

Název bodu jednání:

Výkup stavby č. p. 137 v Příbrami III od společnosti TRŽNICE Příbram a. s.

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 15.04.2024, č. usn. 0394/2024**Text usnesení RM:** Rada města**1. nedoporučuje ZM**

schválit výkup budovy č. p. 137 v Příbrami III – Ryneček, stavby pro obchod, která je ve vlastnictví společnosti TRŽNICE Příbram a. s., a která stojí na pozemku parc. č. 565/44, v majetku města Příbram, vše v k. ú. Příbram, s převzetím práv a povinností vyplývajících ze smluvních vztahů spojených s předmětnou nemovitou věcí.

2. nedoporučuje ZM

schválit přijetí nabídky právního zástupce společnosti TRŽNICE Příbram a. s., se sídlem Ryneček 137, 261 01 Příbram III, IČO: 61672661, JUDr. A. Janáka, na odkup 100 % podílu na akciích společnosti za cenu dle znaleckého posudku č. 077983/2023 ze dne 11.12.2023 zpracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou.

Napsala: Věra Nováková, DiS**Návrhy na usnesení:****I. ZM schvaluje – neschvaluje**

výkup budovy č. p. 137 v Příbrami III – Ryneček, stavby pro obchod, která je ve vlastnictví společnosti TRŽNICE Příbram a. s., a která stojí na pozemku parc. č. 565/44, v majetku města Příbram, vše v k. ú. Příbram, s převzetím práv a povinností vyplývajících ze smluvních vztahů spojených s předmětnou nemovitou věcí.

II. ZM schvaluje – neschvaluje

přijetí nabídky právního zástupce společnosti TRŽNICE Příbram a. s., se sídlem Ryneček 137, 261 01 Příbram III, IČO: 61672661, JUDr. A. Janáka, na odkup 100 % podílu na akciích společnosti za cenu dle znaleckého posudku č. 077983/2023 ze dne 11.12.2023 zpracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou.

Důvodová zpráva

Na jednání Zastupitelstva města Příbram konaného dne 11.09.2023 bylo v rámci projednávaného bodu č. 32 přijato usnesení:

Usn. č. 269/2023/ZM

ZM s c h v a l u j e

záměr výkupu budovy č. p. 137 v Příbrami III - Ryneček, která stojí na pozemku parc. č. 565/44 v k. ú. Příbram. Stavba je ve vlastnictví TRŽNICE Příbram a. s., se sídlem Ryneček 137, 261 01 Příbram III, IČO: 61672661.

Vlastníkem stavby č. p. 137 v Příbrami III, zapsané na LV 8845, je společnost TRŽNICE Příbram a. s., se sídlem Ryneček 137, 261 01 Příbram – Příbram III, IČO 61672661. Budova byla zkolaudována Kolaudačním rozhodnutím MěÚ Příbram – 2967/2002 ze dne 23.08.2002 a stojí na pozemku parc. č. 565/44 o výměře 763 m², zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Příbram, jehož vlastníkem je město Příbram.

Společnost má pozemek od města Příbram v pronájmu na základě smlouvy o pronájmu pozemku ze dne 25.08.1995, ve znění pozdějších dodatků č. 1 – č. 3, na dobu určitou 30 let s platností od doby podpisu smlouvy oběma smluvními stranami, výše nájemného činí 53.410,00 Kč/rok, tj. 70,00 Kč/m²/rok. Nájemné je městu Příbram řádně hrazeno.

Odbor správy majetku požádal znalkyni v oboru paní Ing. Kamilu Štěpánkovou o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání, včetně stanovení výše nájemného za pronájem pozemku pod budovou č. p. 137 v Příbrami III, která stojí na pozemku p. č. 565/44, vše v k. ú. Příbram.

Dne 11.12.2023 byl paní Ing. K. Štěpánkovou zpracován znalecký posudek č. 077983/2023 o ceně nemovité věci pro účel smluvního převodu (viz příloha č. 2). Dle tohoto znaleckého posudku byla obvyklá cena nemovitých věcí stanovena v celkové výši 12.900.000,00 Kč.

Tento znalecký posudek byl zaslán prostřednictvím e-mailu právnímu zástupci společnosti TRŽNICE Příbram a. s. panu JUDr. Antonínu Janákovi, advokátu advokátní kanceláře MAURIC JANÁK ZEITHAML s.r.o. advokátní kancelář, k vyjádření.

Dne 01.02.2024 na Odbor správy majetku doručila asistentka advokátní kanceláře pana JUDr. A. Janáka Posudek číslo: 256-2023 ze dne 30.10.2023 zpracovaný Ing. Michalem Crkvou. Posudek stanoví cenu obvyklou budovy tržnice bez pozemku v Příbrami III, Ryneček 137 ve výši 19.500.000,00 Kč (viz příloha č. 3).

Tato cena vycházela z ocenění nemovitosti zpracovaného odhadcem panem Ing. Michalem Crkvou, který však na rozdíl od znalce v oboru ekonomika jmenovaného státním orgánem a trestně odpovědného za zpracované znalecké posudky, nemá oprávnění zpracovávat znalecké posudky a vykonává činnosti oceňování na základě v porovnání se znalcem, nižšího průkazu kvalifikace - koncesní listiny Oceňování majetku pro věci movité a nemovité, vydané Městkou částí Praha 7 dne 28.11.2001.

Dále Odbor správy majetku požádal společnost TRŽNICE Příbram a. s. o dodání průkazu energetické náročnosti budovy, předložení nájemní smlouvy se současným nájemcem, smlouvy s jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb – teplo, elektrická energie, voda, a v neposlední řadě revize, které se v objektu provádí.

Na tyto dotazy dne 08.03.2024 Odbor správy majetku obdržel prostřednictvím e-mailové zprávy od JUDr. A. Janáka následující odpověď:

„Budova nemá průkaz energetické náročnosti, myslím si, že to je i zbytečné, protože by to bylo v nejnižším stupni. Ostatně pro prodej, když není počítáno s dalším využíváním budovy, mi to připadá zbytečné.

Nájemcem je pan Dat Ta Quoc, bytem Příbram III, Milínská 196, IČO 61650561. Nájemné činí 60.000,00 Kč měsíčně. Smlouva je uzavřena do 31.07.2025

Veškeré Energie odebírá od dodavatelů přímo sám nájemce, který by měl i sám zajišťovat revize.“

Celé vyjádření je uvedeno v příloze č. 4.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 17.01.2024:

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.

Předmětný pozemek p. č. 565/44 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

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

Dotčený objekt je součástí lokality Ryneček, která je součástí zeleného pásu Příbramského potoka. **Doporučujeme** výkup předmětné budovy č. p 137 v Příbrami III – Ryneček na p. č. 565/44 v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu, pozemek a stavba bude mít jednoho majitele. Zároveň tím dojde ze strany města k větší kontrole nad tímto územím a možnosti lépe směřovat tuto lokalitu – veřejného prostranství ke kultivaci. Objekt je v této lokalitě z hlediska urbanismu města umístěn nekonceptně a jeho umístění není v souladu se strategickým cílem kultivace prostoru Příbramského potoka parkovými úpravami apod. Na tuto lokalitu by měla být

vypracována územní studie, která ověří možnosti úprav v daném území. Tato ÚS by měla ověřit případné odstranění, nebo částečné využití objektu jako zázemí parku apod.

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. Celé vyjádření je uvedeno v příloze č. 5.

Dne 22.03.2024 na Odbor správy majetku byla doručena e-mailová zpráva od pana JUDr. A. Janáka, ve které sděluje, že provedl daňovou analýzu situace, ze které jednoznačně vyplývá, že prodej za cenu zjištěnou znalkyní Ing. K. Štěpánkovou nelze klientovi doporučit. Daňové zatížení je tak vysoké, že transakce v této úrovni je stěží akceptovatelná. Nabízí řešení, že předmětem prodeje by nebyla nemovitost sama, ale 100 % podíl na akciích společnosti, při tomto způsobu by se dalo o ceně dle posudku Ing. K. Štěpánkové uvažovat. Společnost TRŽNICE Příbram a. s. nemá jiné obchodní aktivity než nájem budovy, příjmy jsou tvořeny pouze nájmem, výdaje pouze platby za nájem pozemku města. Společnost nemá jiné závazky, než závazek vůči společníkovi. Na základě výše uvedeného žádají, aby předmětem jednání nebyl prodej budovy, ale prodej podílu ve společnosti (viz příloha č. 6).

Vyjádření KRMM ze dne 27.03.2024:

Z důvodu odevzdání materiálu pro jednání KRMM dne 21.03.2024, Odbor správy majetku předal výše uvedený dokument od JUDr. A. Janáka KRMM k seznámení v den konání zasedání na stůl.

Komise pro realizaci majetku města

nedoporučuje

schválit výkup budovy č. p. 137 v Příbrami III – Ryneček, stavby pro obchod, která stojí na pozemku parc. č. 565/44, vše v k. ú. Příbram, která je ve vlastnictví společnosti TRŽNICE Příbram a. s., a povinností vyplývajících ze smluvních vztahů spojených s předmětnou nemovitou věcí.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

Komentář: Nájemní smlouva byla sjednána na dobu určitou na dobu 30 let do 25. 8. 2025, výše nájemného je přibližně jedna třetina oproti znaleckému posudku. KRMM doporučuje uzavření nové smlouvy o pronájmu, ve které bude zohledněna nová výše nájemného pouze do 25. 8. 2025 a teprve potom uskutečnit případný výkup stavby.

Jen pro informaci Odbor správy majetku sděluje vysvětlení pojmu podíl ve společnosti:

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „ZOK“) vymezuje podíl v § 31 obecně jako účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

Podíl v akciové společnosti je základní kapitál, který je rozvržen na určitý počet akcií. Akcie jsou cenné papíry vydávané společností, se kterými je spojen podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech této společnosti. Společníci jsou označováni jako akcionáři. Ti držbou akcií představují svoji účast na společnosti, ze které jim plynou různá práva a povinnosti. Akcionáři vzniká právo na podíl ze zisku (formou dividend), který schvaluje valná hromada k rozdělení mezi jednotlivé akcionáře. Stejně jako v předchozích případech se podíl na zisku určuje poměrem akcionářova podílu na základním kapitálu. Výplata podílu na zisku se vyplácí v peněžních prostředcích, a to pouze bezhotovostním převodem na účet akcionáře vedený v seznamu akcionářů. Dalším právem akcionáře je například hlasovací právo. Převodem akcií se převádějí také veškerá práva a povinnosti s držbou akcií spojená, pokud se v zákoně neuvádí jinak.

Jen pro zajímavost Odbor správy majetku zjišťoval informace o hospodaření společnosti TRŽNICE Příbram a. s. na portálu www.justice.cz v sekci „Veřejný rejstřík“, IČO 61672661 společnosti, odkaz „Sbírka listin“. Zde byl nalezen dokument s hospodářským výsledkem společnosti za rok 2022. Tento dokument je přílohou předloženého materiálu.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Nájemní smlouva na dobu určitou založila vlastníkovu právo mít stavbu na cizím pozemku. Jedná se o omezené právo užívání pozemku. U staveb postavených na základě nikoliv neomezeného práva užívání pozemku dochází se zánikem tohoto práva i občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu. Tedy pokud někdo postaví stavbu na cizím pozemku, aniž měl zajištěno časově neomezené a jednostranně nevypověditelné právo mít na cizím pozemku stavbu, bere na sebe nejistotu další existence práva užívat pozemek pod stavbou a riziko, že po zániku tohoto práva se vlastník pozemku může domáhat odstranění stavby.

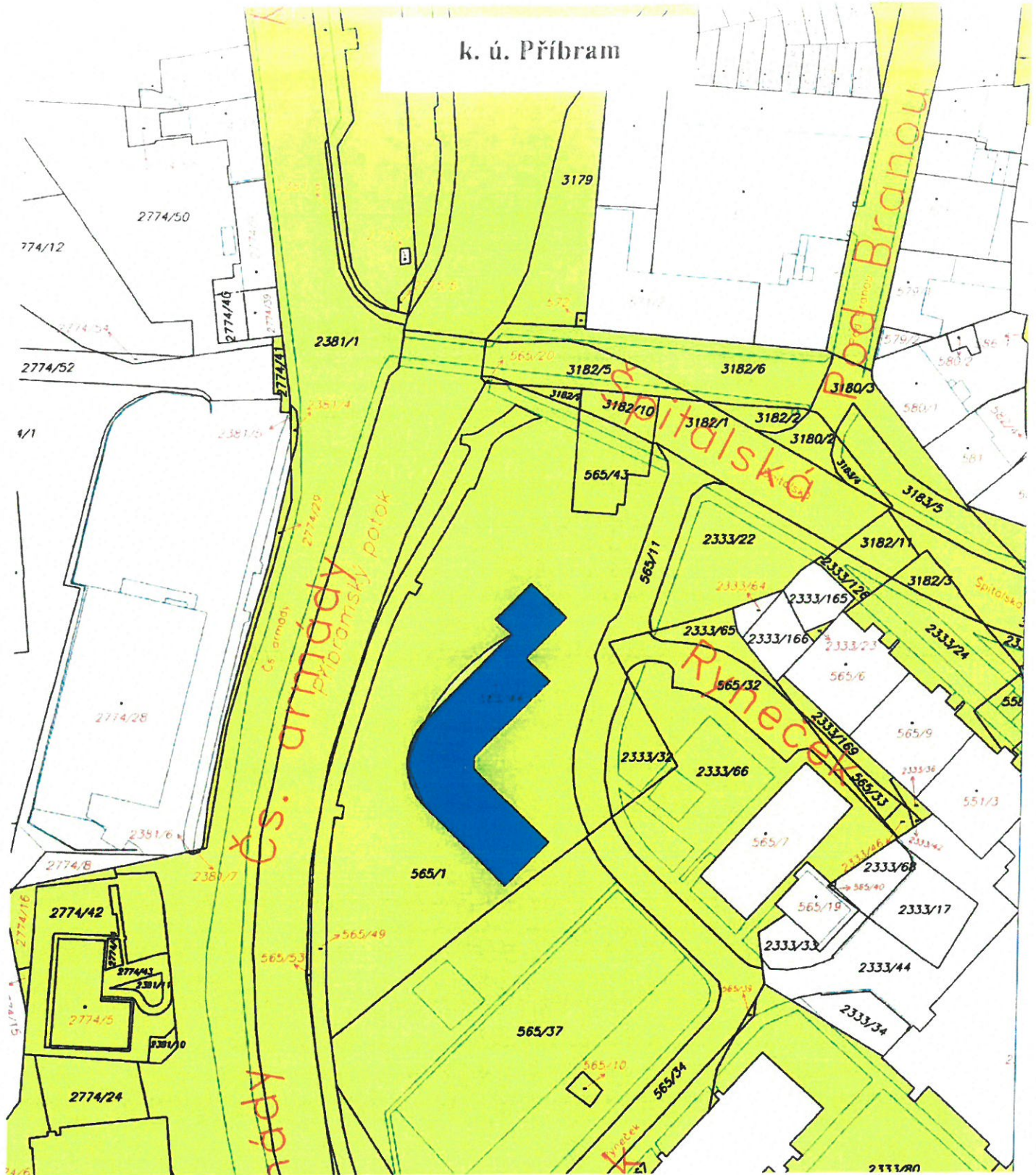
V rozpočtu kapitoly OSM pro rok 2024 s touto akcí nebylo počítáno.

Fond staveb (FOS) – výše zůstatku ke dni 31.05.2024 je ve výši 284.040,00 Kč, dále je částka 18.000.000,00 Kč přesunuta na úročený běžný účet.

Přílohy:

- 1) Situační snímek, ortofotomapa, snímek Google Streetview
- 2) Znalecký posudek č. 077983/2023 ze dne 11.12.2023 zpracovaný Ing. K. Štěpánkovou
- 3) Posudek číslo 256-2023 ze dne 30.10.2023 zpracovaný Ing. M. Crkvou
- 4) Vyjádření JUDr. A. Janáka ze dne 08.03.2024
- 5) Vyjádření OIRM ze dne 17.01.2024
- 6) E-mailová zpráva od JUDr. A. Janáka ze dne 22.03.2024
- 7) Hospodářský výsledek společnosti TRŽNICE Příbram a. s. za rok 2022, 2023

k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

- město Příbram
- pozemek ve vlastnictví města Příbram, stavba, tržnice ve vlastnictví TRŽNICE Příbram a.s.



Google Ryneček

Příbram, Středočeský kraj

Google Street View

čvn 2017 Zobrazit více termínů



Pořízení obrázku: čvn 2017 © 2023 Google

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077983/2023



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 565/44 a budova č.p. 137, která stojí na pozemku p.č. 565/44, 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

OBVYKLÁ CENA

12 900 000 Kč

Počet stran: 28 (8 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 21.11.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 11.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání, včetně stanovení výše nájemného z pozemku

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.11.2023 za přítomnosti pana Starky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.11.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- Projektová dokumentace z 10/2000
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 23.8.2002
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Ryneček 137, 261 01 Příbram III

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1
Tržnice Příbram a.s., Ryneček 137, 261 01 Příbram III, LV: 8845, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Pozemek a budova se nachází v městské části Příbram III - Ryneček, naproti nákupnímu centru Skalka. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a obchody. V docházkové vzdálenosti je centrum staré části města, kde jsou obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna

ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

565/1, 565/34 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Pozemek zastavěný budovou je v územní plánu města vedený jako **BK - Plochy smíšené obytné - bydlení městské kolektivní**. **Hlavní a přípustné funkční využití** - stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití - stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení (do kapacity 2.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - pro uspokojování potřeb obyvatel daného území, případně celoměstského významu.

Budova tržnice je nepodsklepená, přízemní do tvaru L. Je zděná, střecha kombinace sedlových a stanových s krytinou z bondského šindele. Vnitřní příčky zděné, strop se zavěšeným SDK podhledem, podlaha z keramické dlažby, okna plastová vakuová s venkovními mřížemi. Vytápění objektu je vlastním plynovým kotlem, napojen je na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektro.

V současnosti tvoří objekt jeden velký prodejní prostor s textilem, obuví, drogerií a dalším. Zázemí tvoří kotelna a sociální zařízení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

1.1. Pozemek

2. Budova

2.1. Budova č.p. 137 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Pozemek

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek

2. Budova

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Budova č.p. 137

2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Budova tržnice

2.3. Porovnávací hodnota

2.3.1. Budova tržnice

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 565/44 a budova č.p. 137, která stojí na pozemku p.č. 565/44, v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Ryneček 137 261 01 Příbram III
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	31 651

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,576,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,019$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,819$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,835$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,794$$

1. Pozemek

1.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,819 = 0,794$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 576,-	0,794		1 251,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	565/44	763	1 251,34	954 772,42
Stavební pozemek - celkem			763		954 772,42
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	954 772,42 Kč

2. Budova

2.1. Budova č.p. 137 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1.1. Budova č.p. 137

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$9,80*9,80*2+5,40*1,50*2+12,00*21,00*2+148,40$	= 860,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	860,68 m ²	3,00 m	2 582,04
Součet	860,68 m ²		2 582,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,582,04 / 860,68 = 3,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $860,68 / 1 = 860,68$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(9,80*9,80*2+5,40*1,50*2+12,00*21,00*2+148,40) * (3,00)$	= 2 582,04 m ³
zastřešení	$(9,80*9,80*2+5,40*1,50*2) * (1,15) + (12,00*21,00 * 2 + 148,40) * (0,74)$	= 722,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 582,04 m ³
zastřešení	Z	722,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 304,34 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	se zavěšeným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová a stanová střecha	S	100

5. Krytiny střech	živičná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9253

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9277
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9253
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 370,05
Plná cena: 3 304,34 m ³ * 6 370,05 Kč/m ³	=	21 048 811,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 80 = 26,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 26,3 % / 100)	* 0,737
Budova č.p. 137 - zjištěná cena	= 15 512 973,72 Kč
Rekapitulace nákladových cen:	
Budova č.p. 137	= 15 512 973,72 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 15 512 973,72 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

V současnosti tvoří objekt jeden velký prodejní prostor s textilem, obuví, drogerií a dalším. Zázemí tvoří kotelna a sociální zařízení. Nájemné je uvažováno ve výši obvyklého nájemného a odvíjí se od polohy, využití a velikosti prostoru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Roční nájemné z pozemku:	160 000,- Kč

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Prodejní prostor	603,00	1 800,-	90 450,-	1 085 400,-
Skladové prostory a zázemí	174,00	1 440,-	20 880,-	250 560,-
Výnosy celkem				1 335 960,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 335 960,- Kč
Roční nájemné z pozemku: - 160 000,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:
1 335 960,00 * 40 % - 534 384,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 641 576,- Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5: = 667 980,- Kč
1 335 960,- * 50%

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 9 542 571,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 15 512 973,72 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 9 542 571,00 Kč

Rozdíl R = 5 970 402,72 Kč

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

CV + 0.10 R = 10 139 611,27 Kč

Budova č.p. 137 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 10 139 611,27 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Pozemek

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek zastavěné plochy, p.č.: 962/3
Lokalita: Příbram I, ul. Primáře Václava Trnky
Popis: Pozemek pod stavbou nemocnice, stejný vlastník. Vklad do KN - V-2278/2023-211, převod 27.3.2023

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 282 522	457	4 994,58	0,90	4 495,12

Název: Pozemky zastavěné a ostatní plochy, p.č.: 2774/14, 2762/17, 2774/59
Lokalita: Příbram I, ul. Primáře Václava Trnky
Popis: Nezastavěné pozemky, část v ochranném pásmu dráhy. Vklad do KN - V-6789/2023-211, převod 30.8.2023

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - horší	1,10
vybavenost pozemku - bez cizí stavby	0,50
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 750 000	1 388	4 863,11	0,64	3 112,39

Název: Pozemek zastavěné plochy, p.č.: 2521/50

Lokalita: Příbram IV, ul. Březnická

Popis: Pozemek se stavbou garáže, stejný vlastník. Vklad do KN - V-9294/2022-211, převod 10.11.2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	0,80
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek a stavba sejný vlastník	0,80



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	51	3 921,57	0,77	3 019,61

Minimální jednotková porovnávací cena
Průměrná jednotková porovnávací cena
Maximální jednotková porovnávací cena

3 019,61 Kč/m²
3 542,37 Kč/m²
4 495,12 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota pozemku stanovená ve zjištěné ceně neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem, na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy a především s ohledem na to, že se jedná o pozemek se stavbou – rozdílní vlastníci stavby a pozemku, odhadují obvyklou cenu pozemku na 3 500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvohí	565/44	763	3 500,00		2 670 500
Celková výměra pozemků		763	Hodnota pozemků celkem		2 670 500

2. Budova

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Budova č.p. 137

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
prodejní prostory	603,00 m ²	1,00	603,00 m ²	
sklad a sociální zázemí	174,00 m ²	1,00	174,00 m ²	
				777,00 m²
				777,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,80*9,80*2+5,40*1,50*2+12,00*21,00*2+148,40 =	3,00 m
	860,68	
	860,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(9,80*9,80*2+5,40*1,50*2+12,00*21,00*2+148,40)*(3,00) =
		2 582,04
Z	zastřešení	(9,80*9,80*2+5,40*1,50*2)*(1,15)+(12,00*21,00*2+148,40)*(0,74) =
		722,30
	Obestavěný prostor - celkem:	3 304,34 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	se zavěšeným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová a stanová střecha
5. Krytiny střech	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	3 304,34 m ³
Reprodukční cena	26 434 704 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	1 612 517	1 612 517	6,69
2. Svislé konstrukce	15,30	4 044 510	4 044 510	16,78
3. Stropy	8,10	2 141 211	2 141 211	8,88
4. Krov, střecha	6,20	1 638 952	1 638 952	6,80
5. Krytiny střech	2,90	766 606	0	0,00
6. Klempířské konstrukce	0,60	158 608	158 608	0,66
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	1 929 733	1 929 733	8,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	872 345	872 345	3,62
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	845 911	845 911	3,51
10. Schody	2,70	713 737	0	0,00
11. Dveře	3,70	978 084	978 084	4,06
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	1 533 213	1 533 213	6,36
14. Povrchy podlah	3,30	872 345	872 345	3,62

15. Vytápění	4,80	1 268 866	1 268 866	5,26
16. Elektroinstalace	5,90	1 559 648	1 559 648	6,47
17. Bleskosvod	0,30	79 304	79 304	0,33
18. Vnitřní vodovod	3,20	845 911	845 911	3,51
19. Vnitřní kanalizace	3,10	819 476	819 476	3,40
20. Vnitřní plynovod	0,40	105 739	105 739	0,44
21. Ohřev teplé vody	2,00	528 694	528 694	2,19
22. Vybavení kuchyní	1,90	502 259	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	1 110 258	1 110 258	4,61
24. Výtahy	1,30	343 651	0	0,00
25. Ostatní	4,40	1 163 127	1 163 127	4,82
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			24 108 450 Kč	
Množství			3 304,34 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 296 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	861
Užitná plocha (UP)	[m ²]	777
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 304,34
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 296
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 296
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	24 108 450
Stáří	roků	21
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	26,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	17 767 928

2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Budova tržnice

V současnosti tvoří objekt jeden velký prodejní prostor s textilem, obuví, drogerií a dalším. Zázemí tvoří kotelna a sociální zařízení. Nájemné je uvažováno ve výši obvyklého nájemného a odvíjí se od polohy, využití a velikosti prostoru.

Jako Ostatní náklad je zahrnuto nájemné z pozemku pod budovou, který není ve vlastnictví majitele budovy a je pronajímán za obvyklé nájemné.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Prodejní prostory	603	1 800	90 450	1 085 400	7,00
2.	Provozní prostory	Skladové prostory a zázemí	174	1 440	20 880	250 560	7,00
Celkový výnos za rok:						1 335 960	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	777
Reprodukční cena	RC	Kč	24 108 450
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 719
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 335 960
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 202 364
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	7 233
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	120 542
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	12 054
Ostatní náklady		Kč/rok	160 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	304 829
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	897 535
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 821 929

2.3. Porovnávací hodnota

2.3.1. Budova tržnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	777,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 304,34 m ³
Zastavěná plocha:	860,68 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční budova
Lokalita:	Příbram V - Zdaboř
Popis:	Budova z roku 1994 se nachází v areálu příbramské nemocnice, lokalita Příbram V - Zdaboř. Nemovitost je plně funkční, všechny prostory v budově jsou pronajaty a využívány. 1.PP - skladovací prostory, 1.NP - provozovna lékárny a holičství. Přední část budovy s prodejní plochou, sociálním zázemím pro zaměstnance (toalety, sprchový kout), kancelářemi, skladem, 2.NP 2 byty (2+kk, 4+kk), samostatná pracovna. Jedná se o typ budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví a pro nového majitele nabízí širokou škálu možného využití – např. služby zaměřené na zdravý životní styl a krásu - fyzioterapie, masáže, pedikúra, manikúra, kadeřnictví, poradenství. Budova disponuje navíc ve 2.NP balkónem, lodžii a zimní zahradou a dále vjezdem do uzavřeného areálu s možností venkovních parkovacích stání u domu pro 2 vozy a mnoha skladovými prostory v 1. PP. Dům je obklopen pozemkem o celkové ploše 924 m ² a poskytuje soukromí. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektro.
Pozemek:	924,00 m ²
Užitná plocha:	560,00 m ²
Zastavěná plocha:	286,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek se zahradou	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost, vyriabilita	0,90



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 000 000	560,00	30 357	0,52	15 786

Název: Polyfunkční budova**Lokalita:** Příbram VI - Březové Hory, ul. Prokopská

Popis: Jednopodlažní nepodsklepený objekt, ve kterém se nachází - skladové prostory - 1 186 m², - 3 administrativní jednotky - 101 m², - 3* ateliér o dispozici 2+kk - 51 m², 55 m² a 64 m², - 1 ateliér o dispozici 1+kk - 30 m², - kancelář 30 m², dále potom chodby apod. Budova je pronajímána. Je k dispozici architektonická studie na přestavbu budovy v souladu s památkovou zónou. Celková plocha by se tak zvětšila na 3 831 m².

Původní stavba z roku 1985 prošla v roce 2017 částečnou rekonstrukcí - střecha, fasáda, zateplení, modernizace interiérů apod. Je ve velice dobrém technickém stavu. Konstrukce je tvořena vyzdívaným železobetonovým skeletem s plochou střechou. Okna jsou plastová a kovová. Vytápění zajišťují 3 plynové kotle, ohřev vody je zajištěn elektrickými bojlerly. Přístup k nemovitosti zajišťuje veřejná komunikace.

Pozemek: 1 982,00 m²**Užitná plocha:** 1 564,00 m²**Zastavěná plocha:** 1 982,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - starší, v dobrém stavu	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek se stavbou	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - architekt. studie na přestavbu	0,95



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
24 990 000	1 564,00	15 978	0,87	13 901

Název: Obchodní prostor**Lokalita:** Příbram VIII, ul. Budovatelů

Popis: Nebytový prostor v přízemí budovy v ul. Budovatelů, v části, kde jsou další obchody, Česká pošta. Prostor sestává se z prodejní plochy (cca 43 m²) a zázemí prodejny (dva

sklady, kancelář, sociálního zařízení, chodba). Jednoduchými stavebními úpravami lze prostory sjednotit. Kompletní modernizace v roce 2014 (rozvody instalací, topení, LED osvětlení, zateplené stěny, výloha je z bezpečnostního skla). Topení je vlastním plynovým kotlem V budově funguje společenství vlastníků (SVJ), které tvoří 8 jednotek. Prostory jsou řádně zkolaudovány jako prodejna a je na prodej vína - vinotéka. Před prostory je vlastní pozemek, kam je možno umístit posezení. Prostory je možno přizpůsobit na jakékoliv využití

Užitná plocha: 87,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - podstatně menší	0,75
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - celk. rek. 2014	0,90
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - menší plocha s jednodušší využitelností	0,95



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 350 000	87,00	38 506	0,52	20 023

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nejvíce svým charakterem je podobná 1. nemovitost, má ale lepší možnost/variabilitu využití i s bydlením, má vlastní pozemek pod budovou a přilehlou zahradu.
 2. nemovitost je větší, je starší po částečné rekonstrukci, má navíc vlastní pozemek a zpracovanou studii a přestavbu a rozšíření. 3. srovnávaná nemovitost není samostatná budova, ale obchodní prostor po rekonstrukci v roce 2014, má možnost využití pozemku před budovou.

Minimální jednotková porovnávací cena	13 901 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 570 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 023 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 570 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	777,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 874 890 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	
1.1. Pozemek	954 772,- Kč
1. Pozemek - celkem:	954 772,- Kč
2. Budova	
2.1. Budova č.p. 137 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	10 139 611,- Kč
2. Budova - celkem:	10 139 611,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	11 094 380,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůdevadesátčtyřtisícřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 11 094 380 Kč

slovy: Jedenáctmilionůdevadesátčtyřtisícřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Pozemek	
1.1. Hodnota pozemků	
1.1.1. Pozemek	2 670 500,- Kč

Pozemek - Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Výpočet ročního nájemného:

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 3 – 6% z ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, to se týká pouze velmi atraktivních pozemků s komerční využitelností. S ohledem na polohu pozemku a jeho využitelnost, stanovuji cenu pronájmu ve výši 6 % z ceny pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Nájemné/rok z pozemku p.č. 565/44 2 700 000 Kč x 6 % = **160 000,- Kč/rok**

Pozemek – Obvyklé nájemné

160 000 Kč/rok

slovy: Jednostošedeasáttisíc Kč

2. Budova

2.1. Věcná hodnota staveb	
2.1.1. Budova č.p. 137	17 767 928,- Kč
2.2. Výnosová hodnota	
2.2.1. Budova tržnice	12 821 929,- Kč
2.3. Porovnávací hodnota	
2.3.1. Budova tržnice	12 874 890,- Kč

Porovnávací hodnota	12 874 890 Kč
Výnosová hodnota	12 821 929 Kč
Věcná hodnota	20 438 428 Kč
z toho hodnota pozemku	2 670 500 Kč

Obvyklá cena budovy

12 900 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůdevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pozemek a budova se nachází v městské části Příbram III - Ryneček, naproti nákupnímu centru Skalka. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a obchody. V docházkové vzdálenosti je centrum staré části města, kde jsou obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Budova tržnice je nepodsklepená, přízemní do tvaru L. Je zděná, střecha kombinace sedlových a stanových s krytinou z bondského šindele. Vnitřní příčky zděné, strop se zavěšeným SDK podhledem, podlaha z keramické dlažby, okna plastová vakuová s venkovními mřížemi. Vytápění objektu je vlastním plynovým kotlem, napojen je na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektro.

V současnosti tvoří objekt jeden velký prodejní prostor s textilem, obuví, drogerií a dalším. Zázemí tvoří kotelná a sociální zařízení.

Hodnota budovy stanovená ve zjištěné ceně neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, stejně tak i věcná hodnota. Ve výnosové hodnotě je uvažováno nájemné ve výši obvyklého nájemného a odvíjí se od polohy, využití a velikosti prostoru, do nákladů na pronájem je zahrnuta i částka za pronájem cizího pozemku.

V porovnávací metodě - realizované prodeje se v této lokalitě prakticky nevyskytují, proto jsou použita data z nabídek z internetových stránek s použitím koeficientů zohledňujících velikost, stav a vlastní pozemek.

Na základě porovnání všech nabízených prodejů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na polohu a stav nemovité věci, odhaduji obvyklou cenu na 12,90 mil. Kč.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena budovy

12 900 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůdevětsettisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1397-106/23.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077983/2023.

V Dolních Břežanech 11.12.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 077983/2023

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



Vyhotovili: **Věra Nováková, DIS.**
 MISYS-KatastrSQL - informativní výpis pro vnitřní potřebu!
 Data platná k: 1.10.2023

OKRES: CZ0208 Přebram, 3211
 OBEC: 539911 Přebram
 KAT. ÚZEMÍ: 735426 Přebram

INFORMACE O STAVBĚ

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. Přebram III č.p. 137
 TYP STAVBY: budova s číslem popisným
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: stavba pro obchod
 ZPŮSOB OCHRANY: -
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-13448/2005-211
 STAVBA STOJÍ NA: KN 565/44 na LV 10001

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 8845

Oprávněný subjekt, adresa

Vlastnické právo

Identifikátor

Podíl

TRŽNICE Přebram a. s., Ryneček 137, 26101 Přebram - Přebram III

61672661

PARCELY EVIDOVANÉ POD BUDOVOU

OKRES: CZ0208 Přebram, 3211
 OBEC: 539911 Přebram
 KAT. ÚZEMÍ: 735426 Přebram

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.10.2023

ČÍSLO PARCELY: KN 565/44 Přebram
 VÝMĚRA(m²): 763
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Přebram 735426
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
 ZPŮSOB OCHRANY: -
 NA POZEMKU STOJÍ STAVBA: Přebram III č.p. 137, obchod na LV 8845
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-13448/2005-211
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa

Vlastnické právo

Identifikátor

Podíl

Město Přebram, Tyršova 108, 26101 Přebram - Přebram I

00243132

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Přebram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.16.16.158393 SW hasp pro VFK verze 6.1

Datum a čas vyhotovení výpisu: 13.11.2023

Vyhotovili: **Věra Nováková, DIS.**

11:44:56

Výpis vyhotoven za 0.317s, SQLite3 native,

ver.3.35.5

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2023 15:15:07

Okres: CZ020B Příbram
Kat. území: 735426 Příbram

Obec: 539911 Příbram
List vlastnictví: 8845

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TRŽNICE Příbram a. s., Ryneček 137, Příbram III, 26101 Příbram	61672661	
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcelě	Způsob ochrany
Příbram III, č.p. 137	obchod	565/44, LV 10001
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 - Bez zápisu		
Flamby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		

Listina

o Kolaudační rozhodnutí MěÚ Příbram -2967/2002 ze dne 23.08.2002. Právní moc ke dni 02.10.2002.

Z-13482/2003-211

Pro: TRŽNICE Příbram a. s., Ryneček 137, Příbram III, 26101 Příbram RČ/LČO: 61672661

F Vztah konitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno daňovým přístupem

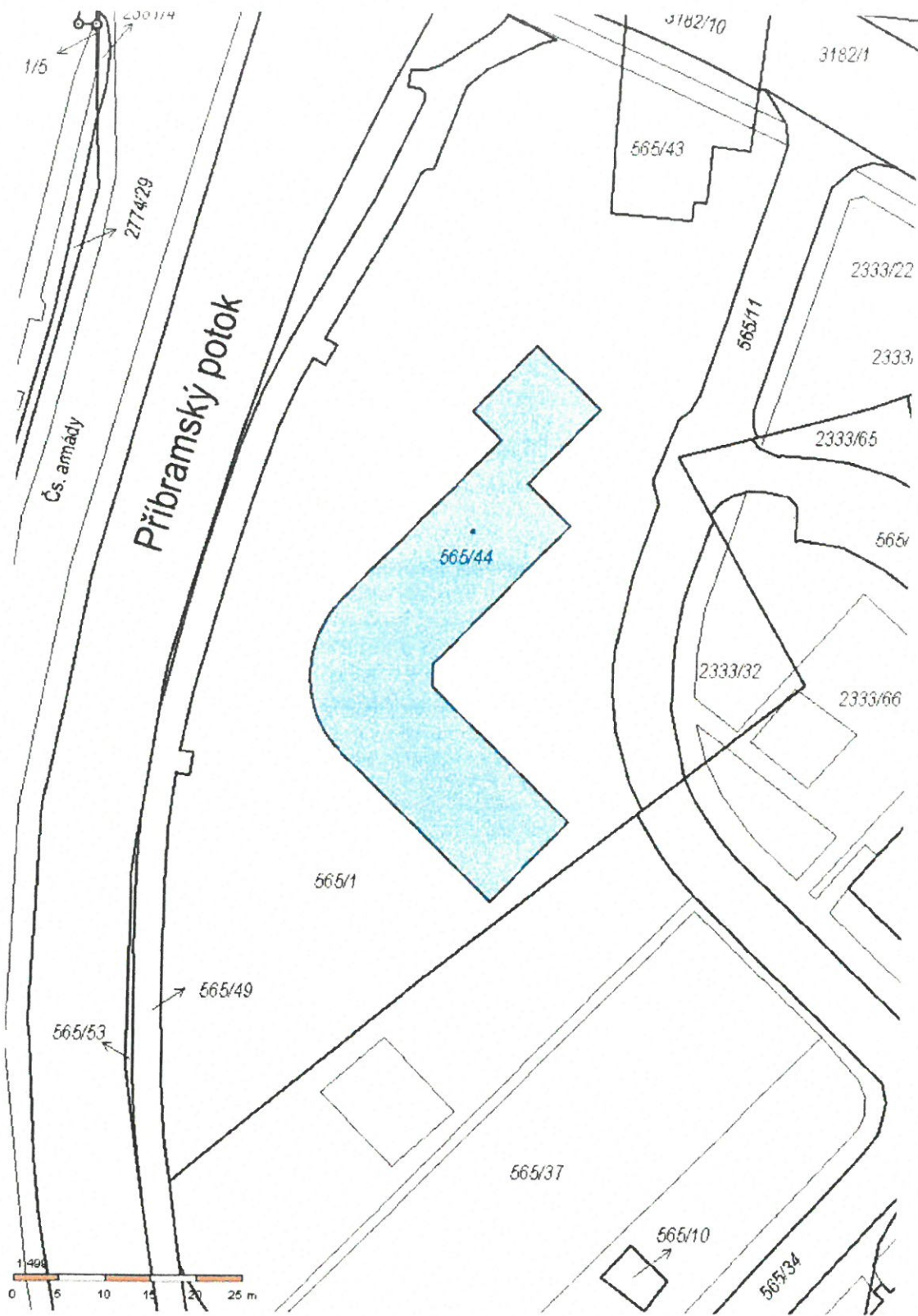
Vyhotoveno: 08.12.2023 15:21:49

Podpis, razítko:

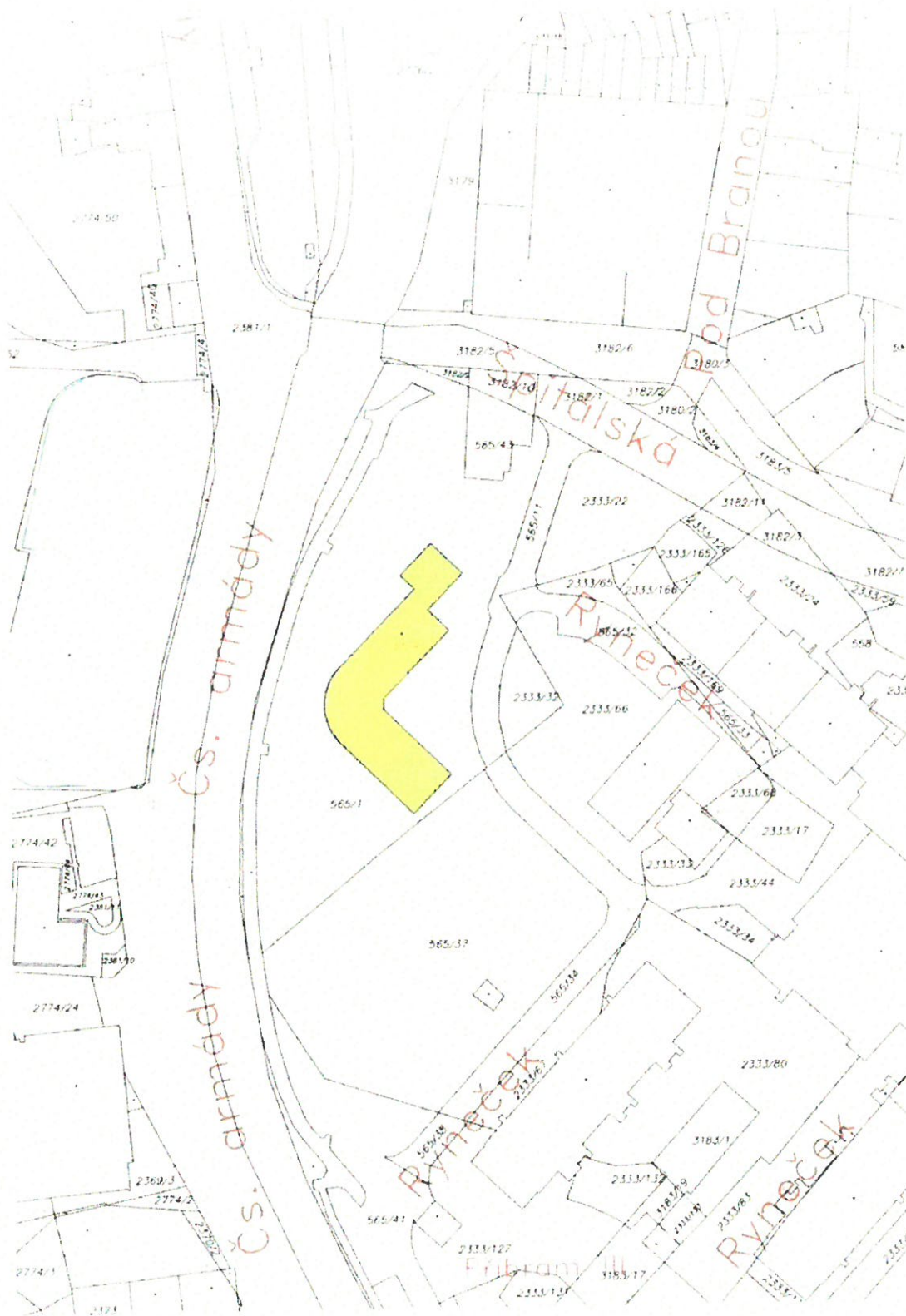
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

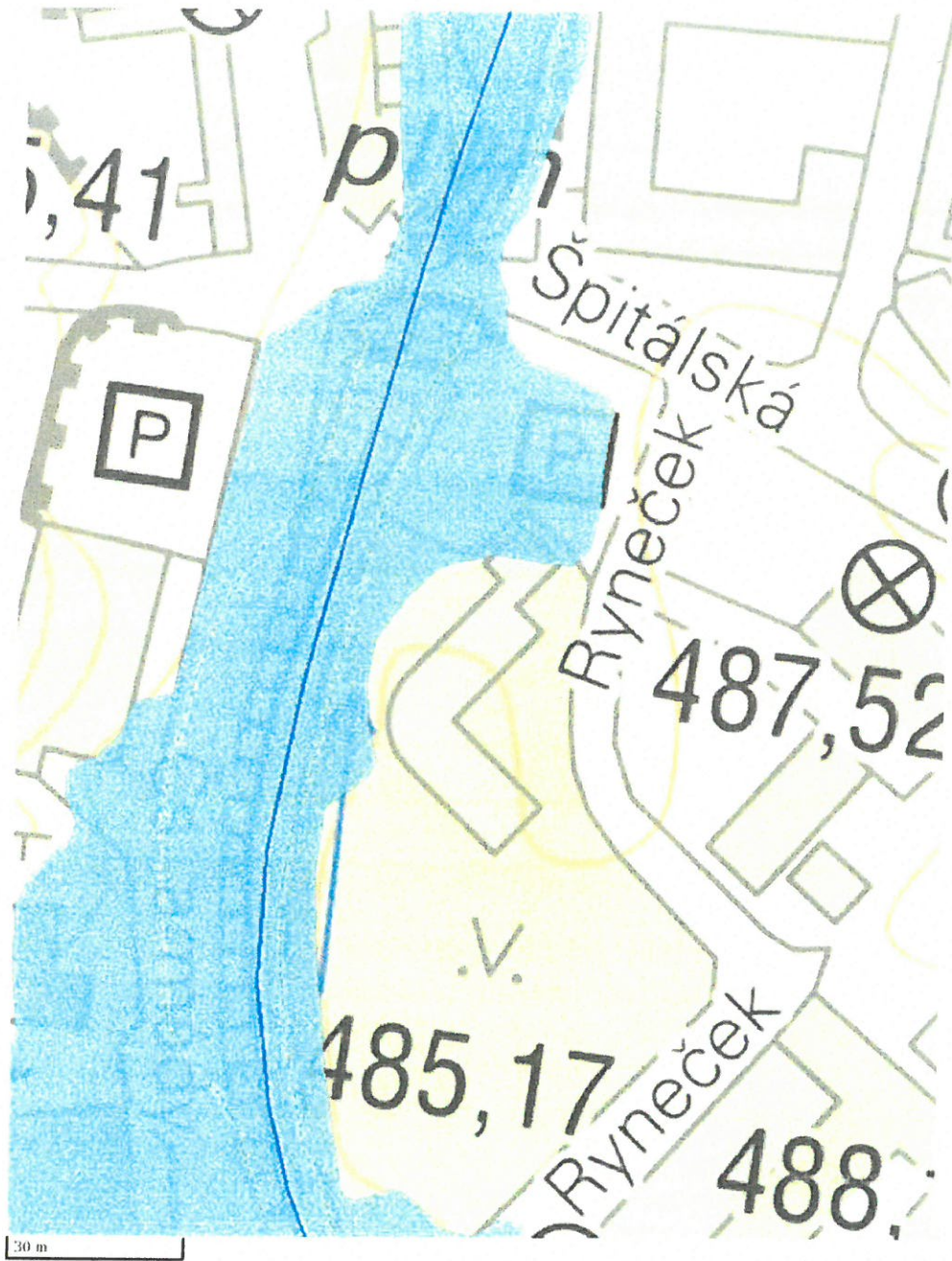
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1



Pozemek p.č. 565/44 v k.ú. č. 735426





Záplavová území





Legenda

Záplavová území

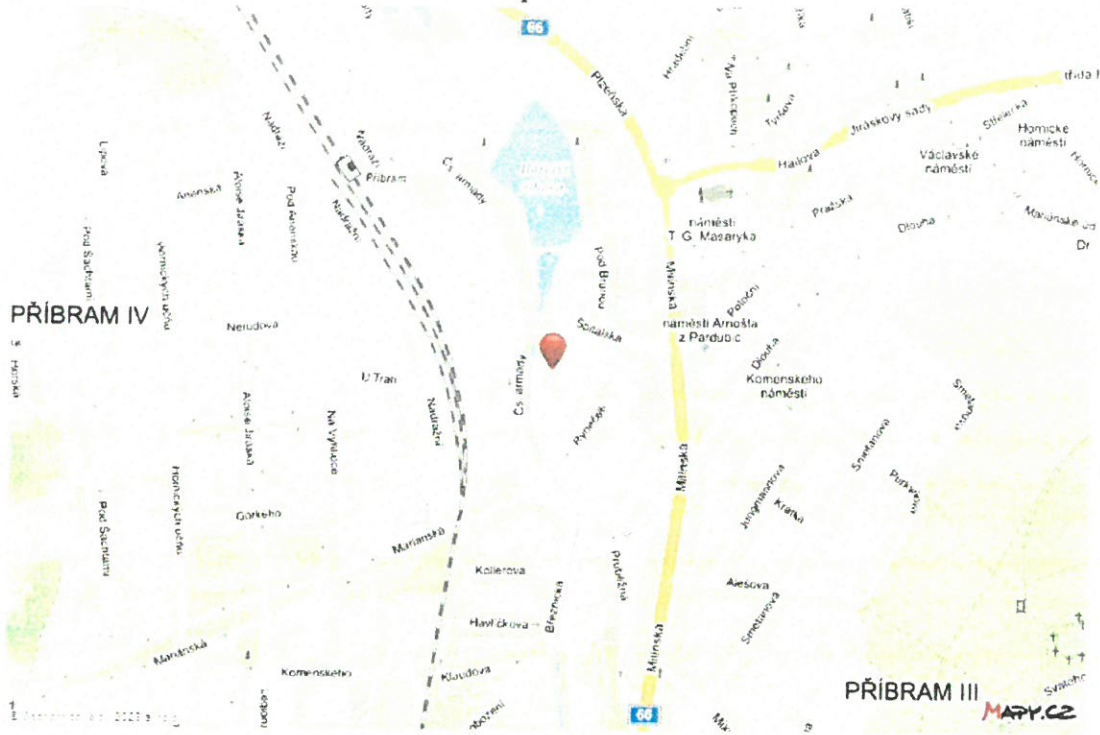
 Říční síť s vyhlášením záplavových území

 Aktivní zóny Q100

 Záplavová území Q100

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSU)

Mapa oblasti







Posudek

číslo: 256-2023

Předmět posudku: Určení ceny obvyklé (tržní ceny) budovy tržnice bez pozemku, ulice Ryneček č.p. 137, Příbram, katastrální území Příbram III.

Objednatel posudku: Firma TRŽNICE Příbram a. s. se sídlem Ryneček 137, Příbram III. 261 01, IČO 61672661 zastoupená p. Janem Starkou.

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní ceny) výše uvedeného nemovitého majetku.

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů platná od 1. 1. 2023. **Dále porovnáním srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě dle internetových realitních serverů a podle mé databáze.**

Oceněno ke dni: 28. 9. 2023

Posudek vypracoval: Ing. Michal Crkva
V Podhoří č. 128
Praha 7, 171 00
e-mail: michal.crkva@seznam.cz
mob: 728026909, www.odhadyaoceňovani.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu odhadce. Celkem posudek obsahuje 15 stran (5 stran posudku + 10 stran přílohy).

1. Nález

1.1. Bližší údaje o nemovitosti

Budova tržnice č.p. 137 je postavena na pozemku p.č. 565/44 a nachází se v ulici Ryneček, Příbram III. Budova tržnice se nachází v centru města Příbram. Konkrétně je do 5 minut chůze autobusové i vlakové nádraží a vlastní centrum města. Jedná se o přízemní zděný nepodsklepený objekt. Dle plánů byl objekt postaven a zkolaudován roku 2002, stavební povolení bylo vydáno roku 1998. Tento objekt je dlouhodobě celý pronajat. Budova je s dobrou údržbou. Budova má tedy pouze 1. NP. Předmětem ocenění není pozemek p.č. 565/44 pod budovou.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka pana Jana Starky ze dne 21. 9. 2023
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Příbram III, list vlastnictví č. 8845
- Místní šetření odhadce dne 28. 9. 2023 s objednavatelem posudku **viz foto budovy**
- Podklady předané mi objednatelem
- Podklady z internetového serveru Sreality, databáze odhadce **viz příloha**

Předmětem ocenění je

Určení **ceny obvyklé (tržní ceny) budovy tržnice bez pozemku, ulice Ryneček č.p. 137, Příbram**, katastrální území Příbram III.

2. Posudek a ocenění

Popis a výpočet

Budova byla postavena z materiálu Ytong, má dřevěné krovy, střešní krytinou je kanadský šindel. **viz foto**. Budova má sedlovou střechu, má dobrou údržbu, má všechny inženýrské sítě. Budova má plastová okna, vytápění domu je ústředním topením, a to plynovým kotlem. Na podlaze je dlažba. Hlavní část budovy je vlastní prodejní plocha budovy-tržnice, menší část je zázemí a sklady.

Součástí domu je jeho vnitřní instalace, trubní rozvody včetně zařizovacích předmětů, elektroinstalace včetně osvětlovacích těles a slaboproud.

Společné části domu- základy budovy včetně izolací, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a nosné zdi, fasády, střecha včetně nosných konstrukcí, hromosvody, okapy a jiné klempířské konstrukce, vchody do budovy včetně dveří, schodiště, chodby, dveře a okna. Dále rozvody vody, svody kanalizačních odpadů, rozvody elektrické energie, včetně osvětlení a rozvodů plynu.

Celkově se jedná o dobře udržovaný objekt dokončený v roce 2002.

Výpočet ceny budovy tržnice č.p. 137

Cena budovy typ H pro obchod a služby je stanovena podle uvedené vyhlášky a jejích jednotlivých příloh. Ocenění je provedeno podle § 12 vyhlášky .

Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 vyhlášky, základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odst. 2.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad \text{kde}$$

ZCU..... základní cena upravená

ZC..... základní cena podle přílohy č. 8 typ H 2 669 Kč/m³

K₁ koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce dle přílohy č. 10

K₂ koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu podle vzorce $K_2 = 0,92 + 6,60/PZP$

K₃..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K₄.....koeficient vybavení stavby

K₅.....koeficient polohový dle přílohy č. 20, tabulky č. 1

K_i.....koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41

Výpočet obestavěného prostoru. stanoveno dle poskytnutých plánů a podkladů:

dle k.n. je plocha pozemku p.č. 565/44 764 m²,

celkem zastavěná část je tedy: 764 m²

následně: zastavěná plocha x prům. konst. výška v metrech = obestavěný prostor
 $764 \text{ m}^2 \times 4,30 = 3 285,20 \text{ m}^3$

celkem obestavěný prostor **3 285,20 m³**

podlahová plocha je 80% zastavěné plochy: $764 \text{ m}^2 \times 0,8 = 611,20 \text{ m}^2$

průměrná výška jednoho podlaží: **3,00 m**

$ZC = 3 285,20 \text{ m}^3 \times 2 669 \text{ Kč/m}^3 = 8 768 199 \text{ Kč}$

$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova pro obchod a služby typ H základní cena dle přílohy č. 8

základní cena dle přílohy č. 8 je 2 669 Kč/m³

svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepený

výpočet koeficientu K₄ budovy typ H pro obchod a služby

Konstrukce a vybavení	Standard	OP (%)	Koef.	O _k
1. Základy	S	6,10	1,00	6,10
2. Zdivo	S	15,30	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	1,00	8,10
4. Střecha	S	6,20	1,00	6,20
5. Krytina	S	2,90	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	1,00	0,60
7. Vnitřní omítky	S	7,30	1,00	7,30
8. Fasádní omítky	S	3,30	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	S	3,20	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	1,00	3,70

12. Vrata	C	-	-	-
13. Okna	S	5,80	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	0,00	0,00
23. Vnitřní hyg. vybavení	S	4,20	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	1,00	4,40
26. Inst. prefabr. jádra	C	-	-	-
Součet objemových podílů				100,00

$K_4 = 1,00$

Pozn.: S = standard N = nadstandard P = podstandard C nevyskytuje se
 OP = objemový podíl O_k = objemový podíl x koeficient K_4

ZC podle přílohy č. 8 $2\,669\text{ Kč/m}^3$

K_1 dle přílohy č. 10 zděná **0,939**

K_2 dle vzorce $K_2 = 0,92 + 6,60/611,20 = 0,92 + 0,0108 = \mathbf{0,9308}$

$K_3 = 2,10/3,00 + 0,3 = \mathbf{1,00}$ K_4 viz tabulka výpočet koeficientu $K_4 = \mathbf{1,00}$

K_5 dle přílohy č. 20 je **1,05** K_i dle přílohy č. 41 je **2,82**

ZCU = $8\,768\,199\text{ Kč} \times 0,939 \times 0,9308 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 2,82 = 22\,691\,895\text{ Kč}$

Doba životnosti dle přílohy č. 21 vyhlášky je u této zděné budovy 100 let.

Dům je v současné době v dobře udržovaném stavu.

Doba od dokončení stavby a kolaudace je dle předaných podkladů a podle místního šetření 21 let. Na základě stavu budovy je zbývající životnost stanovena na 79 let, zůstatková hodnota je tedy 79 %.

zbývající životnost: cena domu vypočtená dle vyhlášky je tedy:

$22\,691\,895\text{ Kč} \times 0,79 = \mathbf{17\,926\,597\text{ Kč}}$

Cena budovy je dle vyhlášky ve výši 17 926 597 Kč.

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky

budova tržnice bez pozemku
 zaokrouhlo dle § 50 vyhlášky

17 926 597 Kč
17 926 600 Kč

Pozn: Cena stanovená vyhláškou je nižší než ceny srovnatelných komerčních nemovitostí.

Porovnávací metoda

Ceny komerčních nemovitostí se srovnatelnou i menší podlahovou plochou v širším centru větších měst ve Středočeském kraji se pohybují v rozmezí od 15,90 milionů Kč do 26,50 milionů Kč. **viz příloha**

Současně jsem pro porovnání zařadil i obchodní prostory, kde je cena určena dle přepočtených m². ceny se pohybují v rozmezí od 41 346,15 Kč za m² do 75 000 Kč za m². **viz příloha**

Dále se nabízejí i komerční prostory a jejich části (majetkové podíly), které je možné využít k obchodním účelům.

V dané souvislosti uvádím, že tyto ceny jsou nabídkové, a že skutečné ceny jsou o 2 až 4 % nižší.

S přihlédnutím k současným tržním cenám těchto typů nemovitostí, lokalitě a stavu budovy tj. skutečnosti, že budova je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, stanovuji **cenu obvyklou (tržní cenu) za budovu tržnice bez pozemku na částku 19 500 000 Kč.**

(slovy: devatenáctmilionůpětsettisíckorunčeských).

Mnou stanovená cena plně odpovídá velikosti budovy, podlahové plochy i lokalitě, současně tato cena jednoznačně odpovídá ceně obvyklé.

V Praze dne 30. 10. 2023

Vypracoval: Ing. Michal Crkva



3. Doložka

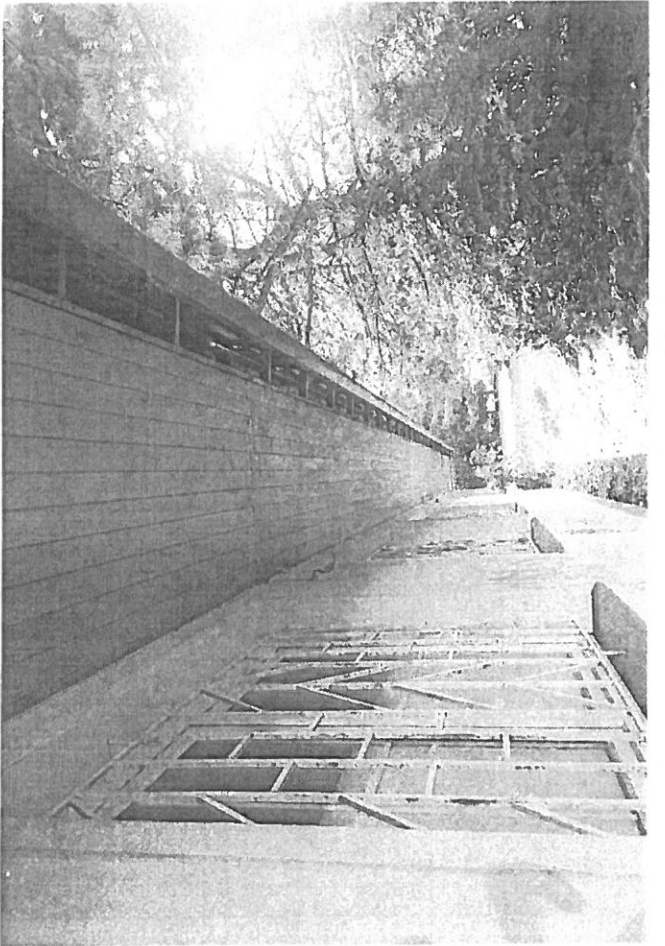
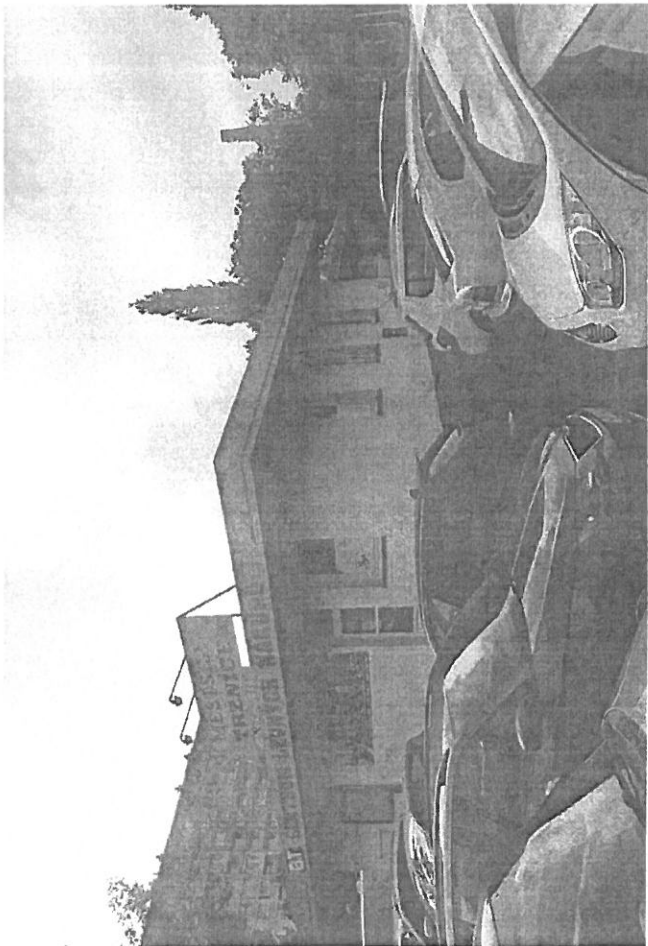
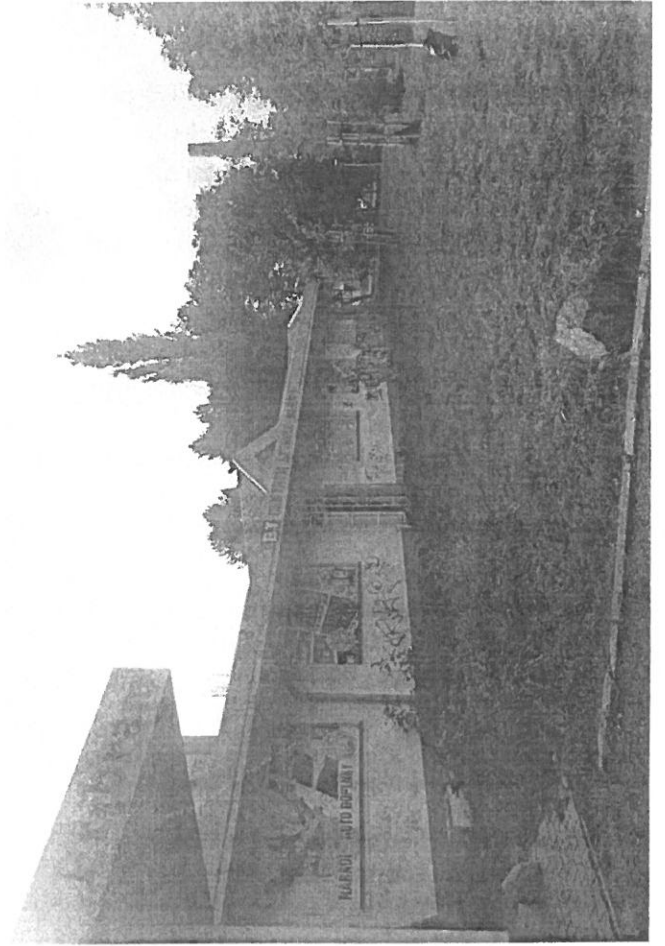
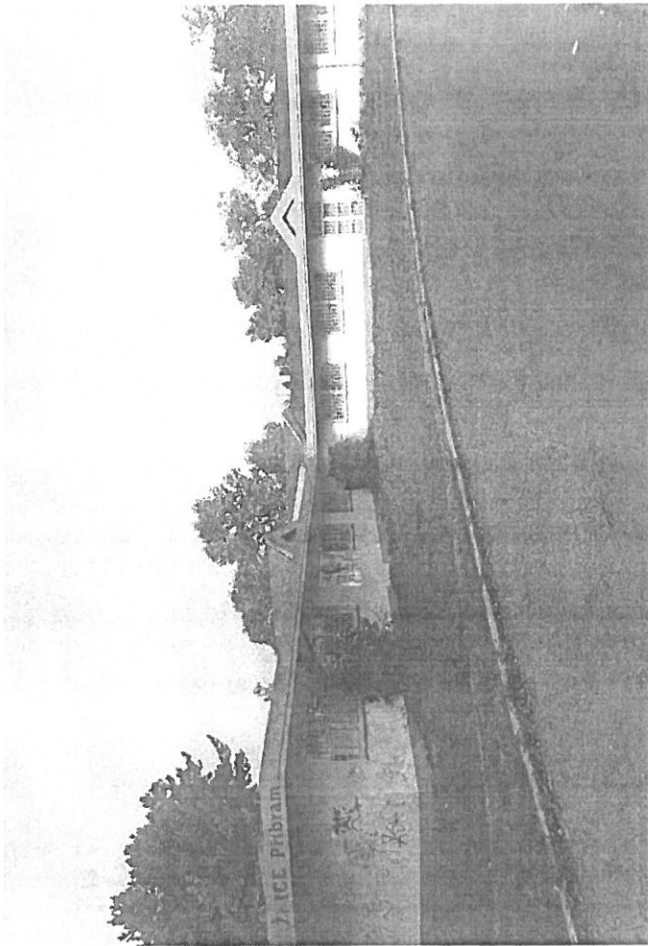
Posudek jsem podal jako odhadce jmenovaný koncesní listinou vydanou Městskou částí Praha 7 ze dne 28/11/2001 č.j. OŽV/0000835/01/hub/003 pro oceňování majetku pro věci movité a nemovité.

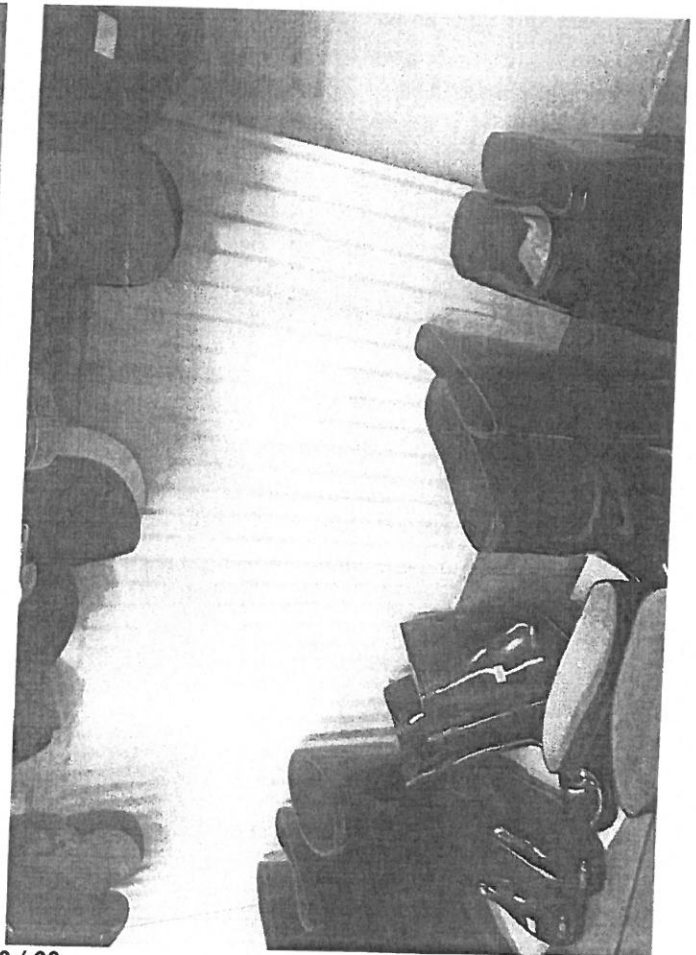
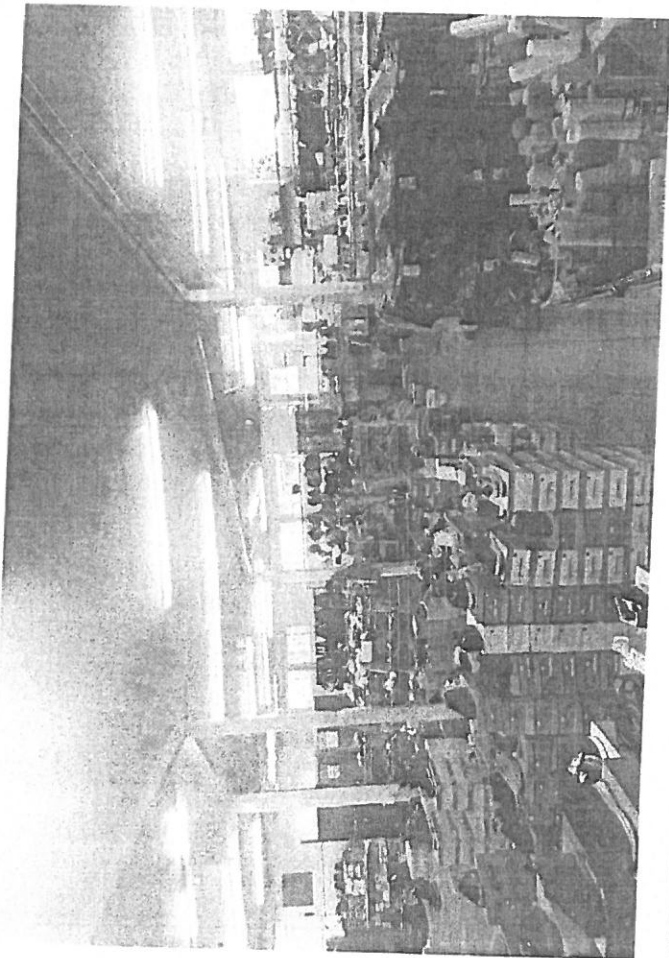
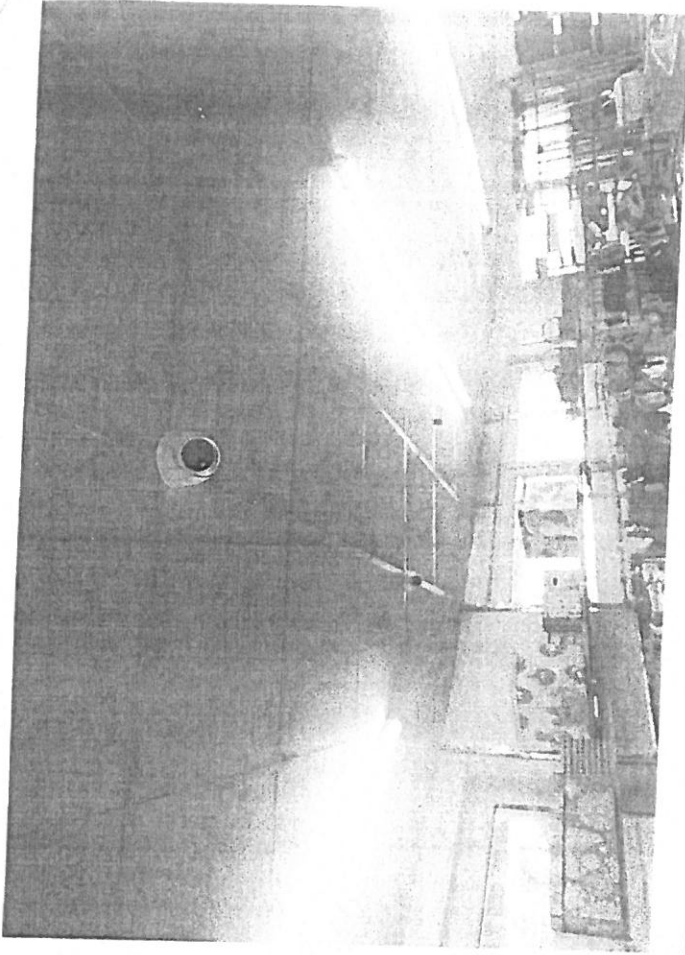
Posudek je v deníku zapsán pod pořadovým číslem 256-2023.

30. 10. 2023

Ing. Michal Crkva







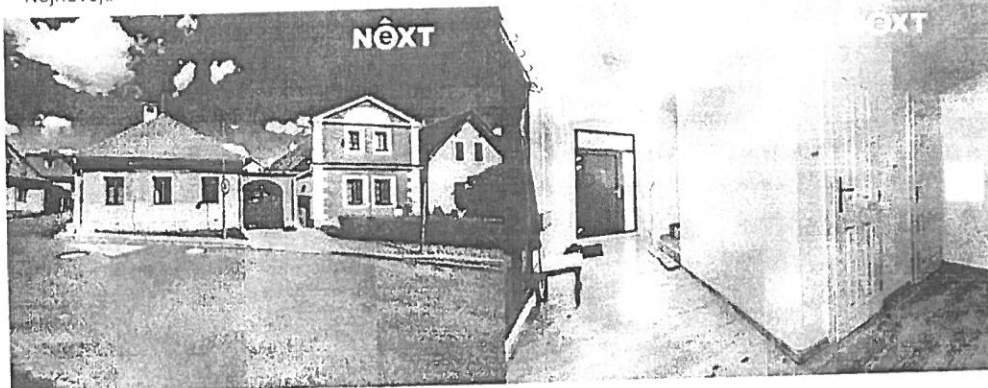
Obchodní prostory na prodej Středočeský kraj, plocha od 100 m², od 40 000 Kč do 80 000 Kč za m²

Upravit hledání

Uložit hledání

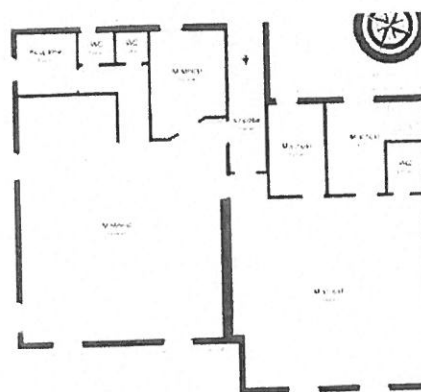
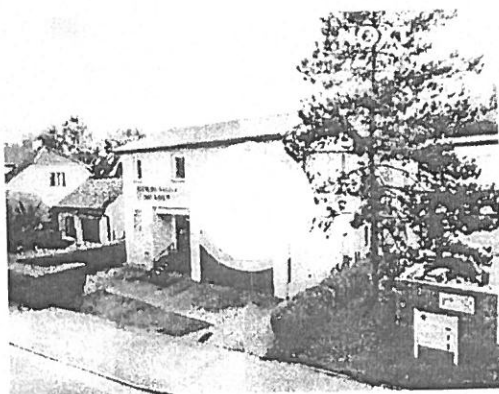
Nejnovější ▾

inzerátů na stránce 40 ▾

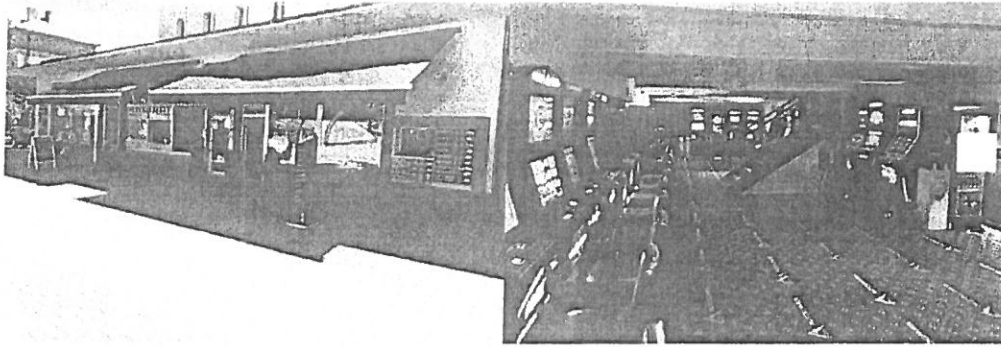


Prodej obchodního prostoru 312 m²
 Senehrabská, Pyšely
 12 900 000 Kč (41 346,15 Kč za m²)
 Školka 7 min. pěšky

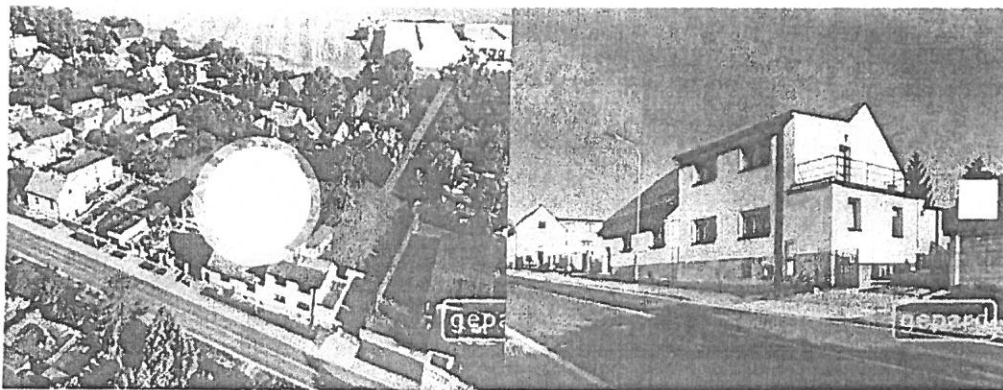
Zajímá vás, za kolik se v Česku prodávají byty?
 Podívejte se na reálné ceny ve vašem okolí.



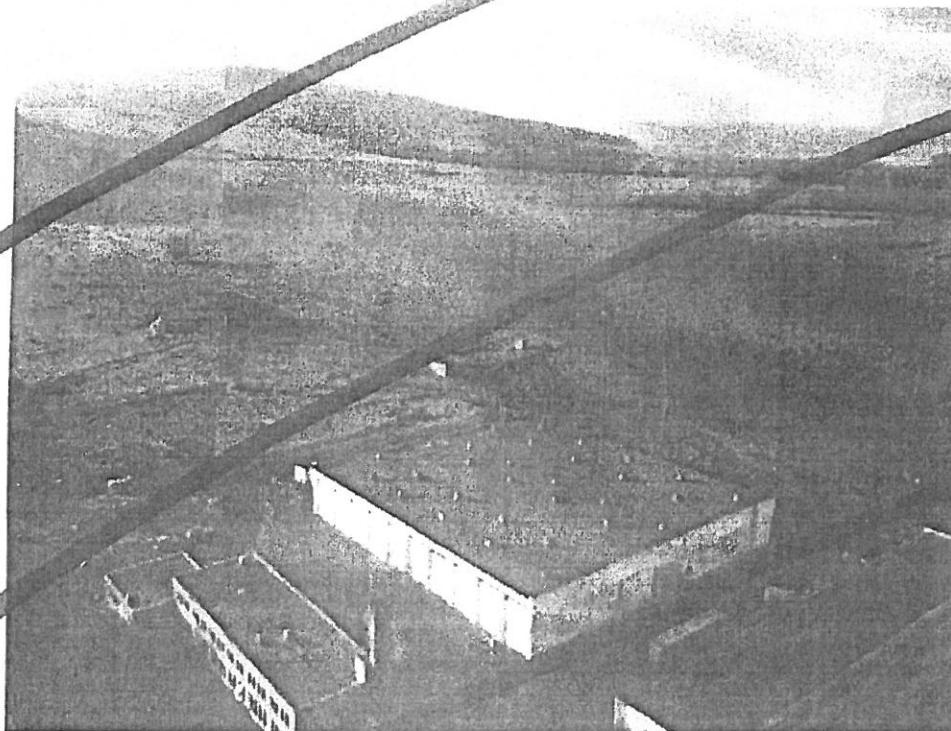
Prodej obchodního prostoru 326 m²
 nám. Veskovce a Wericha, Sázava
 15 000 000 Kč (46 012,27 Kč za m²)
 Exkluzivní zastoupení: Půdorys



Prodej obchodního prostoru 426 m²
Tuchoměřice, okres Praha-západ
26 500 000 Kč (62 206,57 Kč za m²)
Školka 5 min. pěšky



Prodej obchodního prostoru 159 m²
Karlovarská, Kyšice
10 390 000 Kč (65 345,91 Kč za m²)
Exkluzivní zastoupení Virtuální prohlídka Pictorys

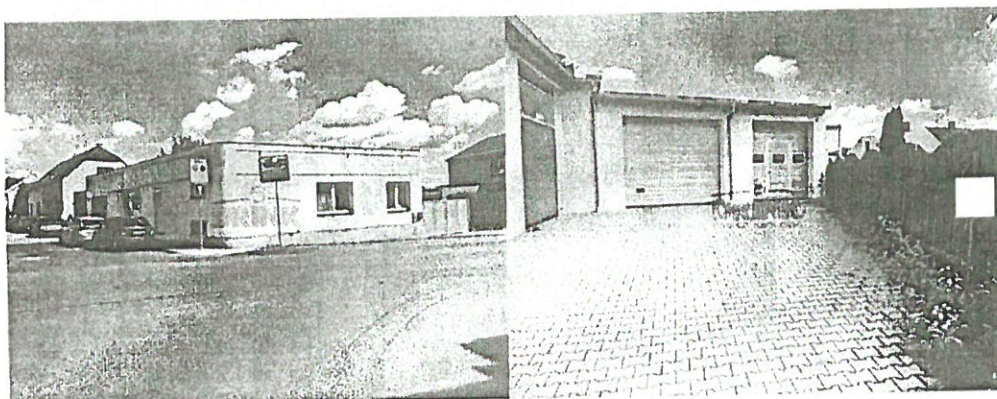


Skladový areál k prodeji
Opravený, pronajatý areál Roční výnos 2,7 mil Kč ~~45763~~ 27 440,000,- Kč. Stavební



Prodej obchodního prostoru 149 m²
 Na Piskách, Horoměřice
 7 900 000 Kč (53 020,13 Kč za m²)
 Exkluzivní zastoupení

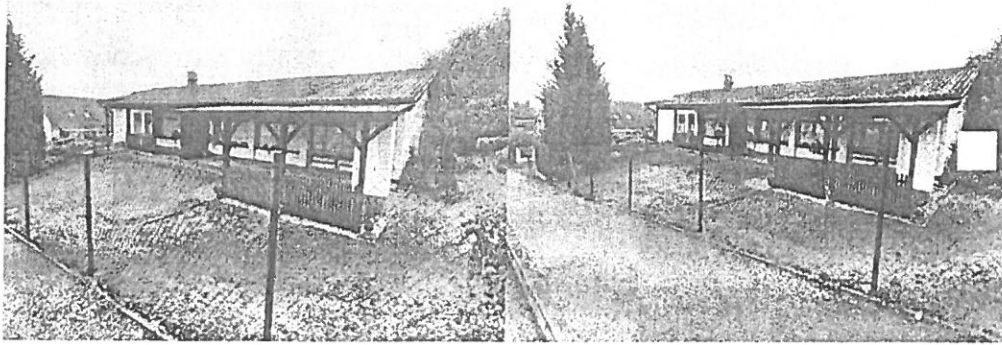
S W



Prodej obchodního prostoru 225 m²
 Boleslavská, Kosmonosy
 9 900 000 Kč (44 000 Kč za m²)
 Exkluzivní zastoupení Půdorys



Prodej obchodního prostoru 140 m²
 Jiráskova, Hostivice
 8 300 000 Kč (59 285,71 Kč za m²)
 Exkluzivní zastoupení Vlak 5 min. pěšky Půdorys

**Prodej obchodního prostoru 300 m²**

K Tužince, Benešov

15 900 000 Kč (53 000 Kč za m²)

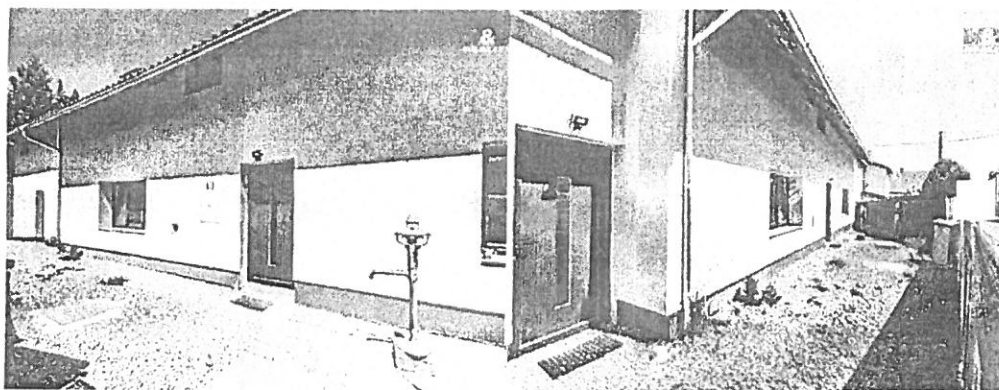
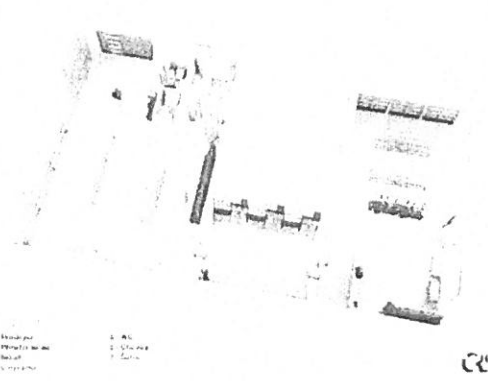
Exkluzivní zastoupení

**Prodej obchodního prostoru 148 m²**

Českobratrské náměstí, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav II

6 497 200 Kč (43 900 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení Půdorys

**Prodej obchodního prostoru 164 m²**

V Brance, Drahelčice

7 990 000 Kč (48 719,51 Kč za m²)

Školka 5 min. pěšíky Půdorys

Zvažujete prodej či pronájem vaší nemovitosti?



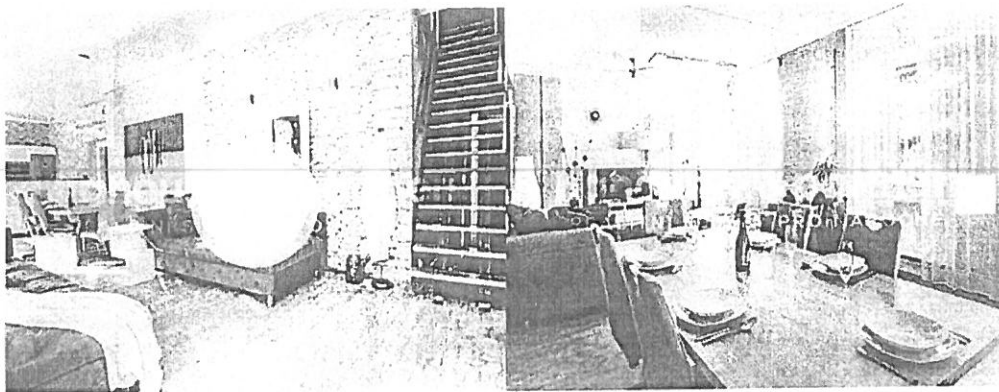
**Prodej obchodního prostoru 288 m²**

Petrohradská, Kladno

14 508 200 Kč (50 375,69 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení Školka 2 min. pěšky Půdorys

NEXT

**Prodej obchodního prostoru 316 m²**

Benešova, Kutná Hora - Hlouška

13 821 000 Kč (43 737,34 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení Školka 1 min. pěšky Půdorys

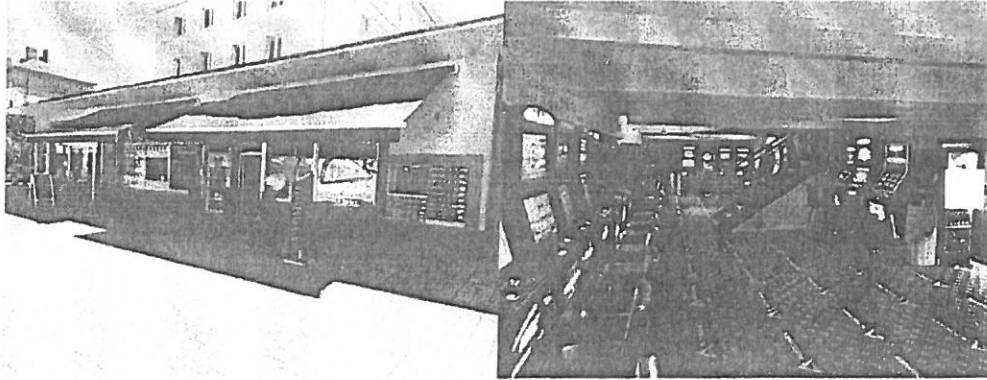
Přístupná & výtahem

**Prodej obchodního prostoru 332 m²**

Prokopova, Rakovník - Rakovník II

24 900 000 Kč (75 000 Kč za m²)

Obchodní prostory na prodej Středočeský kraj, od 15 800 000 Kč do 35 000 000 Kč

[Upravit hledání](#)
[Uložit hledání](#)
[Nejnovější](#)
[inzerátů na stránce 40](#)


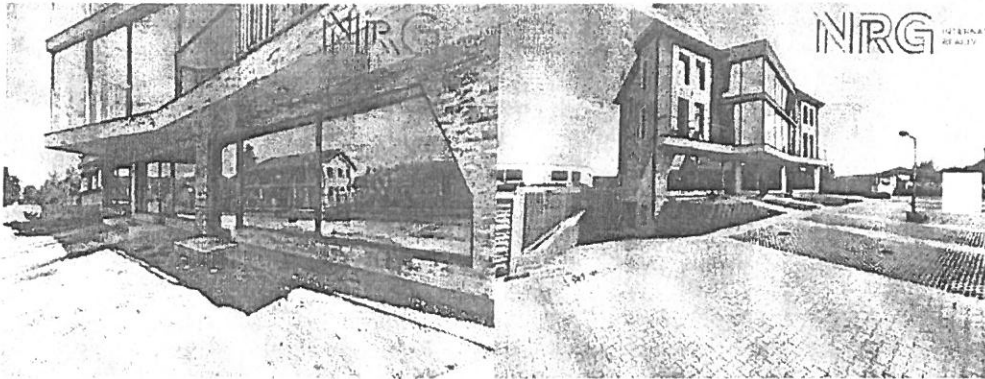
Prodej obchodního prostoru 426 m²

Tuchoměřice, okres Praha-západ
26 500 000 Kč (62 206,57 Kč za m²)

Škola 1 min. pěšky Pošta 4 min. pěšky



Zajímá vás, za kolik se v Česku prodávají byty?
Podívejte se na reálné ceny ve vašem okolí.



Prodej obchodního prostoru 210 m²

Jirny - Nové Jirny, okres Praha-východ
20 000 000 Kč (95 238,10 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení

SREALITY.CZ

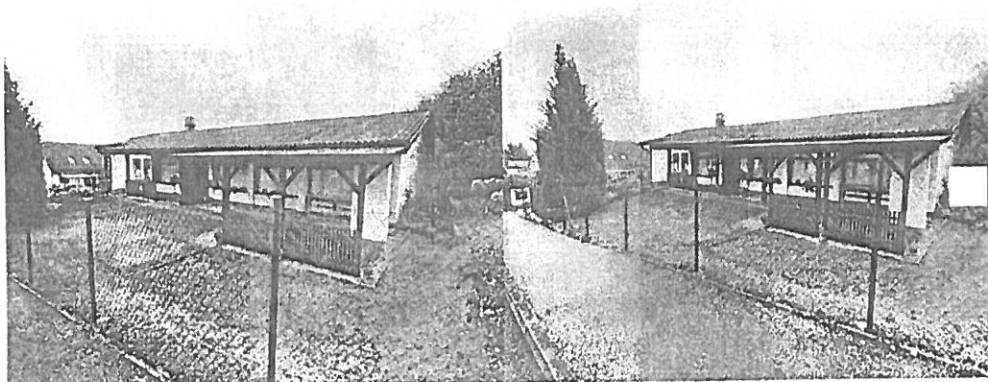
MC



Prodej obchodního prostoru 787 m²
 sídl. U Cukrovaru, Kralupy nad Vltavou
 20 900 000 Kč (26 556,54 Kč za m²)

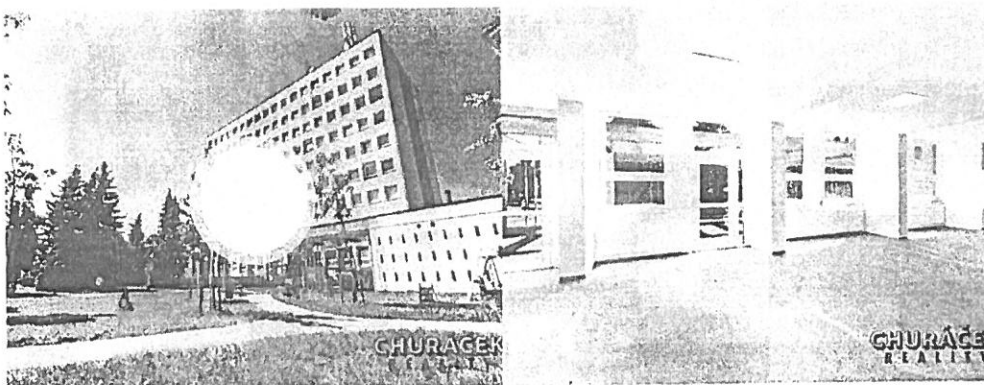
Exkluzivní zastoupení Škola 5 min. pěšky Sportoviště 5 min. pěšky

EUFINANCE



Prodej obchodního prostoru 300 m²
 K Tužince, Benešov
 15 900 000 Kč (53 000 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení

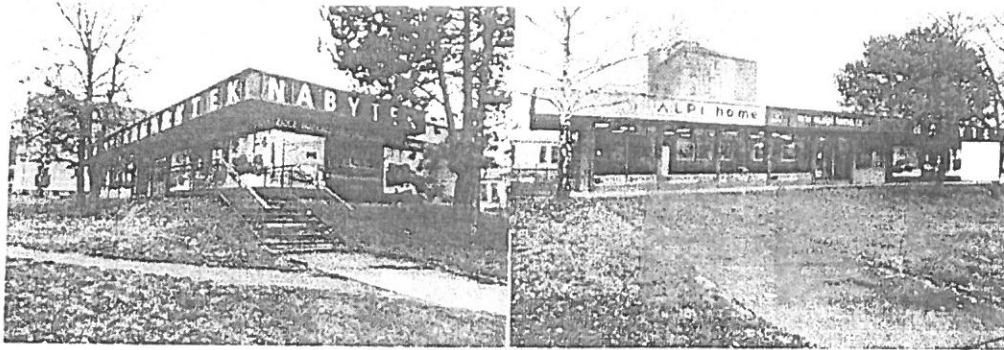


Prodej obchodního prostoru 463 m²
 Sokolovská, Čelákovice
 17 990 000 Kč (38 855,29 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení Škola 3 min. pěšky Pedagog

SREALITY.CZ

MC



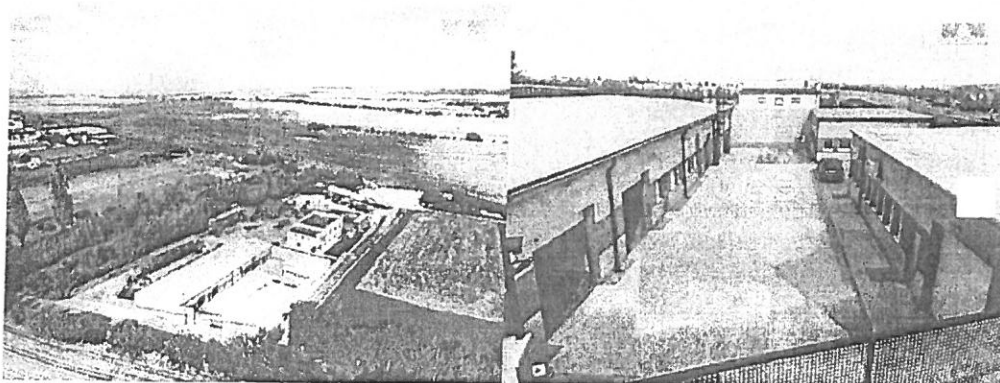
Prodej obchodního prostoru 468 m²
 Plzeňská, Beroun - Beroun-Město
 15 900 000 Kč (33 974,36 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky Obchod 3 min. pěšky



Prodej obchodního prostoru 332 m²
 Prokopova, Rakovník - Rakovník II
 24 900 000 Kč (75 000 Kč za m²)

Sportoviště 4 min. pěšky Lekárna 5 min. pěšky



Prodej obchodního prostoru 636 m²
 Kamenný Most, okres Kladno
 20 800 000 Kč (32 704,40 Kč za m²)



Věra Nováková, DiS.

Od: Antonín Janák <antonin.janak@mizlegal.cz>
Odesláno: 8. března 2024 11:28
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: RE: Prodej Tržnice Příbram III

Dobrý den ,

Budova nemá průkaz energetické náročnosti , myslím si, že to je i zbytečné, protože by to bylo v nejnižším stupni. Ostatně pro prodej , když není počítáno s dalším využíváním budovy mi to připadá zbytečné. Nájemcem je pan Dat Ta Quoc . nájemné činí 60.000,- Kč měsíčně . Smlouva je uzavřena do 31.7.2025 Veškeré Energie odebírá od dodavatelů přímo sám nájemce , který by měl i sám zajišťovat revize .

Mohu Vám poslat platnou smlouvu, požádal jsem i o dodatky, které nemám k dispozici.

S přáním hezkého dne

JUDr. Antonín Janák
advokát

MAURIC JANÁK ZEITHAML s.r.o. advokátní kancelář
nám. T. G. Masaryka 142, CZ-261 01 Příbram
Tel.: +420 318 628 902, 725 061 742
Matoušova 515/12, CZ-150 00 Praha 5
Tel.: +420 222 310 101

Internet: www.mizlegal.cz

Member of Euro-American Lawyers Group

Austria | Belgium | China | Czech Republic | Denmark | Finland | France | Germany | Greece | Hungary | Ireland | Israel | Italy | Luxembourg | Mexico | Netherlands | Norway | Poland | Portugal | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | United Kingdom | United States of America

Obsah tohoto e-mailu je důvěrný. Pokud nejste předpokládaný adresát tohoto e-mailu, informujte prosím odesílatele a e-mail okamžitě smažte.

From: Věra Nováková, DiS. <Vera.Novakova@pribram.eu>
Sent: Thursday, March 7, 2024 7:51 AM
To: Antonín Janák <antonin.janak@mizlegal.cz>
Subject: RE: Prodej Tržnice Příbram III

Vážený pane doktore,

ráda bych chtěla dopracovat materiál pro jednání RM a ZM, týkající se výkupu objektu Tržnice v Příbrami III, jehož vlastníkem je společnost TRŽNICE Příbram, a.s., bohužel mi dosud nebyly dodány podklady a to:

- průkaz energetické náročnosti budovy
- nájemní smlouva současného nájemce, kdy potřebuji vědět s kým je smlouva uzavřena, na jakou dobu, jaké závazky a povinnosti ze smlouvy plynou,

dále potřebuji informace o službách dodávaných do objektu, a to:

teplo - jakým způsobem je objekt vytápěn, kdo je dodavatelem tepla, na jakou dobu je smlouva uzavřena,
elektrická energie – kdo je dodavatelem, na jakou dobu je smlouva uzavřena,
voda – kdo je dodavatelem, na jakou dobu je smlouva uzavřena,
jaké revize jsou v objektu prováděny a zda jsou vyhovující.

Tímto Vás žádám o dodání pokladů v co nejkratší možné době, aby mohlo dojít k dopracování materiálu a předložení jej k rozhodnutí výkonnému orgánu.

Předem děkuji za spolupráci.

Věra Nováková, DiS.

Od: Jana Vašková
Odesláno: 19. března 2024 8:16
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: FW: Vyjádření k usnesení ZM č. 269/2023 - Záměr výkupu stavby č. p. 137, Příbram III, příp. prodej pozemku p. č. 565/44 v k. ú. Příbram

From: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

Sent: Wednesday, January 17, 2024 1:37 PM

To: Jana Vašková <Jana.Vaskova@pribram.eu>

Subject: RE: Vyjádření k usnesení ZM č. 269/2023 - Záměr výkupu stavby č. p. 137, Příbram III, příp. prodej pozemku p. č. 565/44 v k. ú. Příbram

Pozemek p. č. 565/44 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k výkupu budovy č. p. 137 v Příbrami III – Ryneček, která je umístěna na pozemku p. č. 565/44 v k. ú. Příbram. Tato stavba je ve vlastnictví společnosti TRŽNICE Příbram a.s., se sídlem na adrese Ryneček 137, 261 01 Příbram III, IČO: 61672661.

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.

Předmětný pozemek p. č. 565/44 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

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

Dotčený objekt je součástí lokality Ryneček, která je součástí zeleného pásu Příbramského potoka. **Doporučujeme** výkup předmětné budovy č. p. 137 v Příbrami III – Ryneček na p. č. 565/44 v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu, pozemek a stavba bude mít jednoho majitele. Zároveň tím dojde ze strany města k větším kontrolám nad tímto územím a možnosti lépe směřovat tuto lokalitu – veřejného prostranství ke kultivaci. Objekt je v této lokalitě z hlediska urbanismu města umístěn nekoncepčně a jeho umístění není v souladu se strategickým cílem kultivace prostoru Příbramského potoka parkovými úpravami apod. Na tuto lokalitu by měla být vypracována územní studie, která ověří možnosti úprav v daném území. Tato ÚS by měla ověřit případné odstranění, nebo částečné využití objektu jako zázemí parku apod.

Vyřizuje: *Josef Tlustý/ 318 402 595*

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

Na předmětném pozemku 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

Věra Nováková, DiS.

Od: Antonín Janák <antonin.janak@mzlegal.cz>
Odesláno: 22. března 2024 16:47
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: RE: Prodej Tržnice Příbram III

Vážená paní Novákové,

V rámci přípravy podkladů pro jednání o odprodeji budovy Tržnice, jsem si provedl také daňovou analýzu situace, za které jednoznačně vyplývá, že prodej za cenu zjištěnou znalkyní Ing. Štěpánkovou nelze klientovi doporučit. Daňové zatížení je tam velké, že transakce v této úrovni je stěží akceptovatelná.

Nabízíme proto řešení a to, že by předmětem prodeje nebyla nemovitost sama, ale 100% Podíl na akciích společnosti. Při tomto způsobu by se dalo o ceně dle posudku Ing. Štěpánkové uvažovat.

Společnost Tržnice nemá jiné obchodní aktivity než nájem budovy, příjmy tvoří pouze nájmy, výdaje pouze platby za nájem pozemku městu.

Společnost nemá jiný závazek, než závazek vůči společníkovi, která je řešitelná dvěma způsoby a neznámá pro nabyvatele akcií žádnou komplikaci.

Žádáme Vás proto, aby předmětem jednání byl nadále prodej podílu ve společnosti a nikoliv prodej budovy jako takové.

S pozdravem

Janák

Sběrka listin**TRŽNICE Příbram a. s.****Základní identifikační údaje****Spisová značka:** B 3425 vedená u Městského soudu v Praze**Obchodní jméno:** TRŽNICE Příbram a. s.**Identifikační číslo:** 616 72 661**Adresa****Sídlo společnosti:** Příbram III, Ryneček 137**Listina****Značka:** B 3425/SL37/MSPH**Typ:** účetní závěrka [2022] - předána prostřednictvím správce daně z příjmů**Kdy vznikla:** 17.4.2023**Kdy měla být založena:****Kdy došla:** 26.5.2023**Kdy byla založena:** 4.6.2023**Obsah****Digitální podoba:** [UZ-452100016539-20230412-123441.xml \(2 kB\)](#)[UZ-452100016539-20230412-123441.pdf \(148 kB, počet stran: 3\)](#)

IČ: 61672661

**Rozvaha pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro
malou účetní jednotku, která nemá povinnost mít
účetní závěrku ověřenou auditorem
ke dni 31.12.2022**

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	11192	4030	7162	7377
B.	Stálá aktiva	11011	4030	6981	7199
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	10972	3991	6981	7199
C.	Oběžná aktiva	181	0	181	178
C.II.	Pohledávky	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky				0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	181		181	178
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	39	39	0	0

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	7162	7377
A.	Vlastní kapitál	-220	-193
A.I.	Základní kapitál	1000	1000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-1293	-1308
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-27	15
B.+C.	Cizí zdroje	7382	7570
C.I.	Dlouhodobé závazky	6319	6519
C.II.	Krátkodobé závazky	1063	1051
C.	Závazky	7382	7570

IC:	61672661
-----	----------

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění,
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2022**

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní	minulé účetní
		období	období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	300	360
A.	Výkonová spotřeba	80	94
A.3	Služby	80	94
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	219	219
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	219	219
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	219	219
F.	Ostatní provozní náklady	27	31
F.3.	Daně a poplatky	27	31
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-26	16
K.	Ostatní finanční náklady	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-27	15
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-27	15
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-27	15
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	300	360
L.	Daň z příjmů	0	

Sbírka listin**TRŽNICE Příbram a. s.****Základní identifikační údaje****Spisová značka:** B 3425 vedená u Městského soudu v Praze**Obchodní jméno:** TRŽNICE Příbram a. s.**Identifikační číslo:** 616 72 661**Adresa****Sídlo společnosti:** Příbram III, Ryneček 137**Listina****Značka:** B 3425/SL38/MSPH**Typ:** účetní závěrka [2023] - předána prostřednictvím správce daně z příjmů**Kdy vznikla:** 7.4.2024**Kdy měla být založena:****Kdy došla:** 10.4.2024**Kdy byla založena:** 14.4.2024**Obsah****Digitální podoba:**[UZ-452100036079-20240326-131654.xml \(2 kB\)](#)[UZ-452100036079-20240326-131654.pdf \(146 kB, počet stran: 3\)](#)

IC:	61672661
-----	----------

**Rozvaha pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro
malou účetní jednotku, která nemá povinnost mít
účetní závěrku ověřenou auditorem
ke dni 31.12.2023**

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	11183	4249	6934	7162
B.	Stálá aktiva	11010	4249	6761	6981
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	11010	4249	6761	6981
C.	Oběžná aktiva	173	0	173	181
C.II.	Pohledávky	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	173		173	181
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				0

	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	6934	7162
A.	Vlastní kapitál	-204	-220
A.I.	Základní kapitál	1000	1000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-1320	-1293
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	16	-27
B.+C.	Cizí zdroje	7138	7382
C.I.	Dlouhodobé závazky	6069	6319
C.II.	Krátkodobé závazky	1069	1063
C.	Závazky	7138	7382

IČ: 61672661

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění,
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2023**

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	360	300
A.	Výkonová spotřeba	102	80
A.3	Služby	102	80
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	219	219
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	219	219
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	219	219
F.	Ostatní provozní náklady	22	27
F.3.	Daně a poplatky	22	27
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	17	-26
K.	Ostatní finanční náklady	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	16	-27
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	16	-27
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	16	-27
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	360	300
L.	Daň z příjmů	0	0

