50%		
Míra kapitalizace 6,00 %	/	6,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	400 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	261 965,74 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	400 000,00 Kč
Rozdíl	R =	138 034,26 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05	=	420 000,- Kč
-----------	---	--------------

Budova č.p. 266 - část - zjištěná cena = **420 000,- Kč**

Pozemek p.č. 971/1 s budovou - část - rekapitulace

2.1. Pozemky: 90 614,70 Kč

Pozemek p.č. 971/1 s budovou - část - zjištěná cena celkem = **510 614,70 Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

1. Pozemek p.č. 372/3	174 012,- Kč
2. Pozemek p.č. 971/1 s budovou - část	510 615,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	90 614,70 Kč
2.2. Budova č.p. 266 - část	420 000,- Kč
	<u>510 615,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **684 627,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **684 630,- Kč**

slovy: Šestsetosmdesátčtyřitisícšestsetřicet Kč

Obvyklá cena zastavěné části pozemku s budovou č.p. 266

Stavba se nachází v městské části Příbram I na konci slepé ulice mezi hřbitovem a Oblastní nemocnicí. Jsou vzdálené 500 m od historického centra města a Pražské ulice s obchody, okruh města (ul. Evropská) je 1,2 km.

Oceňovaná část budovy je řadová, zděná se sedlovou střechou, je zavedena přípojka elektra, voda ani kanalizace zavedeny nejsou. Po oddělení bude budova bez č.p.

Podstatné je také to, že přístup z hlavní obecní komunikace p.č. 988/5 (ul. Gen. R. Tesaříka) je přes několik pozemků (p.č. 984, 981/1 a 976) ve vlastnictví třetích osob, které nejsou vedené v KN jako komunikace, zároveň není zřízena služebnost stezky a cesty, a není tak zajištěn bezproblémový přístup k oceňované nemovité věci.

Stanovení porovnávací hodnoty je komplikované, protože zděné budovy v obdobném stavu a s podobným účelem využití se na trhu v podstatě neobchodují. Cenu obvyklou uvažují ve výši administrativní ceny, která je stanovena kombinací nákladového a výnosového ocenění s použitím obvyklého nájemného budovy na zastavěné části pozemku, s přihlédnutím k vybavení budovy a k nezajištěnému přístupu k oceňované nemovité věci.

**Část budovy č.p. 266 se zastavěnou částí pozemku (113 m²)..... 450 000,- Kč
(cena pozemku 800 Kč/m²)**

Pozemek je zpevněný, na části je plechový přístřešek s vraty z drátěného pletiva do ocelového rámu. Pro ocenění obvyklé ceny je použita Cenová mapa stavebních pozemků Příbram, která sice není schválená ministerstvem financí, je ale využívána Městským úřadem Příbram i znalci. Podle této cenové mapy, s přihlédnutím k cenovému vývoji po jejím vytvoření v roce 2016, a s ohledem na velikost, uvažují cenu nezastavěného oceňovaného pozemku ve výši 2 000,- Kč/m².

Pozemek p.č. 972/3 430 000,- Kč

V Dolních Břežanech 04.02.2021

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

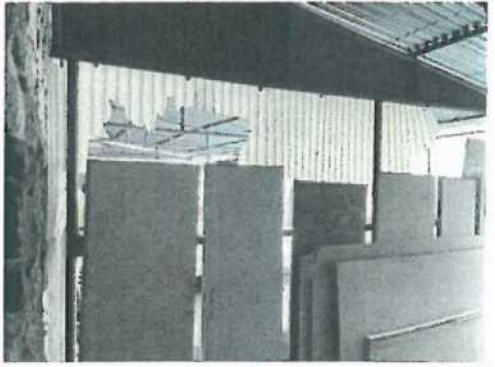
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1064 - 8/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1064 - 8/21.

„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“.

G. SEZNAM PŘÍLOH

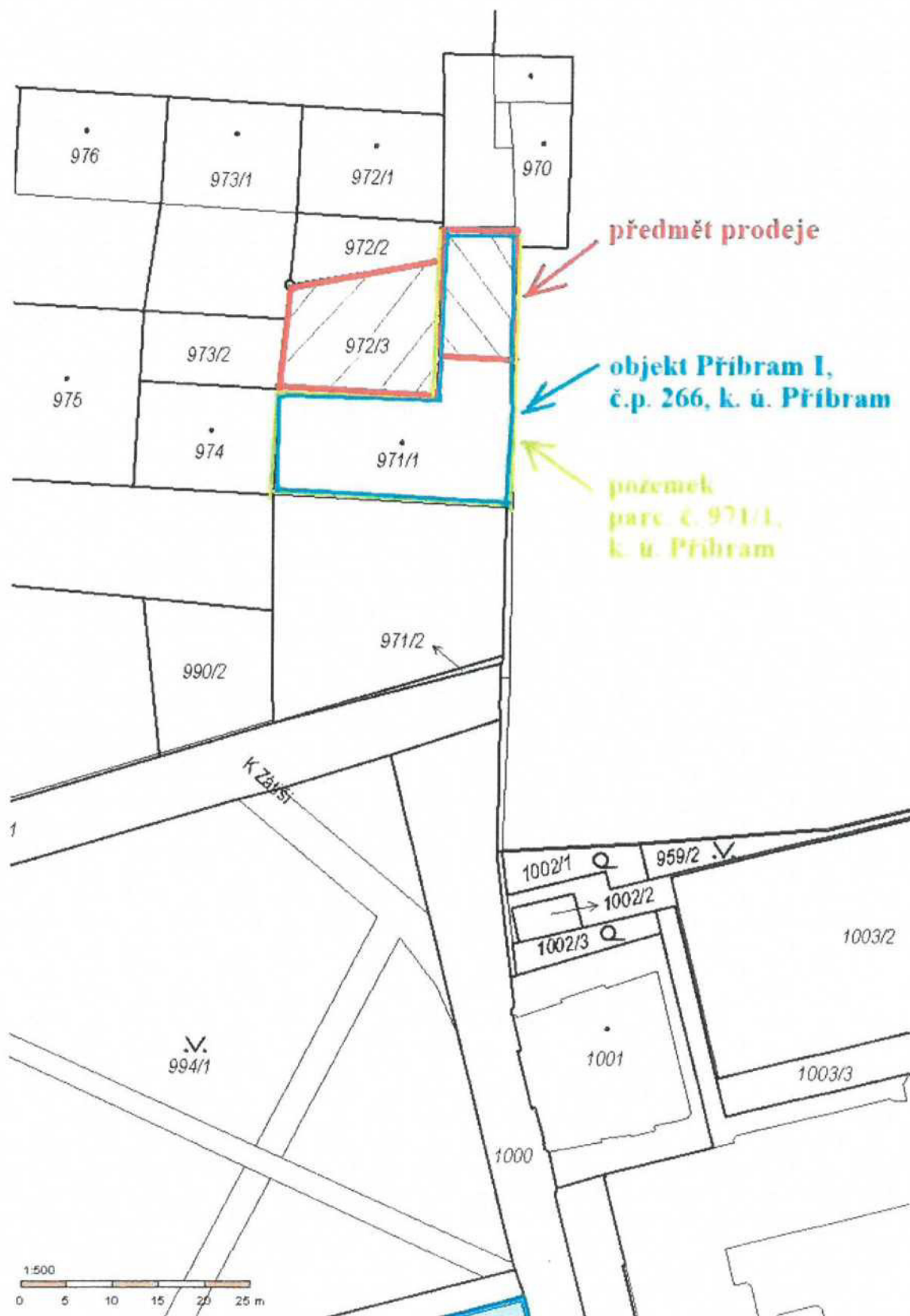
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa	1
Situační zakres	1
Mapa	1



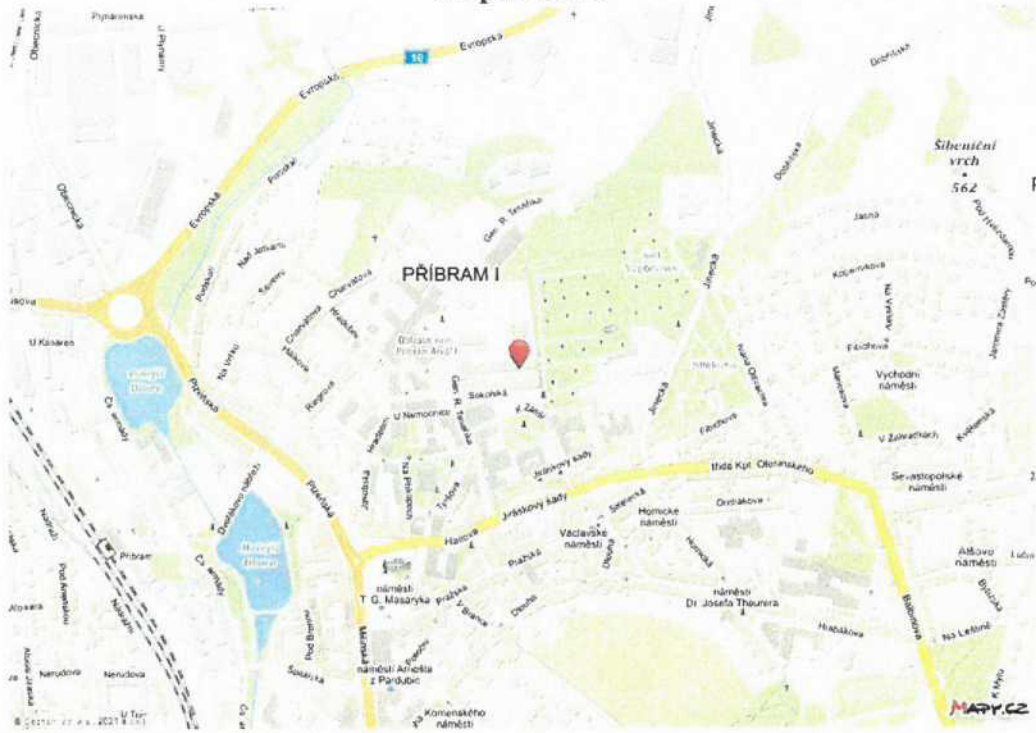
Kopie katastrální mapy ze dne 3.2.2021



Pozemek p.č. 972/3 v k.ú. č. 735426



Mapa oblasti



Kateřina Kostková

Od: Simona Źďansk
Odesláno: 30. prosince 2020 10:43
Komu: Kateřina Kostkov
Předmět: RE: řadost o stanovisko_prodej ř.p. 266

4

Vzen paní kolegyně, na základě Vaří řadosti o vyjdřeni k prodeji řasti objektu ř.p. 266 na pozemku parc. ř. 971/1 a prodeji pozemku parc. ř. 972/3, vře v k. ú. Přeboram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k víře uvedeněmu.

Ing. Simona Źďansk

referent Odbor silniřního hospodářství
Tel.: 318402525
E-mail: simona.zdanska@prijram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.prijram.eu
Městsk řad Přeboram
Tyrřova 108
261 19 Přeboram

From: Kateřina Kostkov
Sent: Wednesday, December 23, 2020 1:40 PM
To: Simona Źďansk <Simona.Zdanska@prijram.eu>
Subject: řadost o stanovisko_prodej ř.p. 266

Dobrý den.

Vzen paní inženýrko,
dovoluji si Vás pořadat o stanovisko z hlediska dopravních vztahů k prodeji řasti objektu ř.p. 266 na pozemku parc. ř. 971/1 a prodeji pozemku parc. ř. 972/3, vře v k. ú. Přeboram (oznařeno řerveně - dle situařního plnku).
Děkuji za spolupřaci.

S pozdravem,

Kateřina Kostkov

referent oddělen správy majetku
Tel.: 318402521
E-mail: katerina.kostkova@prijram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.prijram.eu
Městsk řad Přeboram
Tyrřova 108
261 19 Přeboram

Sára Rotterová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 10. května 2021 14:48
Komu: Sára Rotterová
Předmět: RE: prosba o zaslání stanoviska

Dobrý den,

Nesouhlasíme s prodejem pozemku p. č. 972/3 a části stavby na pozemku p. č. 971/1 vše v k. ú. Příbram dle situace. Pokud zůstává ve vlastnictví podstatná část budovy č.p. 266, je pro její využívání nezbytný i před prostor před ní. Bez před prostoru není možné budovu plnohodnotně využívat, neboť z druhé strany objektu se v současnosti nachází parkoviště. Parkující automobily do značné míry znemožňují dostatečný příjezd k objektu a bez příjezdu do objektu z druhé strany by došlo k znemožnění jeho plnohodnotného využití.
S pozdravem a přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města
Tel.: 318402576
E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

From: Sára Rotterová
Sent: Monday, May 10, 2021 2:09 PM
To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>; Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>
Subject: prosba o zaslání stanoviska

Dobrý den,

prosím o vyjádření k věci, kterou dříve řešila býv. kolegyně p. Kateřina Kostková.

Jednalo se o žádost o stanovisko z hlediska investičních záměrů a územního plánování k **prodeji části objektu č. p. 266 na pozemku p. č. 971/1 a prodeji pozemku p. č. 972/3, vše v k. ú. Příbram.**

Kolegyně žádost zaslala 23.12.2020

Prosím o zaslání kopie Vašeho vyjádření nebo pokud ještě nebylo vyhotoveno, moc prosím o odpověď co nejdříve, budu předkládat do pondělní komise.

Děkuji a přeji hezký den
S pozdravem,

Ing. Sára Rotterová

referent oddělení správy majetku
Tel.: 318402568
E-mail: sara.rotterova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram

[Strana]

Sára Rotterová

Od: Eva Černá
Odesláno: 12. května 2021 7:57
Komu: Sára Rotterová
Předmět: RE: dotaz, prosba o informaci

Vážená paní inženýrko,

v roce 2017 mělo město záměr z objektů na uvedených pozemcích vybudovat dílny pro Waldorfskou školu. Město za tím účelem zadalo prostřednictvím OIRM zpracování studie, zpracování dalších stupňů projektové dokumentace již rada města neodsouhlasila (RM 06.11.2017, usn. č. 1088/2017). Objekty byly v uvedené době využívány Technickými službami, p.o. jako sklad a zřejmě stále jimi využívány jsou.

Pokud budete potřebovat studii, je na OIRM k dispozici v elektronické podobě. Jiné informace k uvedené věci nemám.

S pozdravem

Ing. Eva Černá

referent odboru investic a rozvoje města

Tel.: 318 402 560

Mobil: 733 629 246

E-mail: eva.cerna@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 01 Příbram

From: Sára Rotterová

Sent: Tuesday, May 11, 2021 2:19 PM

To: Eva Černá <Eva.Cerna@pribram.eu>

Subject: dotaz, prosba o informaci

Dobrý den, paní inženýrko,

prosím o informaci. Řeším možnost **prodeje části objektu č. p. 266 na pozemku p. č. 971/1 a prodeje pozemku p. č. 972/3, vše v k. ú. Příbram.** Dle sdělení p. arch. Malého se cca před 4 lety dělal projekt na obnovu budovy 266 a okolí, prosím tedy o podrobnosti k tomuto, zda je záměr uvedené nemovité věci renovovat či nikoli, popř. za další jakékoliv informace předem děkuji.

Hezký den

S pozdravem,

Ing. Sára Rotterová

referent oddělení správy majetku

Tel.: 318402568

E-mail: sara.rotterova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

