

Název bodu jednání:

Žádost Středočeského kraje o možnosti odkupu „Hornického domečku“ čp. 291 v Příbrami VI

Předkládá: Rada města**Zpracoval:** Alena Tůmová, pověřená řízením MěRK [REDACTED]**Projednáno:** v RM dne: 19.08.2024

usn. č.: 775/2024

RM

- 1) bere na vědomí

žádost Středočeského kraje, která byla podána prostřednictvím Mgr. Václava Švendy, radního pro oblast kultury, památkové péče a cestovního ruchu, dne 29.07.2024 (č.j. MeUPB 83000/2024) o projednání možnosti odkupu pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům) ul. Třemošenská, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001, jako vlastnictví města Příbram, do vlastnictví Středočeského kraje pro potřeby Hornického muzea Příbram, p.o.

RM

- 2) doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům) ul. Třemošenská, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001 pro Středočeský kraj, se sídlem Zborovská čp. 11, 150 21 Praha 5, IČO 70891095 za cenu 1.030.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 058597/2024 ze dne 19.07.2024, vypracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se sídlem Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany, IČO 67256830.

RM

- 3) ukládá

OVV zařadit do programu jednání ZM na den 09.09.2024

Napsala: Alena Tůmová, pověřená řízením MěRK [REDACTED]**Návrh na usnesení:**

ZM

- 1) bere na vědomí

žádost Středočeského kraje, která byla podána prostřednictvím Mgr. Václava Švendy, radního pro oblast kultury, památkové péče a cestovního ruchu, dne 29.07.2024 (č.j. MeUPB 83000/2024) o projednání možnosti odkupu pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům) ul. Třemošenská, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001, jako vlastnictví města Příbram, do vlastnictví Středočeského kraje pro potřeby Hornického muzea Příbram, p.o.

2) schvaluje - neschvaluje

prodej pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům) ul. Třemošenská, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001 pro Středočeský kraj, se sídlem Zborovská čp. 11, 150 21 Praha 5, IČO 70891095 za cenu 1.030.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 058597/2024 ze dne 19.07.2024, vypracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se sídlem Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany, IČO 67256830.

Důvodová zpráva:

RM předkládá ZM žádost Středočeského kraje, která byla podána prostřednictvím Mgr. Václava Švendy, radního pro oblast kultury, památkové péče a cestovního ruchu, dne 29.07.2024 (č.j. MeUPB 83000/2024) o projednání možnosti odkupu pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům) ul. Třemošenská, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001, jako vlastnictví města Příbram, do vlastnictví Středočeského kraje pro potřeby Hornického muzea Příbram, p.o. (dále jen „Muzeum“).

Objekt se nachází v areálu Národní kulturní památky Ševčinského dolu v Příbrami, Březových Horách s právem hospodaření Hornického muzea Příbram. Historicky byl od prvopočátku nedílnou součástí tohoto dolu. Nejprve sloužil jako vrátnice, později jako služební byt pracovníků bývalého s.p. Rudné doly Příbram. V souvislosti s následujícími změnami se tento původně byt s.p. Rudné doly Příbram stal bytem ve vlastnictví města Příbram.

V současné době Muzeum užívá předmětný domek na základě nájemní smlouvy č. 158/MERK/2023 uzavřené s městem Příbram na dobu neurčitou, k depozitárním a prezentačním účelům. Vzhledem k tomu, že dům je nedílnou součástí národní kulturní památky – areálu Ševčinského dolu, který Muzeum spravuje, má o jeho převod výrazný zájem. Případným odkupem by se navíc vyřešil přístup do objektu, který je momentálně přes pozemek parc. č. st. 210, jenž se nachází ve vlastnictví Středočeského kraje. Kotel na tuhá paliva je umístěn v přistavěné dřevěné kolně, která se nachází taktéž na pozemku Středočeského kraje.

Cena obvyklá (tržní) předmětného rodinného domu, dle zpracovaného znaleckého posudku č. 058597/2024 ze dne 19.07.2024, vypracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se sídlem Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany, IČO 67256830, činí 1.030.000,00Kč.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce od 05.08.2024 do 16.08.2024.

Bytová komise doporučuje ZM:

schválit prodej pozemku p.č. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k.ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům), zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001 pro Středočeský kraj, se sídlem Zborovská čp. 11, 150 21 Praha 5, IČO 70891095 za cenu 1.030.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 058597/2024 ze dne 19.07.2024, vypracovaného Ing. Kamilou Štěpánkovou, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se sídlem Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany, IČO 67256830.

Komise pro realizaci majetku města zasedá 28.08.2024, závěr z jejího jednání k tomuto bodu bude prezentován v den konání zastupitelstva města Příbram dne 09.09.2024.

Přílohy:

- 1 - žádost Středočeského kraje ze dne 29.07.2024
- 2 - znalecký posudek č. 058597/2024 ze dne 19.07.2024
- 3 – situační snímek, ortofotomapa


Středočeský kraj

 Mgr. Václav Švenda, radní pro oblast kultury,
 památkové péče a cestovního ruchu

Praha 26. 7. 2024

Č.j.: 100325/2024/KUSK

Vážený pane starosto,

jménem Středočeského kraje se na Vás obracím se žádostí o **projednání možnosti odkupu pozemku** parc. č. st. 459, o výměře 51 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Příbram, v k. ú. Březové Hory, jehož součástí je stavba č. p. 291 (rodinný dům), zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001, jako vlastnictví Města Příbram, **do vlastnictví Středočeského kraje** pro potřeby Hornického muzea Příbram, p. o. (dále jen „Muzeum“).

V současnosti Muzeum užívá předmětný domek na základě nájemní smlouvy č. 158/MERK/2023, uzavřené s Městem Příbram na dobu neurčitou, k depozitárním a prezentačním účelům. Vzhledem k tomu, že dům je nedílnou součástí národní kulturní památky – areálu Ševčinského dolu, který Muzeum spravuje, má o jeho převod výrazný zájem. Případným odkupem by se navíc vyřešil přístup do objektu, který je momentálně pouze přes pozemek parc. č. st. 210, jenž je ve vlastnictví Středočeského kraje, a kotel na pevná paliva je umístěn v přistavené dřevěné kolně, která se nachází taktéž na pozemku Středočeského kraje.

V případě kladného stanoviska si Vás dovoluji požádat o zaslání cenové nabídky a stanovení dalšího postupu. Záměr odkupu by Středočeský kraj předložil v průběhu srpna k projednání příslušným orgánům kraje a následně dne 9. 9. 2024 na jednání Zastupitelstva kraje.

Případné praktické otázky v souvislosti s odkupem řeší za Středočeský kraj Odbor kultury a památkové péče, oddělení podpory organizací, kontaktní osoba: Barbora Havlíčková, email: havlickovab@kr-s.cz, tel. 257 280 223.

Předem děkuji za zvážení žádosti a těším se na případnou spolupráci.

S pozdravem

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Mgr. Václav Švenda
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	23291953
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	29.07.2024 09:48:40
Důvod:	
Místo:	

Rozdělovník:

Vážený pan starosta

Mgr. Jan Konvalinka

Město Příbram, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I

ID DS: 2ebbrqu

Město Příbram	
Městská realitní kancelář	
261 01 Příbram IV, Čs. armády 5	
č.j.: <i>HavPB 83000/2024</i>	
Došlo dne:	29 -07- 2024
	Počet listů doručeného dokumentu: <i>1</i>
Přílohy:	
počet listinných příloh: <i>1</i>	
počet listů/svazků těchto příloh: <i>1</i>	
počet a druh příloh v nelistinné podobě: <i>1</i>	

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058597/2024



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 459 jehož součástí je rodinný dům č.p. 291 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

OBVYKLÁ CENA

1 030 000 Kč

Počet stran: 19 (6 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 12.07.2024

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 19.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.07.2024 za přítomnosti pana Velfla.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.7.2024
- 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

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Březové Hory
Adresa nemovité věci: Třemošenská 291, 261 01 Příbram VI-Březové Hory

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.

Místopis

Nemovitá věc se nachází v městské části Příbram - Březové Hory v sousedství areálu Ševčínského dolu. 200 m je Jiráskovo náměstí s obchody a ZŠ, 400 m je zastávka autobusu MHD, 1 km je centrum v nové části města s náměstím 17. listopadu, divadlem, kinem i bazénem.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
- 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 - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

st. 210 Středočeský kraj
610/1 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům 2+1 (užitná plocha 56,41 m²) je samostatně stojící, nepodsklepený, zděný s nízkým sedlovým krovem bez možnosti půdní vestavby. Střešní krytina z eternitových šablon, okna dřevěná zdvojená, podlahy povlakové. V kuchyni linka chybí, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC s nádržkou. Je proveden rozvod ústředního topení, centrální kotel na tuhá paliva je nefunkční, stejně tak bojler. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.

Základní část rodinného domu pochází cca z roku 1880, přední menší část byla přistavěna v roce 1970, kdy byla provedena i částečná rekonstrukce původní části. Dům je v původním stavu po této rekonstrukci, ústřední topení je nefunkční, některé konstrukce (střešní krytina, rozvody instalací, kotel ÚT) jsou na konci své životnosti.

Pozemek p.č. st. 459 - zastavěná plocha je menší, než skutečná plocha zastavěná domem. Přístup k domu je přes pozemek p.č. st. 210, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Stejně tak přilehlá kolna, kde je kotelna pro vytápění rodinného domu a je s domem provozně propojená, je na pozemku st. 210, a především není ani zakreslená v katastrální mapě (není ani předmětem ocenění).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Pozemek p.č. st. 459 - zastavěná plocha je menší, než skutečná plocha zastavěná domem. Přístup k domu je přes pozemek p.č. st. 210, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Stejně tak přilehlá kolna, kde je kotelna pro vytápění rodinného domu a je s domem provozně propojená, je na pozemku st. 210, a především není ani zakreslená v katastrální mapě.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 291
2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 459 jehož součástí je rodinný dům č.p. 291 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Třemošenská 291 261 01 Příbram VI-Březové Hory
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 280,00 Kč/m²

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

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

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,125$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Rodinný dům č.p. 291

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	5,25*12,05 =	63,26	3,25 m
	4,35*3,55+2,95*1,35 =	19,43	2,45 m
		82,69 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP	(5,25*12,05)*(3,25) =	205,60
NP		(4,35*3,55+2,95*1,35)*(2,45) =	47,59
NP	zastřešení	(5,25*12,05)*(1,30)+(4,35*3,55)*(0,88) =	95,83
Obestavěný prostor - celkem:			349,02 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8967

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,21	144	200	72,00	3,0312
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,64	141	200	70,50	16,6662
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,81	144	200	72,00	6,3432
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,14	144	150	96,00	7,8144
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,79	54	55	98,18	3,7210
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	30	50	60,00	0,6000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,47	54	80	67,50	4,3673
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,12	20	60	33,33	1,0399
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,56	54	60	90,00	2,3040
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,57	54	80	67,50	2,4098
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,80	44	80	55,00	3,1900
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,45	54	80	67,50	1,6538
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,12	54	80	67,50	0,7560

16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,80	54	55	98,18	5,6944
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,80	44	50	88,00	4,2240
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	54	60	90,00	0,6030
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,57	54	60	90,00	3,2130
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,12	25	30	83,33	1,7666
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,46	54	60	90,00	3,1140
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,57	54	60	90,00	4,1130
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	54	60	90,00	0,2970
Opotřebení:										76,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8967

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 645,15**

Plná cena: 349,02 m³ * 6 645,15 Kč/m³

= **2 319 290,25 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % /100)

* 0,231

Nákladová cena stavby CS_N

= **535 756,05 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **562 543,85 Kč**

Rodinný dům č.p. 291 - cena zjištěná

= **562 543,85 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

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	3 280,-	1,050		3 444,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 459	51	3 444,00	175 644,-
Stavební pozemek - celkem			51		175 644,-
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	175 644,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	56,41 m ²
Obestavěný prostor:	349,02 m ³
Zastavěná plocha:	82,69 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	RD 3+kk			
Lokalita:	Lhota u Příbramě			
Popis:	Původního venkovské stavení 3+kk s mnoha zachovalými původními architektonickými prvky. Voda z obecní studny, odpad sveden do kanalizace. Moderní ústřední plynové topení, elektřina 230/400 V. Na pozemku prostorná stodola.			
Pozemek:	427,00 m ²			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Zastavěná plocha:	230,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - internet			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - horší než oceňovaný			1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,85	
K6 Vliv pozemku - vlastní větší pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních závad			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 789 996	100,00	37 900	0,45	17 055



Název:	RD 3+1			
Lokalita:	Jince, ul. Husova			
Popis:	Rodinný dům v klidné části obce na samostatném pozemku má celkem 4 místnosti a nabízí užitnou plochu 73 m ² . Konstrukčně se jedná o smíšenou stavbu, připravená k bydlení. Obecní vodovod i kanalizace.			
Pozemek:	496,00 m ²			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - internet			0,90	
K2 Velikosti objektu - podobná			1,00	
K3 Poloha - horší než oceňovaný			1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - vlastní větší pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních závad			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 120 996	73,00	42 753	0,45	19 239



Název:	RD 3+1			
Lokalita:	Vranovice			
Popis:	Rodinný dům z počátku min. století je v původním stavu, před rekonstrukcí. Má půdu, s možností vestavby dispozice až 5+1. Na pozemku se dále nachází cihlová garáž a chlévy v původním stavu. V přízemí: vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, špajz, vstup na půdu, obývací pokoj a ložnice. Stav domu, vše je původní: krov v dobrém stavu, krytina pálená taška, podlahy betonové, okna původní dřevěná, dům bez izoalci. Sítě: elektrina 230/380 V, vlastní studna, obecní vodovod a kanalizace (zavedena do domu, před osazením vodoměru). Vytápění je kamny (starý rozvod ÚT vč. radiátorů).			
Pozemek:	273,00 m ²			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Zastavěná plocha:	131,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - internet			0,90	
K2 Velikosti objektu - podobná			1,00	
K3 Poloha - horší než oceňovaný			1,10	
K4 Provedení a vybavení - podobné			1,00	
K5 Celkový stav - podobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - vlastní větší pozemek			0,75	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních závad			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 120 996	100,00	31 210	0,59	18 414



Minimální jednotková porovnávací cena	17 055 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 236 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 239 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 236 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,41 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 028 693 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 291	562 544,- Kč
2. Pozemek	175 644,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **738 188,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **738 190,- Kč**

slovy: sedm set třicet osm tisíc jedno sto devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	738 190 Kč
slovy: sedm set třicet osm tisíc jedno sto devadesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům	1 028 693,- Kč

Porovnávací hodnota	1 028 693 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 030 000 Kč
slovy: jeden milion třicet tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitá věc se nachází v městské části Příbram - Březové Hory v sousedství areálu Ševčínského dolu. 200 m je Jiráskovo náměstí s obchody a ZŠ, 400 m je zastávka autobusu MHD, 1 km je centrum v nové části města s náměstím 17. listopadu, divadlem, kinem i bazénem.

Rodinný dům 2+1 (užitná plocha 56,41 m²) je samostatně stojící, nepodsklepený, zděný s nízkým sedlovým krovem bez možnosti půdní vestavby. Střešní krytina z eternitových šablon, okna dřevěná zdvojená, podlahy povlakové. V kuchyni linka chybí, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC s nádržkou. Je proveden rozvod ústředního topení, centrální kotel na tuhá paliva je nefunkční, stejně tak bojler. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.

Základní část rodinného domu pochází cca z roku 1880, přední menší část byla přistavěna v roce 1970, kdy byla provedena i částečná rekonstrukce původní části. Dům je v původním stavu po této rekonstrukci, ústřední topení je nefunkční, některé konstrukce (střešní krytina, rozvody instalací, kotel ÚT) jsou na konci své životnosti.

Pozemek p.č. st. 459 - zastavěná plocha je menší, než skutečná plocha zastavěná domem. Přístup k domu je přes pozemek p.č. st. 210, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Stejně tak přilehlá kolna, kde je kotelna pro vytápění rodinného domu a je s domem provozně propojená, je na pozemku st. 210, tedy cizího vlastníka, a především není ani zakreslena v katastrální mapě (není ani předmětem ocenění).

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. V porovnávací metodě (realizované prodeje domů bez pozemků se v této lokalitě prakticky nevyskytují, proto jsou použita data nabídek z internetových stránek s použitím koeficientů) jsou srovnávané domy, jejichž využití a technický stav je podobný jako oceňovaný, jsou zohledněny výše uvedené skutečnosti a závady.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

1 030 000 Kč

slovy: jeden milion třicet tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1456-53/24.

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 058597/2024.

V Dolních Břežanech 19.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

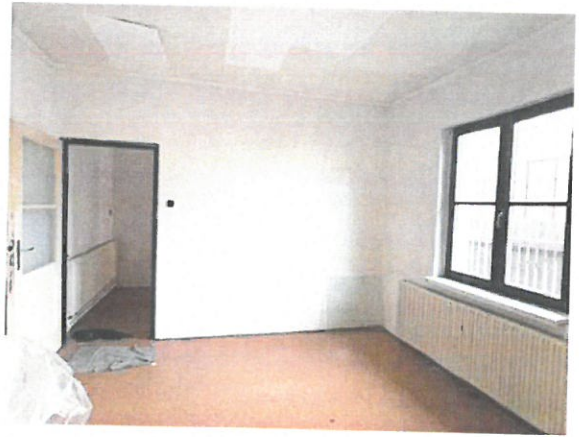
Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 058597/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2024 13:15:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 459			51	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území, nemovitá národní kulturní památka, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Součástí je stavba: Příbram VI-Březové Hory, č.p. 291, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 459

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**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:147/1992 Z-300147/1992-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132

o Jiná listina číslo 2906/1993 Rozhodnutí OÚ Příbram - RRR-OHR 162/93/TS dle zák. 172/91 Sb

POLVZ:39/1994 Z-300039/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132

o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

POLVZ:263/1996 Z-300263/1996-211

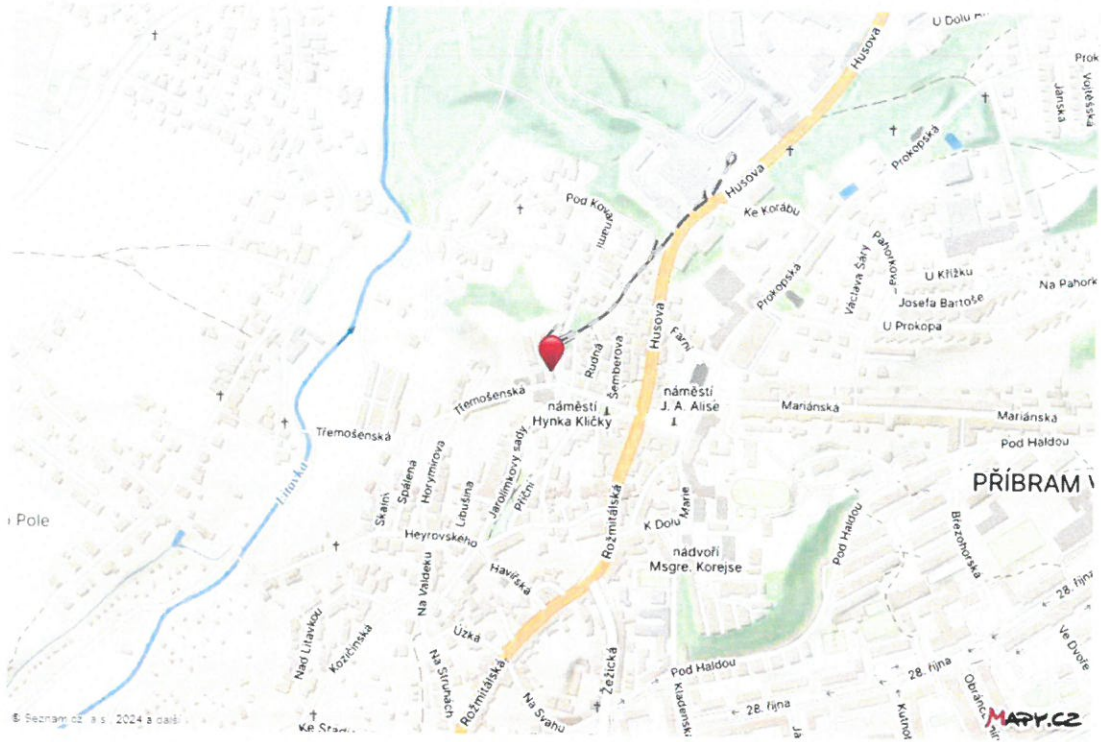
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132

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

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2024



Pozemek p.č. 459 v k.ú. č. 735515



Informace o pozemku

PŘÍLOHA č. 3

Parcelní číslo:	st. 459
Obec:	Příbram [539911]
Katastrální území:	Březové Hory [735515]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	51
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Příbram VI-Březové Hory [403270] ; č. p. 291; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 459
Stavební objekt:	č. p. 291
Ulice:	Třemošenská
Adresní místa:	Třemošenská č. p. 291

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá národní kulturní památka
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Příbram VI, Třemošenská čp. 291

