

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor správy majetku

dne: 06.11.2023

Název bodu jednání:

Záměr směny nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 16.10.2023, č. usn. 0927/2023

Text usnesení RM: Rada města

1. doporučuje ZM

schválit záměr směny pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č.15/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., garáž, pozemku parc. č. 17 a pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram, za pozemek parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095.

2. ukládá

OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 06.11.2023.

Napsala: Věra Nováková, DiS

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje - neschvaluje

záměr směny pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č.15/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., garáž, pozemku parc. č. 17 a pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram, za pozemek parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095.

Důvodová zpráva

Pozemek parc. č. 16, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemek parc. č.15/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt k bydlení, pozemek č. parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., garáž, pozemek parc. č. 17 a pozemek parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, jsou ve vlastnictví města Příbram.

Výše zmíněná budova č. p. 104 je sídlem Obchodní akademie a Vyšší odborné školy. Přilehlé pozemky parc. č. 17 a parc. č. 18/5 slouží jako zahrada. Na pozemku parc. č. 15/2 se nachází budova bez č. p./ č. e, objekt k bydlení. Tato budova byla k objektu č. p. 104 přistavena v 80. letech. Jedná se o třípodlažní přístavbu s dvěma učebnami a sociálním zařízením v každém patře. Na přilehlém pozemku parc. č. 18/4 se nachází stavba bez č. p./č. e., garáž.

Budova č. p. 104, ul. Na Příkopech, Příbram I, která je součástí pozemku parc. č. 16, je předmětem smlouvy o pronájmu majetku města ze dne 18.07.1994 ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 2. uzavřené mezi pronajímatelem městem Příbram a nájemcem Středočeským krajem, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095.

Jedná se o budovu Obchodní akademie a Vyšší odborné školy. Budova má tři nadzemní podlaží a je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektropřípojku. Stáří se odhaduje přibližně na 100 let. V roce 2020 byla udělána nová fasáda a repase oken. V prostorech budovy je prováděna běžná a pravidelná údržba. V suterénu budovy je technické zázemí (šatny, sklady, ...) v 1. NP až 3. NP pak třídy, učebny, kabinety a také kantýna a jídelna, v každém podlaží je sociální zařízení.

01

Pozemek parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095.

Budova č. p. 387 sloužila jako zdravotnické středisko. Budova je z roku cca 1956. Je dvoupodlažní, částečně podsklepená a bez vestavěného podkroví. Je zde ústřední vytápění zajištěné plynovou kotelnou, vodovod, kanalizace a plyn jsou napojeny na obecní řad.

Technický stav objektu je dobrý, vyjma 1. PP, kde je stav zhoršený a kde jsou vlivem vlhkosti opadané omítky. V 1. NP a 2. NP byly od roku 1959 prováděny stavební úpravy různého rozsahu. V 1. PP je kotelná a skladovací a sklepní prostory. V 1. NP a 2. NP jsou chodby, kancelářské prostory a sociální zařízení.

Pozemek parc.č. 715/37 navazuje na pozemek parc. č. 1273/1 a je přístupný z veřejné komunikace. Část pozemku tvoří veřejná zeleň a část slouží k parkování.

Na základě jednání mezi zástupci města Příbram a Středočeského kraje, OSM zadal znalecké ocenění k určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č.15/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt k bydlení, pozemku č. parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., garáž, pozemku parc. č. 17 a pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram.

Dne 03.02.2023 byl Ing. Kamilou Štěpánkovou zpracován znalecký posudek č. 1305 – 14/23, který stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 32.600.000,00 Kč.

Středočeský kraj zadal znalecké ocenění pozemku parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je stavba č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemku parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory.

Dne 03.06.2023 byl Ing. Evou Valentovou zpracován znalecký posudek č. 022456/2023, který stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 19.300.000,00 Kč.

Na základě zpracovaných znaleckých posudků by doplatil Středočeský kraj městu Příbram částku 13.300.00,00 Kč jako rozdíl mezi cenami obvyklými výše uvedených souborů nemovitostí. Doplátek vychází z porovnání cen obvyklých, uvedených ve výše stanovených posudcích.

Dne 30.08.2023 byl záměr směny pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č.15/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt k bydlení, pozemku č. parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., garáž, pozemku parc. č. 17 a pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, za pozemek parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, projednán na jednání Komise pro realizaci majetku města. (dále jen KRMM).

Vyjádření KRMM ze dne 30.08.2023:

Komise doporučuje schválit záměr směny pozemků: pozemek p. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, pozemek p. č.15/2, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., pozemek p. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., pozemek p. č. 17 a pozemek p. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram za pozemek p. č. st. 1273/1, jehož součástí je stavba č. p. 387, Příbram VII a pozemek p. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095.

Komentář: Cena budovy 2. polikliniky je dle KRMM nadhodnocená, doporučuje nechat zpracovat oponentní znalecký posudek.

Vyjádření OIRM ze dne 26.09.2023:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

p. č. 16, p. č. 15/2, p. č. 18/4, p. č. 17 a p. č. 18/5 vše v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – městského jádra (SM). Předmětné pozemky včetně staveb, se nacházejí na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkové číslo 4471.

p. č. st. 1273/1 a p. č. 715/37 oba v k. ú. Březové Hory – tzv. plochy občanského vybavení – veřejné vybavení (VV).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)

Budova na pozemku parc. č. 16 v k. ú. Příbram je v současné době využívána jako střední a vyšší odborná škola (Obchodní akademie a VOŠ), zřizované Středočeským krajem. Po zběžné prohlídce budovy a konzultaci s pracovníky OIRM, konstatuje, že objekt v nedávné době prošel renovací, a to konkrétně – obnovou – opravou fasády, opravou stropu dvou tříd ve 2. NP a opravou podlahy vč. jejího odvětrání jedné třídy v 1. NP. Cena oprav byla provedena za cenu cca 8,5 mil. Kč vč. DPH. Objekt kromě potřeby oprav – zesílení trámů dalších stropů ve třídách je celkově v dobrém stavebně – technickém stavu. Objekt má tři nadzemní podlaží a krov, který umožňuje další využití, v případě potřeby.

Budova má svoji historickou a kulturní hodnotu především z hlediska umístění v bezprostředním jádru města (okolí Zámečku - Ernestium). Jde o budovu pro školství a patří tedy do strategického majetku města, a to přímo v jeho jádrové části. Budova školského zařízení se nachází z hlediska územního plánování v ploše SMÍŠENÁ OBYTNÁ – MĚSTSKÉHO JÁDRA (SM), což umožňuje poměrně širokou škálu využití.

Budova pro polikliniku na parc. č. st. 1273/1 v k. ú. Březové Hory se nachází v kultivované komponované urbánní struktuře sídliště v Příbrami VII. Budova nemá dobře vyřešené majetkoprávní vztahy, na budovu je přilepen jiný objekt, který má jiného majitele a také okolní dotčené pozemky nenáleží jednomu majiteli. Objekt je pro daný záměr (umístění polikliniky) vhodný, byť s výhradou z důvodu nevhodných majetkoprávních vztahů.

Objekt má dvě nadzemní podlaží a krov, který umožňuje další využití, v případě potřeby.

Budova pro polikliniku se nachází z hlediska územního plánování v ploše pro OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV), které má své využití úžeji, než v případě budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram.

Z těchto důvodů nedoporučuje výměnu budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram za objekt určený pro objekt polikliniky na parc. č. 1273/1 v k. ú. Březové Hory, který je umístěn na tzv. „Březohorském sídlišti“ v Příbrami VII. Objekt pro Polikliniku doporučuje od Středočeského kraje odkoupit nebo směnít za jiný majetek, než je výše zmíněná budova školy.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města)

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Celé vyjádření viz příloha 6.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství ze dne 05.10.2023:

Odbor silničního hospodářství nemá námitek ke směně. Celé vyjádření viz příloha 7.

Dne 24.10.2023 Odbor správy majetku obdržel prostřednictvím e-mailové zprávy od pana Ing. Jaroslava Řikovského, vedoucího Odboru majetku Středočeského kraje usnesení Rady Středočeského kraje, týkající se záměru směny nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem. Dle usnesení č. 080-36/2023/RK ze dne 12.10.2023 rada kraje souhlasí a doporučuje Zastupitelstvu Středočeského kraje projednat a schválit směnu nemovitého majetku mezi městem Příbram a Středočeským krajem. Celé usnesení viz příloha č. 8.

Na závěr pan Ing. Řikovský sdělil, že záměr směny nemovitého majetku mezi městem Příbram a Středočeským krajem bude projednán Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27.11.2023.

Přílohy:

- 1) Znalecký posudek č. 1305 – 14/23 zpracovaný Ing. K. Štěpánkovou
- 2) Znalecký posudek č. 022456/2023 zpracovaný Ing. E. Valentovou
- 3) Dopis od Středočeského kraje ze dne 21.08.2023
- 4) Situační snímek nemovitých věcí města Příbram
- 5) Situační snímek nemovitých věcí Středočeského kraje
- 6) Vyjádření OIRM ze dne 26.09.2023
- 7) Vyjádření OSH ze dne 05.10.2023
- 8) Usnesení č. 080-36/2023/RK ze dne 12.10.2023

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1305 - 14/23



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 15/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek p.č. 16 jehož součástí je budova č.p. 104, pozemek p.č. 17, pozemek p.č. 18/4 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemek p.č. 18/5 vše v k.ú. a obci Příbram

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

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 21 (7 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 03.02.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 15.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.02.2023 za přítomnosti pana Juračky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.2.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 15/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek p.č. 16 jehož součástí je budova č.p. 104, pozemek p.č. 17, pozemek p.č. 18/4 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemek p.č. 18/5 vše v k.ú. a obci Příbram

Adresa předmětu ocenění: Na Příkopech 104
261 01 Příbram I

Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 31 651

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 576,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v části Příbram I v ulici Na Příkopech, v centru staré části města v blízkosti Jiráskových sadů i náměstí T. G. Masaryka, kde jsou v docházkové vzdálenosti obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Jedná se o budovu Obchodní akademie a Vyšší odborné školy, která navazuje na budovu polikliniky. Je rohová, zadní část podsklepená ve svahu, má tři nadzemní podlaží, zděná se sedlovou střechou, fasáda hladká se štukatérskými prvky na fasádě do ulice Na Příkopech. Vnitřní vybavení standardní (okna s dvojitým zasklením, dveře převážně hladké plné, podlahy v učebnách a kancelářích povlakové z PVC a kobereců, v chodbách a soc. zázemí dlažba, sociální zařízení standardní - umyvadla, záchodové mísy, pisoáry, sprchy). Vytápění ústřední z vlastní plynové kotelny, ohřev TUV bojlerů v každém podlaží. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektropřípojku. Stáří cca 100 let, v 80. letech provedena třípodlažní přístavba s dvěma učebnami v každém podlaží a sociální zařízení v každém patře. V roce 2020 nová fasáda a repase oken. Je prováděná běžná a pravidelná údržba vnitřních prostor.

V suterénu budovy je technické zázemí (sklady, šatny...), v 1. až 3.NP pak třídy, učebny, kabinety, také kantýna a jídelna, v každém podlaží sociální zařízení.

3.2. Obsah

1. Pozemky s budovou školy
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Budova č.p. 104
2. Pozemky
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Garáž

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. 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 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

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

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

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

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,100$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.

3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,155$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,100$$

1. Pozemky s budovou školy

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 576,-	1,100		1 733,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	15/2	152	1 733,60	263 507,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	16	926	1 733,60	1 605 313,60
Stavební pozemky - celkem			1 078		1 868 820,80

1.2. Budova č.p. 104

Jedná se o stavbu částečně podsklepenou se třemi nadzemními podlažími, zastřešenou sedlovou střechou. Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová s krytinou plechovou, fasáda hladká se štukatérskými prvky na fasádě do ulice Na Příkopech, vnitřní štukové, schody kamenné, okna s dvojitým zasklením, dveře převážně hladké plné. Podlahy v učebnách a kancelářích povlakové z PVC a koberců, v chodbách a sociálním zázemí dlažba, obklady keramické, sociální zařízení standardní (umyvadla, záchodové mísy, pisoáry, sprchy). Elektroinstalace světelná i motorová. Vytápění ústřední z vlastní plynové kotelny, ohřev TUV bojlerů v každém podlaží. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektropřípojku.

Stáří cca 100 let, v 80. letech provedena třípodlažní přístavba s dvěma učebnami v každém podlaží a sociální zařízení v každém patře. V roce 2020 nová fasáda a repase oken. Je prováděná běžná a pravidelná údržba vnitřních prostor.

Dispoziční řešení:

I.PP - technické zázemí (sklady), šatny, kotelna

I.NP - vchod, chodba, 5 * učebna, sociální zařízení (WC a umývárna), úklidová místnost, kantýna, byt 3+1 (96 m²)

II.NP - chodba, 4 * učebna, sociální zařízení, jídelna, kanceláře (ředitelna, zástupce ředitele), sborovna

III.NP - chodba, 8 * učebna, sociální zařízení, knihovna

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1263
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$13,80 \cdot 17,50 + (13,80 \cdot 3,30) / 2 + 5,60 \cdot 2,80$	= 279,95
1.NP	$43,00 \cdot 11,90 + 19,40 \cdot 8,45 + 13,80 \cdot 17,50 + (13,80 \cdot 3,30) / 2 + 5,60 \cdot 2,80$	= 955,58
2.NP	$43,00 \cdot 11,90 + 19,40 \cdot 8,45 + 13,80 \cdot 17,50 + (13,80 \cdot 3,30) / 2 + 5,60 \cdot 2,80$	= 955,58
3.NP	$43,00 \cdot 11,90 + 19,40 \cdot 8,45 + 13,80 \cdot 17,50 + (13,80 \cdot 3,30) / 2 + 5,60 \cdot 2,80$	= 955,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	279,95 m ²	3,20 m	895,84
1.NP	955,58 m ²	4,35 m	4 156,77
2.NP	955,58 m ²	4,40 m	4 204,55
3.NP	955,58 m ²	4,30 m	4 108,99
Součet	3 146,69 m ²		13 366,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $13\,366,15 / 3\,146,69 = 4,25\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\,146,69 / 4 = 786,67\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(13,80*17,50+(13,80*3,30)/2+5,60*2,80)*(3,20) = 895,84\text{ m}^3$
1.NP	$(43,00*11,90+19,40*8,45+13,80*17,50+(13,80*3,30)/2+5,60*2,80)*(4,35) = 4\,156,77\text{ m}^3$
2.NP	$(43,00*11,90+19,40*8,45+13,80*17,50+(13,80*3,30)/2+5,60*2,80)*(4,40) = 4\,204,55\text{ m}^3$
3.NP	$(43,00*11,90+19,40*8,45+13,80*17,50+(13,80*3,30)/2+5,60*2,80)*(4,30) = 4\,108,99\text{ m}^3$
zastřešení	$(43,00*11,90)*(1,95)+(13,80*17,50+13,80*3,30/2)*(2,40) = 1\,632,06\text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	895,84 m ³
1.NP	NP	4 156,77 m ³
2.NP	NP	4 204,55 m ³
3.NP	NP	4 108,99 m ³
zastřešení	Z	1 632,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14 998,21 m ³

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 s izolací, ŽB	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, z části klenuté	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	hladká se štukatérskými prvky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plně	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená nebo plastová s izolačním zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední z vlastní plynové kotelny	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100

22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9720

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9284
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7941
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9720
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 829,03
Plná cena: 14 998,21 m ³ * 4 829,03 Kč/m ³	=	72 426 806,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 103 / 200 = 51,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,5 \% / 100)$

* 0,485

Budova č.p. 104 - zjištěná cena

= **35 127 000,93 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 104

= 35 127 000,93 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **35 127 000,93 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Objekt je užíván jako střední a vyšší odborná škola, není pronajímán. Pro účely ocenění je určena výnosová hodnota na základě simulovaného nájmu ve výši obvyklého nájemného v regionu.

Nájemné v učebnách, sborovně, ředitelně a ostatních kancelářích a studoven je uvažováno jako u kancelářských prostor, a to ve výši 2 400,- Kč/m²/rok, u skladových prostor ve výši 1 800,- Kč/m²/rok a u bytu ve výši 2 040 Kč/m²/rok. Obvyklá cena nájemného se odvíjí od polohy, využití prostoru a velikosti prostoru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro školství

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP - sklady vytápěné, šatny	185,00	1 800,-	27 750,-	333 000,-
1.NP - kanceláře se sociálním zázemím	380,00	2 400,-	76 000,-	912 000,-
1.NP - byt 3+1	96,00	2 040,-	16 320,-	195 840,-
2.NP - kanceláře se sociálním zázemím	490,00	2 400,-	98 000,-	1 176 000,-
3.NP - kanceláře se sociálním zázemím	510,00	2 400,-	102 000,-	1 224 000,-
Výnosy celkem				3 840 840,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= **3 840 840,- Kč**

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 868 820,80 Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 078,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 955,58 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 1 656 593,49 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- **82 829,67 Kč**

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$3\,840\,840,00 * 40\%$	-	1 536 336,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	2 221 674,33 Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	27 770 929,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	35 127 000,93 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	27 770 929,00 Kč
Rozdíl	R =	7 356 071,93 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 29\,242\,143,39 \text{ Kč}$$

Budova č.p. 104 - zjištěná cena = **29 242 143,39 Kč**

Pozemky s budovou školy - rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 868 820,80 Kč

Pozemky s budovou školy - zjištěná cena celkem = **31 110 964,19 Kč**

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 576,-	1,100		1 733,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	17	388	1 733,60	672 636,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	18/4	134	1 733,60	232 302,40
§ 4 odst. 1	zahrada	18/5	84	1 733,60	145 622,40
Stavební pozemky - celkem			606		1 050 561,60

2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,00*6,10 =	91,50 2,30 m
		91,50 m²

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(15,00*6,10)*(2,30) =
		210,45
Obestavěný prostor - celkem:		210,45 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100

7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9692

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9692
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 831,24
Plná cena: 210,45 m ³ * 3 831,24 Kč/m ³	=	806 284,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	403 142,23 Kč
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	443 456,45 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	443 456,45 Kč
Pozemky - rekapitulace		
2.1. Pozemky:		1 050 561,60 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	1 494 018,05 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky s budovou školy	31 110 964,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 868 820,80 Kč
1.2. Budova č.p. 104	29 242 143,- Kč
	<hr/>
	= 31 110 964,- Kč
2. Pozemky	1 494 018,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 050 561,60 Kč
2.2. Garáž	443 456,- Kč
	<hr/>
	= 1 494 018,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

32 604 980,- Kč

slovy: Třicetdvamilionůšestsetčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč

5. ZÁVĚR

Nemovitá věc se nachází v části Příbram I v ulici Na Příkopech, v centru staré části města v blízkosti Jiráskových sadů i náměstí T. G. Masaryka, kde jsou v docházkové vzdálenosti obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Jedná se o budovu Obchodní akademie a Vyšší odborné školy, která navazuje na budovu polikliniky. Je rohová, zadní část podsklepená ve svahu, má tři nadzemní podlaží. Je zděná se sedlovou střechou, vnější omítky hladké se štukatérskými prvky na fasádě do ulice Na Příkopech. Vnitřní vybavení standardní (okna s dvojitým zasklením, dveře převážně hladké plné, podlahy v učebnách a kancelářích povlakové z PVC a kobereců, v chodbách a soc. zázemí dlažba, sociální zařízení standardní - umyvadla, záchodové mísy, pisoáry, sprchy). Vytápění ústřední z vlastní plynové kotelny, ohřev TUV bojlerů v každém podlaží. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektropřípojku.

Stáří cca 100 let, v 80. letech provedena třípodlažní přístavba s dvěma učebnami v každém podlaží a sociální zařízení v každém patře. V roce 2020 nová fasáda a repase oken. Je prováděná běžná a pravidelná údržba vnitřních prostor.

V suterénu budovy je technické zázemí (sklady, šatny...), v 1. až 3.NP pak třídy, učebny, kabinety, také kantýna a jídelna, v každém podlaží sociální zařízení.

Stanovení ceny této nemovitosti porovnávací metodou je značně komplikované, protože podobné objekty se na trhu v této lokalitě v podstatě neobchodují, uskutečněné prodeje nejsou. V Ocenění cenou zjištěnou (čl. 4.1.) je proto použita kombinace dvou metod, a to ocenění nákladovým způsobem se zohledněním opotřebení budovy, a ocenění výnosovým způsobem. Výnosová hodnota je zde stanovena na základě simulovaného nájmu ve výši obvyklého nájemného kancelářských (učebny a kabinety je jednoduše možné využít jako kanceláře) a skladových prostor.

Z výše uvedených důvodů stanovuji obvyklou cenu ve výši podobné té, která byla určena jako cena zjištěná dle platné vyhlášky, tj.

32 600 000.00 Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1305 - 14/23.

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 1305 - 14/23 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 15.02.2023



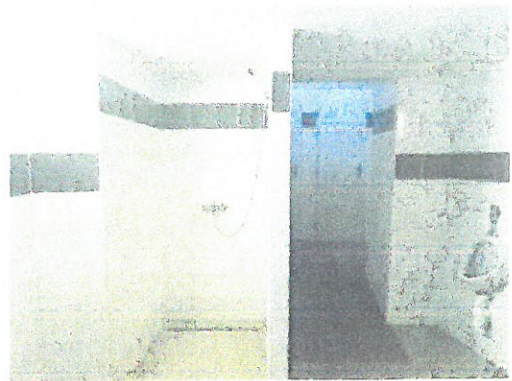
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

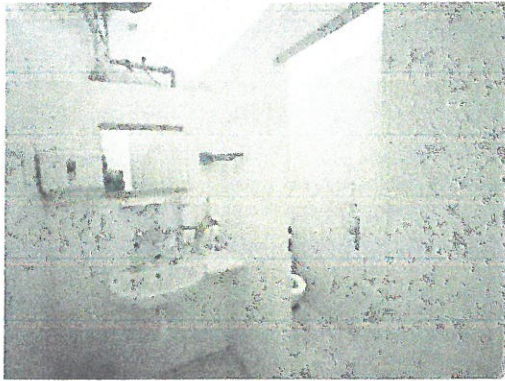
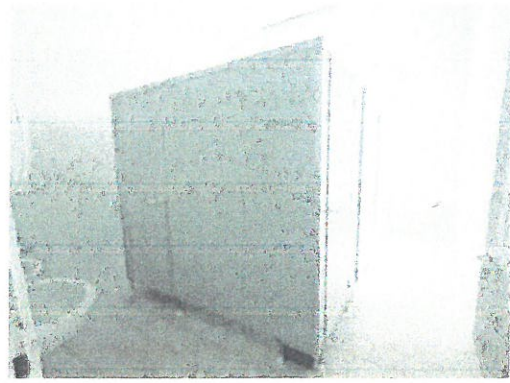
Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1305 - 14/23

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Výpis z KN	2
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2023 10:55:02

Okres: CZ020B Příbram
Kat.území: 735426 Příbram

Obec: 539911 Příbram
List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
15/2	152	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 15/2				
16	926	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Příbram I, č.p. 104, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 16				
17	388	zahrada		zemědělský půdní fond
18/4	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 18/4				
18/5	84	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 16, Parcela: 17

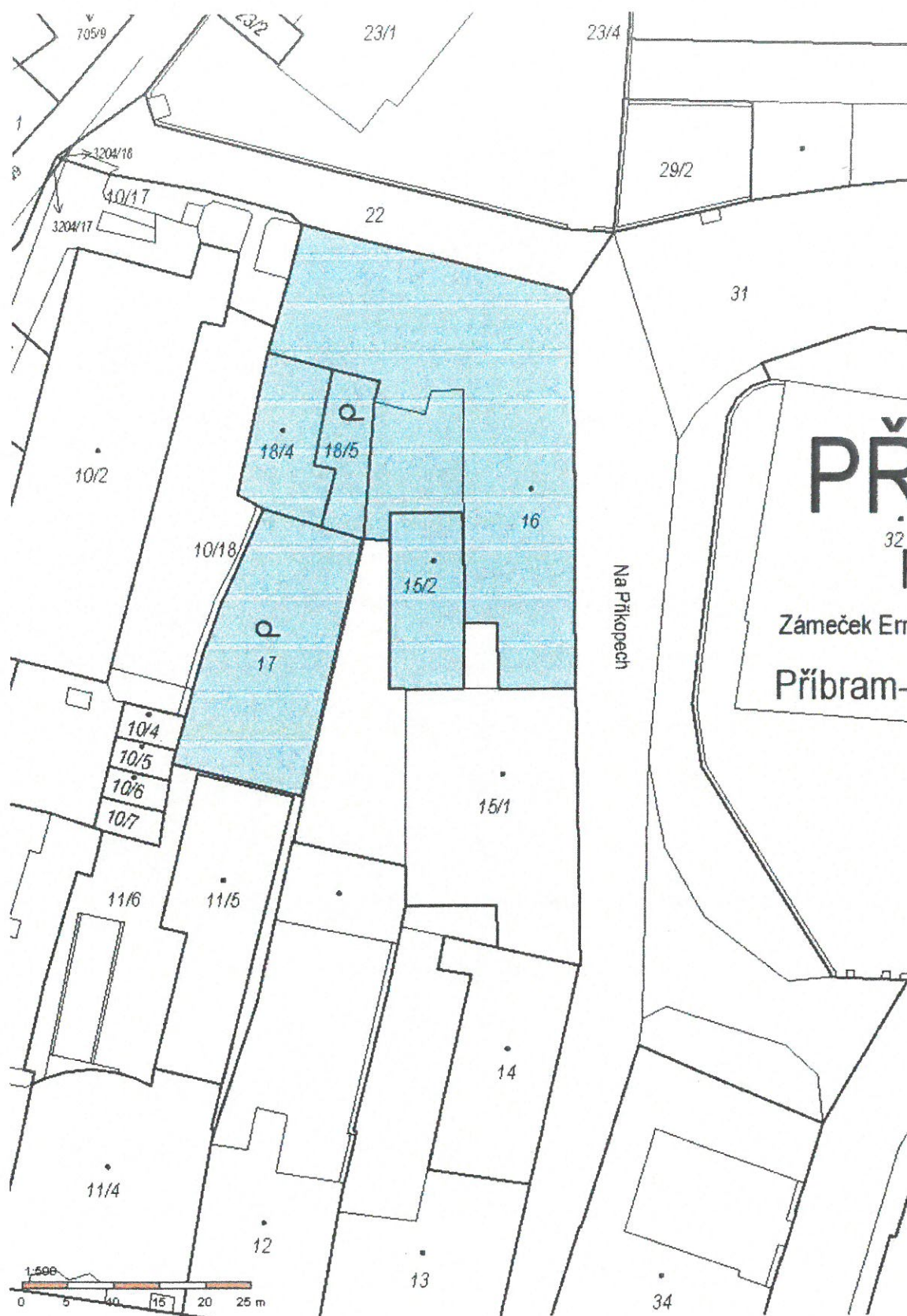
Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:431/1991 Z-100431/1991-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:336/1994 Z-100336/1994-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.
POLVZ:776/1995 Z-100776/1995-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1




Mapa oblasti





ZNALECKÝ POSUDEK



ČÍSLO POLOŽKY:	022456/2023
ZNALEC:	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL	Středočeský kraj Zborovská 11 150 21 Praha 5 IČ: 70891095 DIČ: CZ70891095
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	2/3
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	3.6.2023
POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:	33

Listinné výtisky č. 1/3 a 2/3 obdrží zadavatel, výtisk č. 3/3 zůstává v archivu znalce.

OBSAH**SEZNAM KAPITOL:**

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
 - 4.1. Cena zjištěná
 - 4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram
Zpracovat aktualizaci znaleckého posudku č. 815-37/2022 ze dne 27.4.2022, zpracovaného Ing. Evou Valentovou

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje

1.3. DALŠÍ SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT**

Znalec při výběru dat postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a změn provedených zákonem č. 237/2020 Sb., § 2, odst. 2 (...*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*), kdy jako zdroj dat použil sjednané ceny obdobného majetku. Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Dálkový přístup do katastru nemovitostí

Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa
Poznatky z místního šetření
Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem (www.katastr.cuzk.cz)
Informace z www.valuo.cz, www.mapy.cz, www.cuzk.cz, www.sreality.cz,
<https://voda.gov.cz/portal/cz/>
Odborná literatura
Databáze znalce
Informace vlastníka nemovitosti
Informace o výši nájemného pronajímaných prostor
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Databáze Valuo je spolehlivý zdroj informací, nebyl ověřován

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o kupních cenách z databáze Valuo.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, technického stavu a využití.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu

Vlastník majetku:

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, LV 14134

Kód katastrálního území:	735515
Název katastrálního území:	Březové Hory
Kód obce:	539911
Název obce:	Příbram
Kód okresu:	CZ020B
Název okresu:	Příbram
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)

Adresa majetku:

Třída Osvobození č.p. 387
Příbram

Místní šetření:

Konané dne 24.5.2023 za přítomnosti Ing. Kupky

Popis a účel:

Budova bývalého zdravotního střediska se nachází v Příbrami, části Březové Hory, u hlavní komunikace. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, v dochozí vzdálenosti je občanská vybavenost, zastávka veřejné dopravy je před budovou.

Budova je součástí pozemku p.č. 1273/1.

Pozemek p.č. 715/37 navazuje na pozemek p.č. 1273/1, je přístupný z veřejné komunikace. Část pozemku tvoří veřejná zeleň, část pozemku slouží k parkování. Pozemek p.č. 715/37 není předmětem nájmu.

Popis objektu

Stavba z roku cca 1959 dvoupodlažní, částečně podsklepená, bez vestavěného podkrovní.

Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, příčky zděné, střecha valbová, krov dřevěný, střešní krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce pozink., vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní obklady keramické, schody betonové, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba, nebo PVC, vytápění ústřední, zdroj plynová kotelna v objektu, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Technický stav

Technický stav objektu je dobrý, vyjma 1.PP, kde je stav zhoršený a kde jsou vlivem vlhkosti opadané omítky

V 1. a 2. NP byly od roku 1959 prováděny stavební úpravy různého rozsahu. Technický stav je převzat z popisu zadavatele v případě prostor, které nebyly přístupné

Dispoziční řešení

V 1.PP je kotelna, skladové a sklepní prostory. V 1. a 2.NP jsou chodby, kanceláře a sociální zařízení

Prostory k pronájmu

Prostory v 1.PP nejsou v technickém stavu, který by umožňoval pronájem. Proto nejsou ani zahrnuty do pronajímatelných ploch

V 1. a 2.NP jsou prostory typu kancelářských prostor. Výměra těchto ploch je zahrnuta do prostor vhodných k pronájmu. Výměry společných sociální zařízení, chodeb a schodiště do pronajímatelných plocha zahrnuty nejsou.

Výměry pronajímatelných ploch

V tabulce jsou uvedeny výměry prostor, které lze pronajímat

Podlaží	označení	plocha	teoretické využití	možnost pronájmu
1.PP		180		ne
1.NP	1.07	18,4	kanc. prostor	ano
	1.09	18,5	kanc. prostor	ano
	1.11	18,5	kanc. prostor	ano
	1.12	18,3	kanc. prostor	ano
	1.14	6,9	kanc. prostor	ano
	1.15	3,1	kanc. prostor	ano
	1.16	7,5	kanc. prostor	ano
	1.17	1,8	kanc. prostor	ano
	1.18	4,7	kanc. prostor	ano

avní
ost,

Část
item

ášek,
itřní
PVC,
ecní

dané

evzat

ní

nuty

ostor
ných

mu

	1.19	35,7	garáž	ano
	1.20	7,5	sklad u garáže	ano
	1.22	14,4	kanc. prostor	ano
	1.23	13,3	kanc. prostor	ano
	1.24	10,75	kanc. prostor	ano
	1.25	20,7	kanc. prostor	ano
	1.26	19,5	kanc. prostor	ano
	1.27	19,6	kanc. prostor	ano
	1.28	19,65	kanc. prostor	ano
	1.29	19,12	kanc. prostor	ano
	Celkem	38,77		
	1.30	21	kanc. prostor	ano
	1.31	7,6	kanc. prostor	ano
	Celkem	28,6		
	1.32	13,5	kanc. prostor	ano
	1.33	5,85	kanc. prostor	ano
	Celkem	19,35		
	1.34	19,16	kanc. prostor	ano
	1.35	12,8	kanc. prostor	ano
	Celkem	31,96		
	1.39	5,55	kanc. prostor	ano
	1.40	10,45	kanc. prostor	ano
	Celkem	373,33		
2.NP	2.01	8,85	WC	ano
	2.02	7,85	kanc. prostor	ano
	2.03	10,3	kanc. prostor	ano
	2.04	17,34	kanc. prostor	ano
	2.05	51,8	kanc. prostor	ano
	2.06	16,99	kanc. prostor	ano
	2.26	47,23	kanc. prostor	ano
	2.33	19,8	kanc. prostor	ano
	2.34	29,8	kanc. prostor	ano
	2.35	8,5	chodba	ano
	Celkem	218,46		
	2.12	9,89	kanc. prostor	ano
	2.17	11,52	kanc. prostor	ano
	2.18	23,37	kanc. prostor	ano
	2.19	9,19	kanc. prostor	ano
	2.20	10,83	kanc. prostor	ano
	2.21	13,93	kanc. prostor	ano
	2.22	10,35	kanc. prostor	ano
	2.23	25,6	kanc. prostor	ano
	2.24	19,29	kanc. prostor	ano
	2.25	8,95	kanc. prostor	ano
	2.29	18,61	kanc. prostor	ano
	2.30	15,68	kanc. prostor	ano
	2.31	1,75	WC	ano
	2.32	1,61	WC	ano
	Celkem	19,04		
	Celkem	399,03		

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Nejsou známa žádná omezení

4. POSUDEK

4.1. POSUDEK - CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

CENOVÝ PŘEDPIS

Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku
 Vyhláška 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., kterou se
 provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 sb. v platném znění

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Pozemky

M.1.2. Budova

M.1.1. Pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m ²)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	782	782,00
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	462	462,00

Plocha pozemku celkem: **1244,00 m²**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. a): ZC = 1 576,00 Kč/m²

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č. 1273/1 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu I_T = P₆ * P₇ * P₈ * P₉ * (1 + Suma(P_i))

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_o určen dle přílohy č.3 tab č.2

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

Index omezení $I_o = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$$I_o = 1 + 0,00 = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_p určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD - centrum obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,03
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,65 * (1 + 0,36) = 0,884$$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$$ZCU = 1\,576,00 * 0,884 = 1\,393,18 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 715/37 - ostatní plocha, zeleň

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$$ZCU = 1\,576,00 * 0,884 = 1\,393,18 \text{ Kč/m}^2$$

du se

va (m2)

782,00

462,00

Ti

0,00

0,00

0,00

0,00

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m ²)	ZCU (Kč/m ²)	Cena (Kč)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	782,00	1 393,18	1 089 466,76
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	462,00	1 393,18	643 649,16
	Celkem	1 244,00		1 733 115,92

Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	1 733 116 Kč
---------------	--------------

M.1.2. Budova

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Zastavěná plocha	55.20*12.35+0.44*4.52+0.44*4.45+0.44*4.50+0.44*4.48+11.27*2.40	716,67

Zastavěná plocha ZP = 716,67 m²

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Podlahová plocha 1.PP	4.10+18.65+6.60+3.45+1.95+4.70+24.30+26.05+27.60+1.75+1.80+20.40+1.85+36.80	180,00
Podlahová plocha 1.NP	6.0+39.95+5.30+3.40+1.40+18.40+6.20+18.50+45.70+15.80+18.30+10.50+6.90+3.10+7.50+1.80+4.70+35.20+7.50+3.33+1.40+13.30+20.70+19.50+19.60+19.65+19.12+21+7.60+13.50+5.85+19.16+12.80+58.40+1.80+2.75+5.55+10.45+5.5	550,11
Podlahová plocha 2.NP	2.75+1.60+4.50+7.85+10.30+17.34+51.80+16.99+3.27+1.49+1.63+2.54+1.00+9.89+1.01+3.53+0.87+0.62+11.52+23.37+9.19+10.83+13.93+10.35+25.60+19.29+8.95+47.23+45.45+49.85+18.61+15.68+1.75+4.61+19.80+29.80+8.50	513,29

Podlahová plocha PP = 1 243,40 m²

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m ²)	Výška (m)	OP (m ³)
Spodní stavba 21.71*11.60*3.38+1.25*15.15*2*3.13	1			969,75
Vrchní stavba 1.NP (55.2*12.35+0.44*4.52+0.44*4.45+0.44*4.50+0.44*4.5)*3.6	1			2 482,66
Vrchní stavba 2.NP (48.55*12.35+0.44*4.52+0.44*4.45+0.44*4.50+0.44*4.5)*3.5	1			2 126,25
Zastřešení 13.20*55.20*1+13.20*5.8/2*55.20-347.07	1			2 494,63
Celkem				8 073,29

Soustava koeficientů

Koeficient K₁ určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K₁ = 0,93900

Koeficient $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
1.PP	1	289,71	0,00	3,38	979,22
1.NP	1	716,67	0,00	3,60	2 580,01
2.NP	1	607,49	0,00	3,50	2 126,22
Součet	0	1 613,87			5 685,45

Průměrná zastavěná plocha PZP = $1 613,87 / 0 = 0,00 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 0,00 = 1,00000$

Průměrná výška podlaží $v_p = 5 685,45 / 1 613,87 = 3,52 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,52 = 0,89659$

Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

m m2
16,67

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
02	Svislé konstrukce	S	0,17400	100,00	0,17400	1,00	0,17400
03	Stropy	S	0,09300	100,00	0,09300	1,00	0,09300
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	S	0,04200	100,00	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	S	0,05700	100,00	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00200	100,00	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev teplé vody	S	0,01700	100,00	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační prefabrik. jádra	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,98600

± m m2
180,00

550,11

513,29

ρ (m3)
969,75

482,66

126,25

494,63

073,29

$K_4 = 0,98600$

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 3 Okresní města a lázeň.místa B,C,D: $K_5 = 1,05000$

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621143.1: CZ-CC 122: $K_i = 2,77400$

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023

Rok kolaudace	1959
Stáří - S (roky)	64
Celková životnost - Z (roky)	120
Zbytková životnost Z - S (roky)	56

Opatřebení $O = 100 * S / Z$

$O = 100 * 64 / 120 = 53,333 \%$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab.č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab.č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD - centrum obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,03
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index

$I_P = 0$

Koefi

pp =

Výpo

Zákla

Typ F

Zákla

ZCU =

obes

Vých

VC =

Cena

CS_N =

Cena

CS =

Ocer

Náje

Výše

Kč/n

tedy

Výpo

K

K

Vysv

Nák

-

-

p.č.

p.č.

Cell

518

Roč

Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_p = 0,65 * (1 + 0,36) = 0,884$

Koeficient úpravy pro cenu stavby $pp = I_T * I_p$

$pp = 1,000 * 0,884 = 0,884$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ F Budovy pro administrativu: $ZC = 2\ 807\ \text{Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Základní cena upravená $ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

$ZCU = 2\ 807 * 0,93900 * 1,00000 * 0,89659 * 0,98600 * 1,05000 * 2,77400 = 6\ 786,95\ \text{Kč/m}^3$

obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU * OP

$VC = 6\ 786,95 * 8\ 073,29 = 54\ 793\ 016\ \text{Kč}$

Cena stavby nákladově $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$CS_N = 54\ 793\ 016 * (1 - 53,333 / 100) = 25\ 570\ 257\ \text{Kč}$

Cena stavby CS = $CS_N * pp$

$CS = 25\ 570\ 257 * 0,884 = 22\ 604\ 107$

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle § 31-33

Nájemné je uvažováno dle uzavřených smluv, a je ve výši obvyklého nájemného

Výše obvyklého nájemného byla ověřena na realitních portálech (sreality), a to v rozmezí 120-160,- Kč/m². Pro účely ocenění dle cenového předpisu lze ponechat nájemné ve výši dle nájemních smluv, tedy v průměrné částce 140,-Kč/m².

Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m2)	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Kč/měsíc	Nájemné
K	1.NP	373,00	140,00	1 680,00	52 220,00	626 640
K	2.NP	399,00	140,00	1 680,00	55 860,00	670 320
	Celkem	772,00			-	1 296 960

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující nájemné

- 40 % z ročního nájemného

$1\ 296\ 960 * 40 / 100 = 518\ 784\ \text{Kč}$

- 5 % z ceny pozemku - nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo je stavba součástí pozemku

$1\ 733\ 116 * 5 / 100 = 86\ 656\ \text{Kč}$

P.č.	Název	J.cena (Kč/m2)	Plocha (m2)	Cena (Kč)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 393,18	782,00	1 089 467
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	1 393,18	462,00	643 649
	Celkem			1 733 116

Výpočet ceny pozemku je dokumentován v objektu:

M.1.1. Pozemky

Celkové náklady snižující nájemné

$518\ 784 + 86\ 656 = 605\ 440\ \text{Kč}$ tj. 47 % ročního nájemného

Roční nájemné upravené N

$$N = 1\,296\,960 - 605\,440 = 691\,520 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny

Roční nájemné upravené $N = 691\,520 \text{ Kč}$

Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.22

Nemovitosti pro administrativu-budovy typu F: $p = 6,5 \%$

Cena zjištěná výnosovým způsobem $CV = (N / p) * 100$

$$CV = (691\,520 / 6,5) * 100 = 10\,638\,769 \text{ Kč}$$

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 1

D Změny okolí a podmínek bez zásadních změn na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Cena zjištěná nákladovým způsobem CN z ceny stavby

Název (sub)objektu	Cena (Kč)
Nový	25 570 257
Celkem	25 570 257

Výpočet ceny stavby je dokumentován v objektu:

Nový

$$R = |CV - CN| = |10\,638\,769 - 25\,570\,257| = 14\,931\,488 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 2

$$C = CV + 0,10 R = 10\,638\,769 + 0,10 * 14\,931\,488 = 12\,131\,918 \text{ Kč}$$

Budova - celkem:

Zjištěná cena	12 131 918 Kč
---------------	---------------

Rekapitulace majetku

Název	Zjištěná cena (Kč)
Pozemky	1 733 116
Budova	12 131 918
Celkem	13 865 034

Zjištěná cena

13 865 030 Kč

Třináctmilionůosmsetšedesátpěttisícet korun českých

4.2. POSUDEK - CENA OBVYKLÁ

4.3. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

4.3.1. OCENĚNÍ MAJETKU – TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

4.3.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Výběr metod

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací a výnosová metoda.

Porovnávací metoda

Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí. Byly použity kupní smlouvy obdobných nemovitostí jako je oceňovaná.

Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách www.cuzk.cz.

4.3.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM

Postup výpočtu porovnání je následující:

1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti, technický stav)

n českých

1, kterou
ím trhu.
ytnutých

2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m² plochy
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index, který vydává Hypoteční banka
5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání. Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší, než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1.
6. Cena oceňovaných nemovitostí za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

4.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.4.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA

V tabulce jsou uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí. Tyto ceny jsou upraveny koeficienty, které vyjadřují kvalitativní a kvantitativní odlišnosti vůči oceňované nemovitosti
Vliv nárůstu cen je korigován pomocí indexů cen

Pro porovnání byly vybrány prodeje komerčních nemovitostí, které jsou využívány jako kanceláře, obchodní prostory nebo poliklinika

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici nabídky porovnávaných nemovitostí, kde je upřesněna podlahová plocha, je podlahová plocha odhadnuta ze zastavěné plochy stavby

Vzhledem k tomu, že k datu zhotovení tohoto aktualizovaného znaleckého posudku je shodný vlastník oceňovaných pozemků a stavby, není provedeno samostatné ocenění pozemků tak, jak tomu bylo v původním znaleckém posudku. Pozemky a stavba jsou oceněny jako funkční celek.

základní údaje k nemovitosti, zdroj Valuo a katastr nemovitostí						
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	nemovitost 5	oceňovaná
lokalita (k.ú)	Příbram	Příbram	Příbram	Březové Hory	Březové Hory	Březové Hory
ulice	Březnická	Plzeňská	Na Příkopěch	Čechovská	Budovatelů	třída Osvobození
číslo popisné	398	76	103	55	139	387
typ nemovitosti	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení
pozemky (p.č.)	2322/2, 2762/66, 2321, 2322/1, 2320, 2318	724/1, 710/31, 710/32	15/1	1949/1, 715/197, 715/196, 715/198	1877, 2419, 715/240, 715/216	
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	
vkladové řízení	V-882/2019-211	V-6246/2021-211	V-8488/2021-211	V-9270/2021-211	V-5914/2019-211	
zdroj	Valuo	Valuo	Valuo	Valuo	Valuo	
datum prodeje	20/2/2019	20/7/2021	1/9/2021	23/9/2021	9/7/2019	
kupní cena	28 000 000	15 940 000	24 000 000	11 966 500	11 500 000	
koeficient redukce ceny k datu prodeje	134,90	173,90	173,90	173,90	137,60	
koeficient redukce ceny k datu ocenění	220,90	220,90	220,90	220,90	220,90	
cena k datu ocenění	45 850 259	20 248 108	30 486 486	15 200 689	18 461 846	

podlahová plocha	2 800,00	1 100,00	1 200,00	850,00	1 500,00	1 153,00
výměra pozemku	5 993	1 108	772	1 632	1 281	1 244
podlaží	2	2	3	1	2	3
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano
využití	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	poliklinika	prodej, lékárna	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	obč. vyb.
stav nemovitosti	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	dobrý
Nabídka k ověření	ne	ne	ne	ano	ano	
předpokládaný stav nemovitosti	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý	
koeficienty						
koeficient polohy	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00	
koeficient využití	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient opotřebení	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	
koeficient velikosti nemovitosti	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	
koef. velikosti pozemku	0,85	1,00	1,15	1,00	1,00	
Cena odvozená	37 765 000	18 223 000	28 398 000	14 897 000	18 462 000	19 267 263
cena odvozená/m ²	13 488	16 566	23 665	17 526	12 308	16 711

Cena obvyklá celkem	19 300 000,-Kč
----------------------------	-----------------------

zaokrouhleno

4.4.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Nájemné je uvažováno dle uzavřených smluv, a je ve výši obvyklého nájemného. Výše obvyklého nájemného byla ověřena na realitních portálech (sreality), a to v rozmezí 120-160,- Kč/m². Pro účely ocenění lze ponechat nájemné ve výši dle nájemních smluv, tedy v průměrné částce 140,-Kč/m².

Pro stanovení výše obvyklého nájemného z pronajímatelných prostor, tedy kanceláří bez započtení plochy chodeb, společných sociálních zařízení a 1.PP byly vybrány porovnatelné prostory, nabízené na realitních portálech.

Přehled pronajímatelných ploch

Podlaží	označení	plocha (m ²)	možné využití	možnost pronájmu	Pronajímáno	Nájemce	Nájemné/měs	Nájemné dle smlouvy/m ² /měs	Obvyklé nájemné/m ² /měs	Obvyklé nájemné/měs
1.PP		180		ne	ne		0,00	0,00	0	0
1.NP	1.07	18,4	kanc. prostor	ano	ano	2	3 318,00	140,00	140	2 576
	1.09	18,5	kanc. prostor	ano	ne		0,00	0,00	140	2 590
	1.11	18,5	kanc. prostor	ano	ne		0,00	0,00	140	2 590

			or							
	1.12	18,3	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	2 562
	1.14	6,9	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	966
	1.15	3,1	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	434
	1.16	7,5	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 050
	1.17	1,8	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	252
	1.18	4,7	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	658
	1.19	35,2	garáž	ano	ne		0,00	0,00	140	4 928
	1.20	7,5	sklad u garáž e	ano	ne		0,00	0,00	140	1 050
	1.22	14,4	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	2 016
	1.23	13,3	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 862
	1.24	10,75	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 505
	1.25	20,7	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	2 898
	1.26	19,5	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	2 730
	1.27	19,6	kanc. prost or	ano	ano	10	2 744,00	140,00	140	2 744
	1.28	19,65	kanc. prost or	ano	ano	3		140,00	140	2 751
	1.29	19,12	kanc. prost or	ano	ano	3		140,00	140	2 677
	Celkem	38,77					6 198,00			0
	1.30	21	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	2 940
	1.31	7,6	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 064
	Celkem	28,6					0,00	0,00		0
	1.32	13,5	kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 890
	1.33	5,85	kanc. prost	ano	ne		0,00	0,00	140	819

Celk
m

2.NF

			or							0	
2 562		Celkem	19,35								
	1.34		19,16	kanc. prost or	ano	ano	1	0,00	140,00	140	2 682
966				kanc. prost or							
	1.35		12,8	kanc. prost or	ano	ano	1	0,00	140,00	140	1 792
434		Celkem	31,96					5 244,40			0
1 050				kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	777
	1.39		5,55	kanc. prost or							
252				kanc. prost or	ano	ne		0,00	0,00	140	1 463
	1.40		10,45	kanc. prost or							
	Celkem		373,33					17 504,40			52 266
658											
4 928	2.NP	2.01	8,85	WC	ano	ano	4			140	1 239
				kanc. prost or							
		2.02	7,85	kanc. prost or	ano	ano	4			140	1 099
1 050				kanc. prost or							
		2.03	10,3	kanc. prost or	ano	ano	4			140	1 442
2 016				kanc. prost or							
		2.04	17,34	kanc. prost or	ano	ano	4			140	2 428
1 862				kanc. prost or							
		2.05	51,8	kanc. prost or	ano	ano	4			140	7 252
1 505				kanc. prost or							
		2.06	16,99	kanc. prost or	ano	ano	4			140	2 379
2 898				kanc. prost or							
		2.26	47,23	kanc. prost or	ano	ano	4			140	6 612
2 730				kanc. prost or							
		2.33	19,8	kanc. prost or	ano	ano	4			140	2 772
2 744				kanc. prost or							
		2.34	29,8	kanc. prost or	ano	ano	4			140	4 172
2 751				chodba							
		2.35	8,5	chodba	ano	ano	4			140	1 190
2 677											
0		Celkem	218,46					0,00	0,00		0
				kanc. prost or							
		2.12	9,89	kanc. prost or	ano	ano	7	2 122,00	140,00	140	1 385
2 940				kanc. prost or							
		2.17	11,52	kanc. prost or	ano	ne				140	1 613
1 064				kanc. prost or							
0		2.18	23,37	kanc. prost or	ano	ne				140	3 272
1 890				kanc. prost or							
		2.19	9,19	kanc. prost or	ano	ne				140	1 287
819				kanc. prost or							
		2.20	10,83	kanc. prost or	ano	ne				140	1 516

			or							
	2.21	13,93	kanc. prost or	ano	ne				140	1 950
	2.22	10,35	kanc. prost or	ano	ne				140	1 449
	2.23	25,6	kanc. prost or	ano	ne				140	3 584
	2.24	19,29	kanc. prost or	ano	ne				140	2 701
	2.25	8,95	kanc. prost or	ano	ne				140	1 253
	2.29	18,61	kanc. prost or	ano	ano	5	3 342,00	140,00	140	2 605
	2.30	15,68	kanc. prost or	ano	ano	11			140	2 195
	2.31	1,75	WC	ano	ano	11			140	245
	2.32	1,61	WC	ano	ano	11			140	225
	Celkem	19,04					3 403,00	178,73		
Celke m		399,0 3					8 867,00			55 864

Celke m		772,3 6					26 371,40			108 130
--------------------	--	--------------------	--	--	--	--	------------------	--	--	----------------

Pozn. číslo ve sloupci Nájemce nahrazuje jméno nájemce dle nájemní smlouvy.

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena jako součin předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

Z hrubého ročního výnosu jsou odečteny náklady (daň z nemovitosti, pojištění, odpisy, náklady na údržbu a riziko nepronajatých prostor).

Výnosová hodnota	
Obvyklé nájemné/měs	108 130
Obvyklé nájemné/rok	1 297 565
Náklady a neobsazenost 15%)	194 635
Výnos	1 102 930
Míra kapitalizace (%)	6
Výnosová hodnota	18 382 168

5.
5.1.
Por
oce
Hoc
teč
por
znal
pon
Por
kter
mož
por
v ce
Výš
pou
Na
toht
5.2.
Zna
a zp
těch
Na z
por
6.
6.1.
Star
715
6.2.
Cen
Bře:
6.3.
Pod
Zad:

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita a účel využití

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.

Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

6. ZÁVĚR**6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram

6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram je stanovena ve výši

19 300 000,-Kč

Devatenáctmilionůtřistatisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

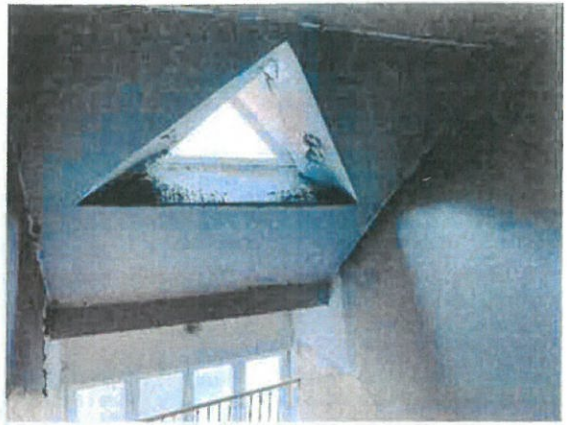
7. PŘÍLOHY

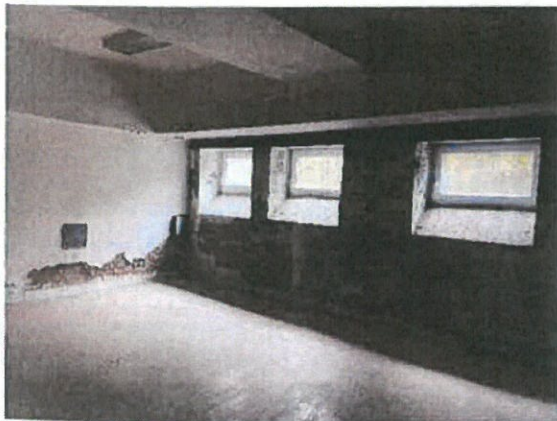
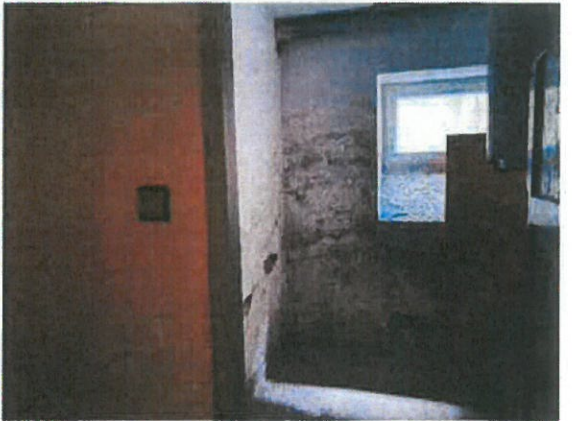
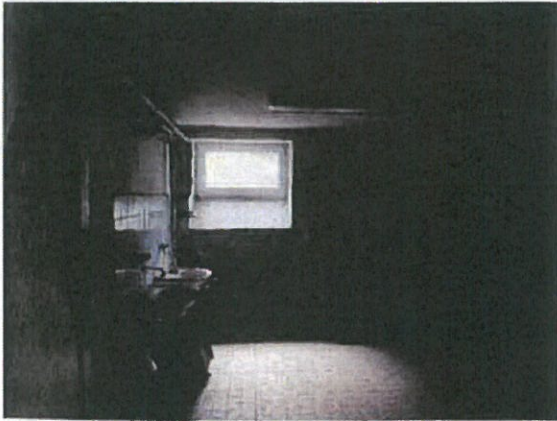
1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023



Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2023 14:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Adresa: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 14134

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní ústavní právo		
Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha	70891095	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1273/1	782	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Příbram VII, č.p. 387, rod.dům				
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1273/1				
1715/37	462	ostatní plocha	zeleň	

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Práva a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Upozornění - **Bez zápisu**

Právní účinky a jiné podklady zápisu

Právní účinky záznamu o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 01.01.2003.

Z-6943/2003-211

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 70891095

Právní účinky záznamu o rozpočtové či příspěvkové organizaci Dodatek číslo 26 ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 09:14:21. Zápis proveden dne 13.02.2020; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-636/2020-205

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 70891095

Právní účinky záznamu o kupní ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 10:07:28. Zápis proveden dne 24.01.2023.

V-35/2023-211

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 70891095

Právní účinky záznamu o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2023 14:15:02

As: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Ú: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 14134

at. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

stí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
lní úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

l:
ad zeměměřický a katastrální - SCD
no dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.06.2023 14:15:26

razítko:

Řízení PÚ:

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
daje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ě osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně. Fakturováno na základě dokladu č. 049/2023

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022456/2023.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



DATUM A PODPIS

V Praze dne 3.6.2023 Ing. Eva Valentová

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR MAJETKU

Váš dopis zn. / Ze dne:	-/-	Městský úřad Příbram
Naše značka:	106851/2023/KUSK	Věra Nováková, DiS.
Vyřizuje / Telefon:	Kateřina Indruchová / 257 280 236	vedoucí oddělení správy
Počet listů/příloh:	2/1	majetku
V Praze dne:	<i>Viz datum el. podpisu.</i>	Tyršova 108
		261 01 Příbram I.
		ID datové schránky: 2ebbrqu

Záměr směny nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem – žádost o potvrzení výsledku jednání

Vážená paní Nováková,

na základě dosavadních jednání mezi politickými reprezentacemi města Příbrami a zástupci Středočeského kraje si Vás dovoluji požádat o potvrzení výsledků těchto jednání, resp., o předběžný souhlas se záměrem směny nemovitostí ve vlastnictví Středočeského kraje na adrese třída Osvobození 387, 261 01 Příbram VII (pozemky v k. ú. Březové Hory: p. č. st. 1273/1, součástí je stavba: Příbram VII, č.p. 387, rod.dům, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 715/37, ostatní plocha, způsob využití zeleň; vše zapsané na LV 14134 pro k. ú. Březové Hory a obec Příbram, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram) za nemovitosti ve vlastnictví města Příbram na adrese Na Příkopech 104, 261 01 Příbram I (areál zahrnuje pozemky v k. ú. Příbram: p. č. 15/2, součástí je stavba: bez čp/če, bydlení, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 16, součástí je stavba: Příbram I, č. p. 104, obč.vyb., druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 17, druh pozemku zahrada; p. č. 18/4, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 18/5, druh pozemku zahrada; vše zapsané na LV 10001 pro k. ú. a obec Příbram, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram).

Na základě zpracovaných znaleckých posudků by doplatil Středočeský kraj městu Příbram 13.300.000 Kč jako rozdíl mezi cenami obvyklými výše uvedených souborů nemovitostí. Doplatek vychází z porovnání cen obvyklých, stanovených posudky č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023 (pro krajské nemovitosti) a č. 1305 - 14/23 ze dne 15.02.2023 (pro městské nemovitosti).

Popsaný návrh směny bude předložen orgánům Středočeského kraje po potvrzení správnosti tohoto návrhu z Vaší strany.

Prosím o Vaše písemné vyjádření do 31.08.2023, z důvodu nutnosti projednání návrhu Komisí pro majetek Středočeského kraje, jejíž jednání je stanoveno na 08.09.2023. Jestliže budete mít jakékoliv otázky či připomínky, kontaktujte prosím zpracovatelku tohoto dopisu na tel. čísle +420 257 280 236 nebo adrese elektronické pošty indruchova@kr-s.cz.

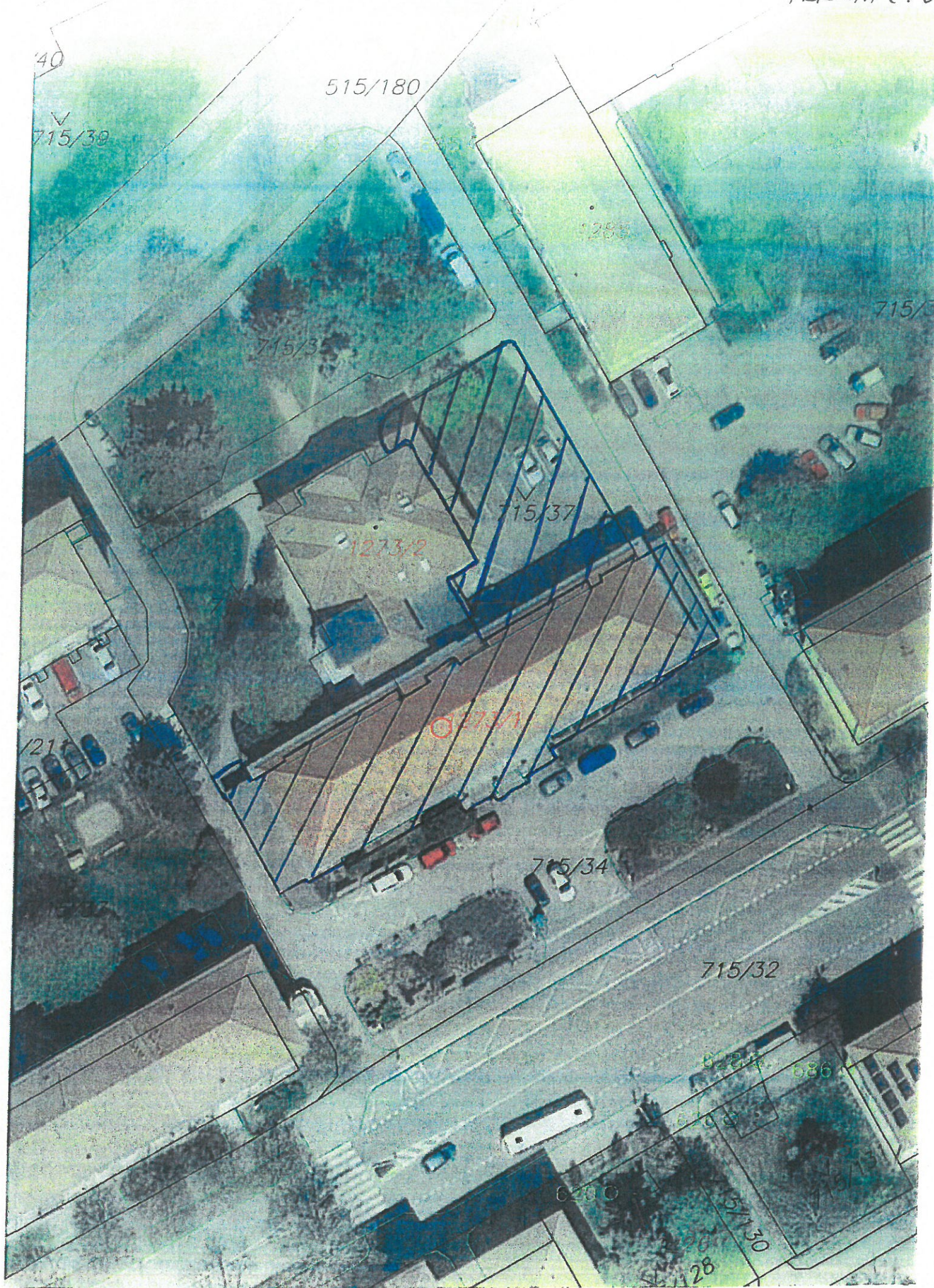
S pozdravem

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Jaroslav Řikovský
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	22808022
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	21.08.2023 10:00:14
Důvod:	
Místo:	

Ing. Jaroslav Řikovský, MPA
vedoucí Odboru majetku

Příloha: Znalecký posudek č. 022456/2023, zpracovala Ing. Eva Valentová 03.06.2023





Barbora Slámová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 26. září 2023 14:47
Komu: Barbora Slámová
Kopie: Věra Nováková, DiS.; Iveta Kupčíková
Předmět: RE: žádost o vyjádření

Pozemky p. č. 16, p. č. 15/2, p. č. 18/4, p. č. 17 a p. č. 18/5 vše v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o **směnu pozemků** v k. ú. Příbram, Březové Hory, a to:

pozemek parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, pozemek parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemek č. parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemek parc. č. 17 a pozemek parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram

za pozemky parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je stavba č. p. 387, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 16, p. č. 15/2, p. č. 18/4, p. č. 17 a p. č. 18/5 vše v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – městského jádra (SM)*. Předmětné pozemky včetně staveb, se nacházejí na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkové číslo 4471.
- p. č. st. 1273/1 a p. č. 715/37 oba v k. ú. Březové Hory – tzv. *plochy občanského vybavení – veřejné vybavení (VV)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)

Budova na pozemku parc. č. 16 v k. ú. Příbram je v současné době využívána jako střední a vyšší odborná škola (Obchodní akademie a VOŠ), zřizované Středočeským krajem. Po zběžné prohlídce budovy a konzultaci s pracovníky OIRM, konstatují, že objekt v nedávné době prošel renovací a to konkrétně – obnovou – opravou fasády, opravou stropu dvou tříd ve 2. NP a opravou podlahy vč. jejího odvětrání jedné třídy v 1. NP. Cena oprav byla provedena za cenu cca 8,5 mil. Kč vč. DPH. Objekt kromě potřeby oprav – zesílení trámů dalších stropů ve třídách je v celkově v dobrém stavebně – technickém stavu. Objekt má tři nadzemní podlaží a krov, který umožňuje další využití, v případě potřeby. Budova má svoji historickou a kulturní hodnotu především z hlediska umístění v bezprostředním jádru města (okolí Záměčku Ernestium). Jde o budovu pro školství a patří tedy do strategického majetku města, a to přímo v jeho jádrové části. Budova školského zařízení se nachází z hlediska územního plánování v ploše SMÍŠENÁ OBYTNÁ – MĚSTSKÉHO JÁDRA (SM), což umožňuje poměrně širokou škálu využití.

Budova pro polikliniku na parc. č. st. 1273/1 v k. ú. Březové Hory se nachází v kultivovaně komponované urbánní struktuře sídliště v Příbrami VII. Budova nemá dobře vyřešené majetkové vztahy, na budovu je přilepen jiný objekt, který má jiného majitele a také okolní dotčené pozemky nenáleží jednomu majiteli. Objekt je pro daný záměr (umístění polikliniky) vhodný, byť s výhradou z důvodu nevhodných majetkových vztahů. Objekt má dvě nadzemní podlaží a krov, který umožňuje další využití, v případě potřeby.

Budova pro polikliniku se nachází z hlediska územního plánování v ploše pro OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV), které má své využití úžeji, než v případě budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram

Z těchto důvodů **nedoporučuji výměnu** budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram za objekt určený pro objekt polikliniky na parc. č. 1273/1 v k. ú. Březové Hory, který je umístěn na tzv. „Březohorského sídlišti“ v Příbram VII. Objekt pro Polikliniku doporučujeme od Středočeským kraje odkoupit nebo směnit za jiný majetek, než je výše zmíněná budova školy.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 602 732 843

2. Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města)

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Barbora Slámová <Barbora.Slamova@pribram.eu>

Barbora Slámová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: 5. října 2023 11:56
Komu: Barbora Slámová
Předmět: RE: žádost o vyjádření ke směně nemovitostí

Vážená kolegyně,

na základě žádosti o vyjádření ke směně pozemků p. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, pozemek p. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., pozemek p. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., pozemek p. č. 17 a pozemek p. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram za pozemek p. č. 1273/1, jehož součástí je stavba č. p. 387, Příbram VII a pozemek p. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Usnesení č. 080-36/2023/RK ze dne 12.10.2023

Záměr směny budovy tř. Osvobození 370, Příbram, se souvisejícími pozemky za nemovitostí ve vlastnictví města na adrese Na Příkopech 104, Příbram

Rada kraje po projednání

I. s o u h l a s í

se zveřejněním záměru dle § 18 odst. 1 zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, na směnu nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje a to:

pozemku p. č. st. 1273/1 o výměře 782 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Příbram VII, č. p. 387, rodinný dům,
pozemku p. č. 715/37 o výměře 462 m², ostatní plocha,
zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory,

za nemovité věci ve vlastnictví města Příbram, a to:

pozemku p. č. 15/2 o výměře 152 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, bydlení,
pozemku p. č. 16 o výměře 926 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, Příbram I, č. p. 104, stavba občanského vybavení,
pozemku p. č. 17 o výměře 388 m², zahrada,
pozemku p. č. 18/4 o výměře 134 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž,
pozemku p. č. 18/5 o výměře 84 m², zahrada,

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a k. ú. Příbram

II. u k l á d á

Krajskému úřadu Středočeského kraje zveřejnění záměru směny nemovitých věcí dle bodu č. I tohoto usnesení na úřední desce Krajského úřadu Středočeského kraje a úřední desce města Příbram, a to po dobu min. 30 kalendářních dní

Termín: 31. 10. 2023

Odpovídá: Ing. Jaroslav Řikovský, MPA, vedoucí Odboru majetku

III. u k l á d á

Krajskému úřadu Středočeského kraje podepsání záměru dle bodu č. I tohoto usnesení

Termín: 31. 10. 2023

Odpovídá: Ing. Jaroslav Řikovský, MPA, vedoucí Odboru majetku

IV. s o u h l a s í a d o p o r u č u j e

souhlasí se směnou nemovitých věcí, a to:

pozemku p. č. st. 1273/1 o výměře 782 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Příbram VII, č. p. 387, rodinný dům, pozemku p. č. 715/37 o výměře 462 m², ostatní plocha, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory, za nemovité věci ve vlastnictví města Příbram, a to:

pozemku p. č. 15/2 o výměře 152 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, bydlení, pozemku p. č. 16 o výměře 926 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, Příbram I, č. p. 104, stavba občanského vybavení, pozemku p. č. 17 o výměře 388 m², zahrada, pozemku p.č. 18/4 o výměře 134 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž, pozemku p.č.

18/5 o výměře 84 m², zahrada, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a k. ú. Příbram,

a doporučuje Zastupitelstvu Středočeského kraje projednat a schválit směnu nemovitého majetku ve vlastnictví Středočeského kraje, a to:

pozemku p. č. st. 1273/1 o výměře 782 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Příbram VII, č. p.387, rodinný dům,

pozemku p. č. 715/37 o výměře 462 m², ostatní plocha,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory,

za nemovité věci vevlastnictví města Příbram, a to:

pozemku p. č. 15/2 o výměře 152 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, bydlení,

pozemku p. č. 16 o výměře 926 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, Příbram I, č. p. 104, stavba občanského vybavení,

pozemku p. č. 17 o výměře 388 m², zahrada,

pozemku p. č. 18/4 o výměře 134 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž,

pozemku p. č. 18/5 o výměře 84 m², zahrada,

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a k. ú. Příbram, a to tak, že Středočeský kraj doplatí městu Příbram rozdíl v cenách nemovitých věcí dle Znaleckého posudku č. 1305-14/23 ze dne 03.02.2023 soudní znalkyně Ing. Kamily Štěpánkové ve výši 32 600 000 Kč, a Znaleckého posudku č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023 soudní znalkyně Ing. Evy Valentové ve výši 19 300 000 Kč, takže konečná výše finančního vyrovnání bude činit 13 300 000 Kč ve prospěch Města Příbram, a o tomto uzavřít směnnou smlouvu podle ust. § 2184 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplnění. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou

V. u k l á d á

Krajskému úřadu Středočeského kraje zabezpečit realizaci tohoto usnesení Rady Středočeského kraje

Termín: 31. 12. 2023

Odpovídá: Ing. Jaroslav Řikovský, MPA, vedoucí Odboru majetku

VI. u k l á d á

Liboru Lesákovi, radnímu pro oblast investic, majetku a veřejných zakázek zajistit projednání věci v Zastupitelstvu Středočeského kraje

Termín: 29. 2. 2024

Odpovídá: Libor Lesák, radní pro oblast investic, majetku a veřejných zakázek