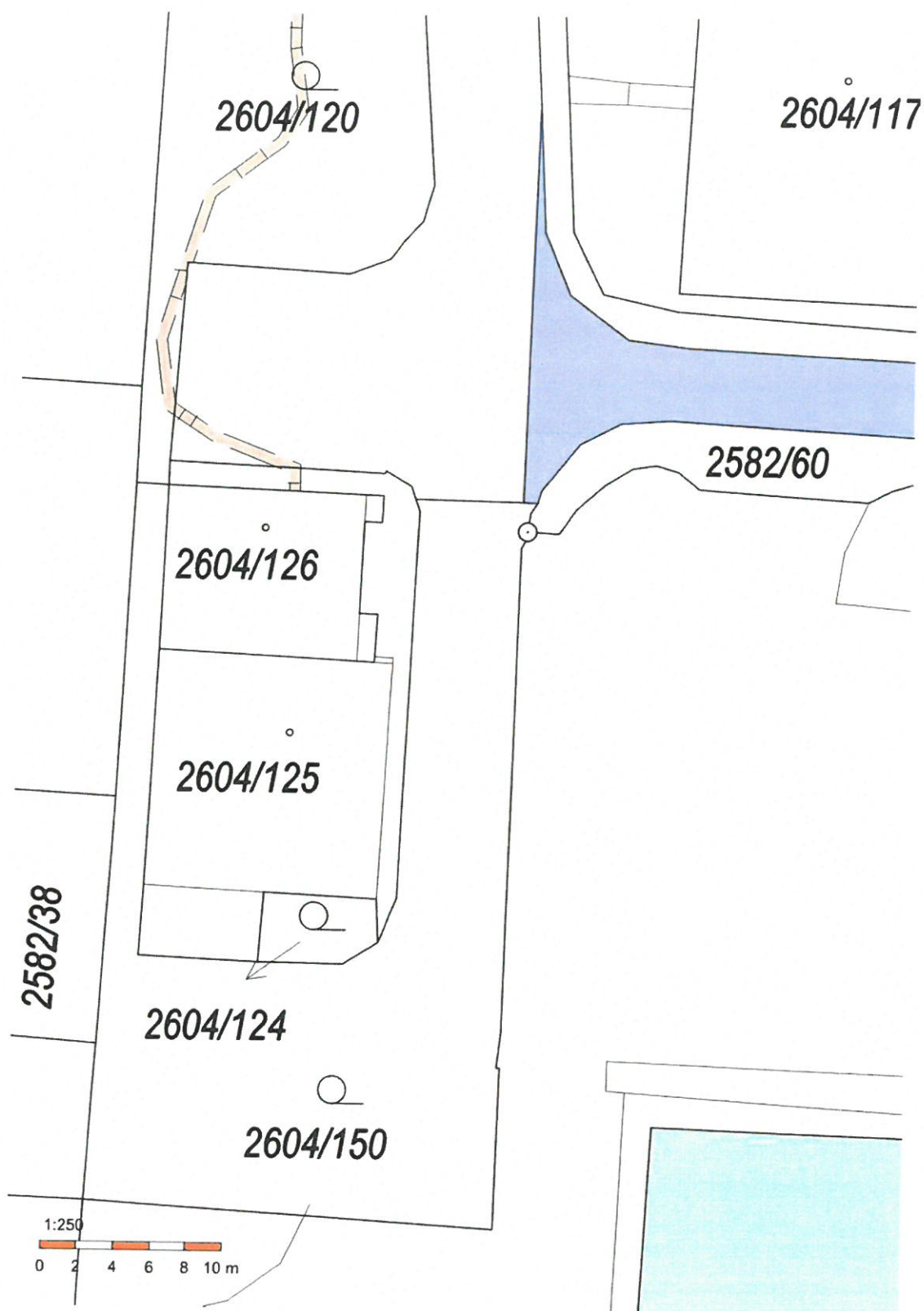






STANOVISKO VICTORY HOLDING K ZNALECKÉMU POSUDKU MĚSTA PŘÍBRAM
ze dne 20.06.2024 vyhotoveno znalcem ing. Kamila Štěpánková

Odesílatel:

Victory holding, a.s.

IČO: 095 44 755, se sídlem Jankovcova 1595/14, Praha 7 – Holešovice, 170 00, zapsaná
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 25701
zastoupená Ing. Michalem Viktorinem, jednatelem
(dále jen „Společnost“)

Adresát:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
Bc. Petra Kramperová
Vedoucí oddělení majetkoprávního
T: 318 402 529
E: petra.kramperova@pribram.eu
(dále jen „Město“)

Identifikace území podle původního posudku: Dotčené nemovitosti se nacházejí v městské části Příbram IV, v okolí ulice Nádražní. Jedná se o pozemky p. č. 2582/60, 2585/61, 2582/62, 2582/63 a 2604/124, 2604/125, jejichž součástí je stavba č. p. 375. Pozemky jsou součástí zpevněné komunikace a jsou v územním plánu vedeny jako TI – plochy technické infrastruktury.

Stanovisko Společnosti k znaleckému posudku města Příbrami

Na základě podrobné analýzy a nového znaleckého posudku ze dne 9. 12. 2024 Victory Holding (VH) přehodnotilo původní znalecký posudek města Příbrami a došlo k závěru, že jeho ocenění neodpovídá skutečnému stavu nemovitostí. Nadále však zůstáváme otevřeni dalším jednáním o směně dotčených pozemků, avšak za podmínek, které přesněji reflektují jejich aktuální stav a reálnou tržní hodnotu.

Hlavní důvody přehodnocení původního znaleckého posudku:

1. **Skutečný stav nemovitosti** – Objekt nacházející se na pozemcích p. č. 2604/124 a 2604/125 je v havarijním stavu a určen prakticky k demolici. Tento stav potvrdil nový znalecký posudek vypracovaný dne 9. 12. 2024 znalcem Ing. Pavlem Pechem, který stanovil obvyklou cenu pozemků p. č. 2604/124 a 2604/125 s objektem na 960 000 Kč.
2. **Výnosová metoda byla nadhodnocena** – Původní posudek hodnotil objekt jako funkční, avšak jeho současný technický stav vylučuje možnost okamžitého pronájmu bez rozsáhlé rekonstrukce. Náklady na tuto rekonstrukci nebyly v původním posudku adekvátně zohledněny.
3. **Nepřesné ocenění tržního a komerčního potenciálu** – Budova je dlouhodobě nevyužívaná, technologicky zastaralá a bez významných investic není možné její efektivní využití. Původní posudek nezohledňuje případné demoliční náklady ani aktuální poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě.

Komentář k původnímu posudku: Původní znalecký posudek hodnotí nemovitost administrativní metodou, která neodpovídá reálným tržním podmínkám. Ocenění bylo stanoveno na základě



cenových map a koeficientů, avšak bez dostatečného přihlédnutí ke skutečnému technickému stavu objektu a jeho omezené využitelnosti. Výnosová metoda nadhodnotila potenciál pronájmu, aniž by reflektovala vysoké náklady na rekonstrukci.

Závěr: Victory Holding je připraveno jednat o směně dotčených pozemků na základě aktuálního znaleckého posudku, který přesněji reflektuje reálnou hodnotu nemovitosti. Věříme, že nalezneme společné řešení, které bude odpovídat skutečnému stavu a tržním podmínkám.

V příloze přikládáme původní znalecký posudek k nahlédnutí.

S úctou,

V Praze dne 12.02.2025

Ing. Michal Viktorin


ID: 0194fach-e746-7314-917c-94f3d1a5461e
DigiSign.org 12.2.2025 16:34:14

Ing. Michal Viktorin

Victory Holding, a.s.

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků / označení posudku znalcem

09 6219/2024 / **2775/82/2024**

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 2604/125 jehož součástí je stavba čp. 375 a p.č. 2604/124 – Příbram. Dotčené nemovité věci jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví číslo **10001** pro obec **Příbram** a katastrální území **Příbram**

Označení zadavatele znaleckého posudku

FCMV Příbram s.r.o.

Na dračkách 850/19

162 00 Praha 6 Střešovice

Číslo jednací zadavatele

nebylo sděleno



Obor, odvětví, specializace, ve kterých je znalecký posudek podán

Ekonomika – ceny a odhady - nemovitostí

Označení znalce

Ing. Pavel Pech

Voznice 133

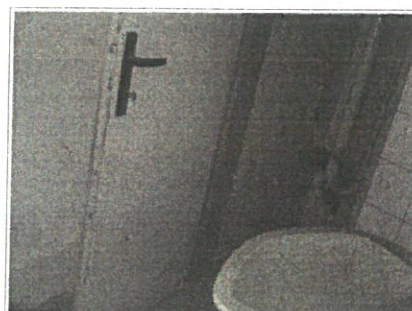
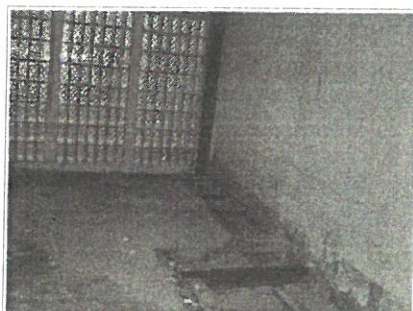
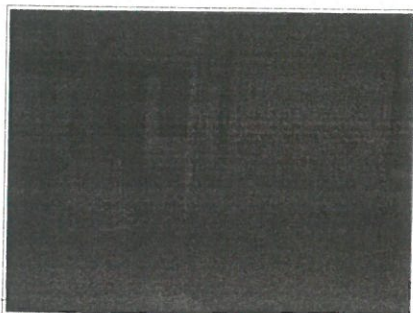
263 01 Dobříš

tel. 602 38 39 58

E-mail znalec.pech@tiscali.cz

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení

2 / 3



Datum zpracování znaleckého posudku

9.12. 2024

(A) ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. 2604/125 jehož součástí je stavba čp. 375 a pozemku p.č. 2604/124 **ke dni 9.12. 2024**

(2) Údaj, pro jaké účely je tento znalecký posudek vypracován

Podklad ke směnné smlouvě

(3) Skutečnosti sdělené zadavatelem tohoto znaleckého posudku, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

(B) VÝČET PODKLADŮ

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění
- (2) Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- (3) Vyhláška č. 503/2020 Sb.
- (4) Cenové údaje o realizovaných obchodech z KN
- (5) Skutečnosti zjištěné při fyzické prohlídce nemovitých věcí dne 12.11. 2024
- (6) Inzerce prodeje analogických nemovitých věcí na realitním serveru Sreality
- (7) Znalecký posudek Ing. K. Štěpánkové č. 053277/2024 ze dne 28.6. 2024

(C) PŘEDMĚT OCENĚNÍ

(1) Detailnější popis předmětu ocenění

Původní jednoduchá stavba výměníku, která v průběhu let minulých pozbyla svého významu a byla následně užívána jako jednoduchý sklad.

Popisovaná stavba je doplněna „miniaturním“ pozemkem předzahrádky a obě popisované nemovité věci jsou „vnořeny“ do areálu bývalé telekomunikační rozvodny, vše v širším středu města Příbramě, přesněji v ulici Nádražní.

Oceňovaná stavba je dlouhou dobu mimo základní stavební údržbu a fakticky dožívá – viz fotodokumentace, potažmo výpočtová tabulka k určení nákladové ceny budovy na straně číslo 6 tohoto znaleckého posudku. Popisovaná tabulka rovněž obsahuje detailní výčet použitých konstrukčních prvků, popis standardu vybavení, rozměry i stupeň opotřebení.

Vnitřní dispozice přízemní, nepodsklepené budovy je velmi jednoduchá – vstupní trakt se sociálním zázemím a jeden otevřený prostor bývalého výměníku – viz fotodokumentace na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

(2) Vlastnické a evidenční údaje

Předmět ocenění je ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram zapsán na listu vlastnictví

LV číslo 10001 pro katastrální území **Příbram** a obec **Příbram** jako výlučné vlastnictví

Města Příbramě, se sídlem **Tyršova 108, 261 01 Příbram**, takto:

Pozemek p.č. 2604/125	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	241 m²
Budova čp. 375	jehož součástí je stavba		
a	stavba technického vybavení	stojící na pozemku p.č. 2604/125	
Pozemek p.č. 2604/124	zahrada	o výměře	22 m²

(D) NÁLEZ

(1) Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Pro ocenění dotčených nemovitých věcí, jsem vycházel se shora uvedených podkladů, zejména z informací z KN (realizované transfery v lokalitě v roce 2023 a 2024) a stávajících nabídek analogických nemovitých věcí na serveru Sreality.cz.

(2) Popis postupu při zpracování dat

viz tato strana a strany následující tohoto znaleckého posudku

(3) Výčet zpracovávaných dat

dtto výše

(E) POSUDEK

(1) Popis postupu při analýze dat

CENA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) **výběr** údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b) **srovnávací analýzu** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) **určení základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d) **úpravu sjednaných cen** v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekci, přičemž odchylka způsobená korekci musí být řádně odůvodněna
- e) **výběr, odůvodnění a provedení analýzy** s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů
- f) **určení obvyklé ceny**, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Předmět ocenění je v místě ojedinělým úkazem, proto se mi nepodařilo objevit srovnatelné transfery v místě ani v lokalitě.

Na základě shora uvedeného musím tedy na tomto místě konstatovat, že v místě a čase ocenění **obvyklou cenu** dotčených nemovitých věcí **není možné určit**.

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména

způsobu porovnávacího

hodnota **PH**

způsobu výnosového

hodnota **VH**

způsobu nákladového

hodnota **CN**

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

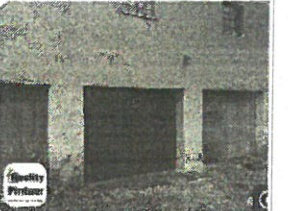
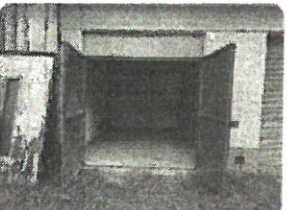
Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Způsob porovnávací

hodnota **PH**

Porovnání nabídkových cen u nejpodobnějších staveb - garáží jsem schopen určit tržní hodnotu na základě porovnání.

Uvozit nabídky - ke výsledku, aktualizováno před z nabídkami

			
Prodej garáže 20 m² Lilka, Příbram - Příbram VI-Březové Hory 249 000 Kč	Prodej garáže 17 m² Lilka, Příbram - Příbram VI-Březové Hory 250 000 Kč	Prodej garáže 18 m² Anenská, Příbram - Příbram IV 280 000 Kč	Prodej garáže 17 m² Lilka, Příbram - Příbram VI-Březové Hory 290 000 Kč
			
Prodej garáže 17 m² Anenská, Příbram - Příbram IV 340 000 Kč	Prodej garáže 19 m² K Podlesí, Příbram - Příbram VI-Březové Hory 370 000 Kč	Prodej garáže 18 m² Anenská, Příbram - Příbram IV 375 000 Kč	Prodej garáže 35 m² K Podlesí, Příbram - Příbram VI-Březové Hory 420 000 Kč

K porovnání používám velmi jednoduchý algoritmus, a sice:

Nejprve „očistím“ nabídkové ceny o prostor k jednání o výši sjednané kupní ceny, náklady RK, etc.. To činím za pomoci koeficientu v rozmezí 1 až 0,6. Následně provádím kontrolu rozptylu nabídkových jednotkových cen u jednotlivých nemovitých věcí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2,5, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku.

Podobnost jednotlivých nemovitých věcí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 6 specifik nemovitosti v rozptylu + - 30%.

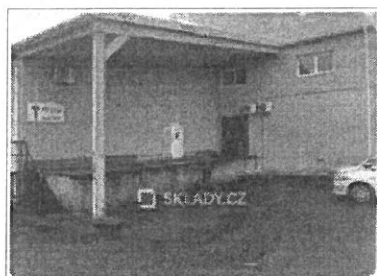
Transfer	Výměra PP	Jednotková cena	Korekce nabídky – jde-li o realizované obchody koeficient je roven 1	Upravená cena	Váha podobnosti	R
420 000 Kč	36	11 667 Kč	0,70	8 166,67 Kč	4	1,714
249 000 Kč	20	12 450 Kč	0,70	8 715,00 Kč	3	1,606
250 000 Kč	17	14 706 Kč	0,70	10 294,12 Kč	2	1,360
280 000 Kč	18	15 556 Kč	0,70	10 888,89 Kč	1	1,286
290 000 Kč	17	17 059 Kč	0,70	11 941,18 Kč	1	1,172
370 000 Kč	19	19 474 Kč	0,70	13 631,58 Kč	0	1,027
375 000 Kč	19	19 737 Kč	0,70	13 815,79 Kč	0	1,013
340 000 Kč	17	20 000 Kč	0,70	14 000,00 Kč	0	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				9 293,63 Kč	Výměník	
Základní cena z porovnání				9 290 Kč	Kč/m2	
Úprava základní ceny				-30,00%		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
---	---	---	---	---	stavba na hranici své životnosti, nutná rekonstrukce většiny PDŽ	
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				6 503,00 Kč		
Výsledná jednotková cena za 1 m2				6 500 Kč		
Budova čp.	ZP v m2	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na	Tržní hodnota	
375	180	6 500 Kč	1 170 000,00 Kč	desetitisíce	1 170 000 Kč	

Způsobu výnosový

hodnota **VH**

Základní princip této metody spočívá v technice odúročení budoucích výnosů z nájemného, či lépe odpovídá na otázku jaký objem financí uložený v běžném finančním ústavu nám na úroku vydělá stejně jako nájemné z dotčených nemovitých věcí.

Nejprve určíme potenciální nájemné:



Pronájem skladového prostoru 5500 m²
Příbram
203 500 Kč/měsíc (37 Kč/m²)



² Pronájem skladového prostoru 58 m²
Jinecká, Příbram - Příbram I
9 500 Kč/měsíc (164 Kč/m²)

Nájemné skladovacích prostor ve městě se pohybuje v nabídkových cenách od 37 do 164,- Kč/m². Vzhledem k velmi špatné stavební kondici budovy uvažují s nájemním v minimální výši:

Roční nájemné = 37,- Kč/m² a měsíc * 150 m² užitné plochy * 12 měsíců = 66 600,- Kč/rok

Pro určení tržní hodnoty výnosovou metodou použijí analogii platné prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování:

Výměník Příbram	
Hrubý příjem z ročního nájemného celkem	66 600,00 Kč
Snížení ročního nájemného podle odstavce (5) § (32) – 40%	26 640,00 Kč
Upravené roční nájemné	39 960 Kč
Míra kapitalizace	6,50%
Pokrytí zvýšeného rizika s doclením pronájmu	0,00%
Použitá míra kapitalizace	6,50%
614 769,23 Kč	Cena výnosová

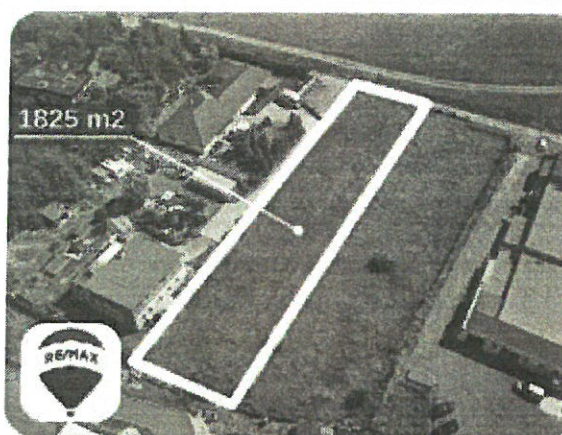
Způsob nákladový

hodnota **CN**

Metoda založená na určení výše nákladů na vybudování stavby v daném stupni opotřebení při využití dnešních standardních konstrukčních prvků, včetně nákupu pozemku.



Prodej komerčního pozemku 1286 m²
 Duboš - Kardavec
500 000 Kč (2 722 Kč/m²)



Prodej komerčního pozemku 1825 m²
 Dubno
5 450 000 Kč (2 986 Kč/m²)

Pozemek	m ²	Jednotková cena á m ²	Cena pozemku
p.č. 2604/124	22	2 500 Kč	55 000 Kč
p.č. 2604/125	241	2 500 Kč	602 500 Kč
Celkem	263	—	657 500 Kč

Při určení ceny pozemků vycházím ze znaleckého posudku Ing. Štěpánkové, potažmo ze shora vložených nabídkových cen v lokalitě.

Pozice	Objemový podíl	Část konstrukce	Upravený podíl	Hodnocení konstrukce	Koeficient	Upravený koeficient pro K4	Přepočtený objemový podíl A	Stav B	Přepočtená další životnost	Životnost prvku C	Opotřebení B / C	B / C * 100 A		
Konstrukce a vybavení														
1	Základy včetně zemních prací	0,122	betonové	100%	0,1220	S	1,00	0,1220	0,1461	51	9	60	0,8500	12,4192
2	Svislé konstrukce	0,293	cihelné a tvárnice zdivo	100%	0,2930	S	1,00	0,2930	0,3509	51	9	60	0,8500	29,8263
3	Stropy	0,089	žebírkový a ŽLB	100%	0,0890	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
4	Zastřešení mimo krytinu	0,110	ocelová konstrukce	100%	0,1100	S	1,00	0,1100	0,1317	51	4	55	0,9273	12,2156
5	Krytiny střech	0,029	živé pásy	100%	0,0290	S	1,00	0,0290	0,0347	51	0	51	1,0000	3,4731
6	Klempířské konstrukce	0,007	Pozinkovaný plech	100%	0,0070	S	0,00	0,0000	0,0000	51	4	55	0,9273	0,0000
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,061	VPC, štuk, nátěr	100%	0,0610	S	1,00	0,0610	0,0731	51	4	55	0,9273	6,7741
8	Úpravy vnějších povrchů	0,033	„břizolit“	100%	0,0330	S	1,00	0,0330	0,0395	51	4	55	0,9273	3,6647
9	Vnitřní obklady keramické	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
10	Schody	0,007	Chybí	100%	0,0070	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
11	Dveře	0,022	kovové	100%	0,0220	S	1,00	0,0220	0,0263	51	4	55	0,9273	2,4431
12	Vrata	0,023	ditto	100%	0,0230	S	1,00	0,0230	0,0275	51	4	55	0,9273	2,5542
13	Okna	0,043	„Juxfery“	100%	0,0430	S	1,00	0,0430	0,0515	51	4	55	0,9273	4,7752
14	Povrchy podlah	0,048	Betonová mazanina	100%	0,0480	S	1,00	0,0480	0,0575	51	9	60	0,8500	4,8862
15	Vytápění	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
16	Elektroinstalace	0,047	Světelná i motorová, odpojená	100%	0,0470	S	1,00	0,0470	0,0563	51	0	51	1,0000	5,6287
17	Bleskosvod	0,004	Chybí	100%	0,0040	S	1,00	0,0040	0,0048	51	0	51	1,0000	0,4790
18	Vnitřní vodovod	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
19	Vnitřní kanalizace	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
20	Vnitřní plynovod	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
21	Ohřev teple vody	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
22	Vybavení kuchyní	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
24	Výlehy	0,000	Neuvažuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
25	Ostatní	0,062	Chybí	100%	0,0620	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,000	Neuvažují se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
1,0000 K4 = 0,8350							1,0000	Opotřebení			= 89,14%			
K4 leží v intervalu 0,8 až 1,2 – není třeba komentáře							Stavba dožívá – analytická metoda výpočtu opotřebení							

Hala typu J	CZ-CC	Sklad									
	1252										
899,805		Výška v m		Zastavěná plocha v m2		Díky OP v m3					
Obestavěný prostor v m3		Stavba spodní		0,000		0,000					
		Stavba vrchní		Hlavní objem		5,3		12,50		12,5	
Celková zastavěná plocha v m2	178,65	899,805		Vchod		3,2		6,4		3,5	
Celková užitná plocha v m2	150,00							156,250		828,125	
								22,400		71,680	
								0,000		0,000	
		Zastřešení včetně podkrovní		Zastavěná plocha		178,650		0,000			
		0,000		Půdní nadezdívka		0					
				Výška hřebene od nadezdívky		0,00					

Průměrná Výška Podlaží	178,65	5,3	946,845
			0
			0
			0
			0
			0
	5,300		
Průměrná Zastavěná Plocha Podlaží	178,650		

Základní cena Příloha (9) Vyhlášky	1 599,00 Kč	Příloha číslo 10 Vyhlášky		Cena bez odečtu opotřebení				
Koeficient vybavení	K4	0,835	1,0750	K1	Obestavěný prostor	899,8050	m 3	3 190 215,79 Kč
Příloha číslo 20 Vyhlášky	K5	1,050	0,9569	K2	Opotřebení	89,14%		2 843 737,86 Kč
Příloha číslo 41 Vyhlášky	Ki	2,968	0,8283	K3	CN			346 477,93 Kč
		1,000						
Základní cena upravená		3 545,45 Kč						

hodnota **CN** 346 477, 93 + 657 500, 00 1 003 977, 93

v desetitisících

1 000 000,- Kč

Použitím tří způsobů ocenění jsem odbržel tři hodnoty, pro určení výsledné tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí aplikuji vážený aritmetický průměr, kdy nejvyšší váhu přikládám k ceně z porovnání, neboť ta nejadekvátněji reaguje na dění na realitním trhu, výrazně menší váhu přiděluji ceně výnosové, která má u komerčních nemovitých věcí své důležité místo a konečně váhu nejnížší ceně nákladové. Vše výše uvedené je zachyceno níže ve výpočtové tabulce:

Metoda výpočtu TH		Váha
CN	1 000 000 Kč	1
PH	1 170 000 Kč	3
VH	620 000 Kč	2
TH	958 333 Kč	
	v desetitisících	
	<u>960 000 Kč</u>	

Zjištěná cena

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb.							
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků							
§ 3							
Obec vyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2							
Příbram							
§ 4							
Odstavec (1)							
I _T		Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky		I _P		Tabulka č. 4 Přílohy č. 3 Vyhlášky	
$P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5))$		0,00 P ₁		$P_1 * (1 + (P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}))$		0,45 P ₁	
		0,00 P ₂				0,00 P ₂	
		0,00 P ₃				0,00 P ₃	
		0,00 P ₄				0,00 P ₄	
		0,00 P ₅				0,00 P ₅	
		1,00 P ₆				0,05 P ₆	
		1,00 P ₇				0,05 P ₇	
		1,00 P ₈				0,00 P ₇	
		1,00 P ₉				0,00 P ₈	
1,000				0,495			
I _o		Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky		$I = I_T * I_o * I_P$		0,00 P ₉	
$1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6)$		0,00 P ₁				0,00 P ₁₀	
		0,00 P ₂				0,00 P ₁₁	
		0,00 P ₃					
		0,00 P ₄					
		0,00 P ₅					
		0,00 P ₆					
1,000							
ZC		I		R		ZCU	
				1,000			
3 280,00 Kč		0,495		koeficient dle § 4		1 623,60 Kč	
Pozemek p.č.		Výměra v m ²		Jednotková cena		Výsledná zjištěná cena	
2604/124		22		1 623,60 Kč		35 719,20 Kč	
2604/125		241		1 623,60 Kč		391 287,60 Kč	
Celkem				427 006,80 Kč		zaokrouhleno na desetikoruny	
						427 010 Kč	

Pozice	Objemový podíl	Čas konstrukce	Upravený podíl	Hodnocení konstrukce	Koeficient	Upravený koeficient pro K4	Přepočtený objemový podíl A	Střih B	Přepočtená délka životnosti	Životnost prvku C	Opotřebení B / C	B / C · 100 A		
Konstrukce a vybavení														
1	Zaklady včetně zemních prací	0,122	betonové	100%	0,1220	S	1,00	0,1220	0,1461	51	9	60	0,8500	12,4192
2	Svislé konstrukce	0,293	cihelné a tvárnice zdivo	100%	0,2930	S	1,00	0,2930	0,3509	51	9	60	0,8500	25,8263
3	Stropy	0,089	žebírkový a ŽLB	100%	0,0890	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
4	Zastřešení mimo krytinu	0,110	ocelová konstrukce	100%	0,1100	S	1,00	0,1100	0,1317	51	4	55	0,9273	12,2156
5	Krytiny střech	0,029	živé pasy	100%	0,0290	S	1,00	0,0290	0,0347	51	0	51	1,0000	3,4731
6	Klempířské konstrukce	0,007	Pozinkovaný plech	100%	0,0070	S	0,00	0,0000	0,0000	51	4	55	0,9273	0,0000
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,061	VPC, štuk, nátěr	100%	0,0610	S	1,00	0,0610	0,0731	51	4	55	0,9273	6,7741
8	Úpravy vnějších povrchů	0,033	„brizolit“	100%	0,0330	S	1,00	0,0330	0,0395	51	4	55	0,9273	3,6647
9	Vnitřní obklady keramické	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
10	Schody	0,007	Chybi	100%	0,0070	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
11	Dveře	0,022	kovové	100%	0,0220	S	1,00	0,0220	0,0263	51	4	55	0,9273	2,4431
12	Vrata	0,023	ditto	100%	0,0230	S	1,00	0,0230	0,0275	51	4	55	0,9273	2,5542
13	Okna	0,043	„luxfer“	100%	0,0430	S	1,00	0,0430	0,0515	51	4	55	0,9273	4,7752
14	Povrchy podlah	0,048	Betonová mazanina	100%	0,0480	S	1,00	0,0480	0,0575	51	9	60	0,8500	4,8862
15	Výtápění	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
16	Elektroinstalace	0,047	Světelná i motorová, odpojená	100%	0,0470	S	1,00	0,0470	0,0563	51	0	51	1,0000	5,6287
17	Bleskosvod	0,004	Chybi	100%	0,0040	S	1,00	0,0040	0,0048	51	0	51	1,0000	0,4790
18	Vnitřní vodovod	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
19	Vnitřní kanalizace	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
20	Vnitřní plynovod	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
21	Ohřev teplé vody	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
22	Vybavení kuchyní	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
24	Výtahy	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
25	Ostatní	0,062	Chybi	100%	0,0620	CH	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000
26	Instalace prefabrikovaná jádra	0,000	Neuvazuje se	100%	0,0000	X	0,00	0,0000	0,0000	1	0	1	1,0000	0,0000

1,0000 **K 4** = **0,8350** 1,0000 **Opotřebení** = **89,14%**
K4 leží v intervalu 0,8 až 1,2 – není třeba komentáře Stavba dožívá – analytická metoda výpočtu opotřebení

Hala typu J CZ-CC 1252		Sklad	
899,805	Obestavěný prostor v m³	0,000	0,000
178,65	Celková zastavěná plocha v m²	150,00	178,65
150,00	Celková užitná plocha v m²	178,650	0,000
Stavba spodní 0,000 Stavba vrchní 899,805 1NP Zastřešení včetně podkrovní 0,000 Půdní nadezdívka 0 Výška hřebene od nadezdívky 0,00		Hlavní objem 5,3 12,50 12,5 156,250 828,125 Vchod 3,2 6,4 3,5 22,400 71,680 Zastavěná plocha 178,650 0,000	

Průměrná Výška Podlaží	178,65	5,3	946,845
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Průměrná Zastavěná Plocha Podlaží	5,300		
	178,650		

Základní cena Příloha (9) Vyhlášky		Příloha číslo 10 Vyhlášky	
Koeficient vybavení	K4	0,835	1,0750 K1
Příloha číslo 20 Vyhlášky	K5	1,050	0,9569 K2
Příloha číslo 41 Vyhlášky	Ki	2,968	0,8283 K3
		1,000	
Základní cena upravená		3 545,45 Kč	

Obestavěný prostor 899,805 m ³		Opotřebení 89,14%	
Cena bez odečtu opotřebení	3 190 215,79 Kč	CN	346 477,93 Kč
	2 843 737,86 Kč		

Příbram Nádražní výměník	
Hrubý příjem z nájemného celkem — 37,- Kč/m ² a měsíc * 150 m ² * 12 měsíců	66 600,00 Kč
Snížení ročního nájemného podle odstavce (5) § (32) – 40%	26 640,00 Kč
Snížení ročního nájemného o nájemné z pozemku pod stavbou - odstavec (5) § (32)	14 502,81 Kč
Snížení ročního nájemného celkem	41 142,81 Kč
Snížení ročního nájemného maximální	33 300,00 Kč
Upravené roční nájemné	33 300,00 Kč
Míra kapitalizace – hala typu J	6,50%
Pokrytí zvýšeného rizika s docílením pronájmu	0,10%
Použitá míra kapitalizace	6,60%
504 545,45 Kč	Cena výnosová

Příloha číslo 23 Vyhlášky		
504 545,45 Kč	CV	F
346 477,93 Kč	CN	
158 067,52 Kč	R	
Negativní dopad, nejsou rozvojové možnosti		
	CV	
504 545,45 Kč	Zjištěná cena	
504 550 Kč	Zaokrouhлено na desetikoruny	

Subjekt ocenění	Zjištěná cena	Podíl
p.č. 2604/124, p.č. 2604/125	427 007 Kč	45,84%
Čp. 375 včetně venkovních úprav	504 545 Kč	54,16%
Celkem	931 552 Kč	100,00%
v desetikorunách	931 560 Kč	

(2) Výsledky analýzy dat

Obvyklou cenu dotčených nemovitých věcí není možné určit porovnáním ze sjednaných cen nemovitých věcí v místě, tedy v souladu s dikcí platné legislativy.

Pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z jejich tržní hodnoty.

(F) ODŮVODNĚNÍ

(1) Interpretace výsledků analýzy dat

P.č. 2604/125 jehož součástí je stavba s čp. 375 a p.č. 2604/124 v JFC s p.č. 2604/125

zjištěná cena
931 560,- Kč ke dni 9.12. 2024

cena v místě a čase ocenění obvyklá

ke dni 9.12. 2024 nelze určit

tržní hodnota

960 000,- Kč ke dni 9.12. 2024

(2) Kontrola postupu zpracování posudku, a sice zda jsem:

- | | | |
|----|---|--|
| a) | vybral zdroj dat | strana 1 tohoto znaleckého posudku |
| b) | sebral nebo vytvořil data | strana 2 a následující tohoto znaleckého posudku |
| c) | zpracoval data | dtto |
| d) | provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky | strana 10 tohoto znaleckého posudku |
| e) | interpretoval výsledky analýzy dat | strana 10 tohoto znaleckého posudku |

(G) ZÁVĚR

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. 2604/125 jehož součástí je stavba čp. 375 a pozemku p.č. 2604/124 **ke dni 9.12. 2024**
obvyklou cenu dotčených nemovitých věcí není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku **je třeba vycházet z jejich tržní hodnoty**

960 000,- Kč

slovy Devět-set-šedesát-tisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU

INFORMACE O PARCELÁCH Z KN, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY

2 LISTY MIMO TEXT POSUDKU, VLOŽENY ZA JEHO OBSAH

Voznice 9. prosince 2024

Ing. Pavel Pech

Posudek obsahuje 9 listů, z toho 1 list titulní, 11 stran na 6 listech znaleckého posudku a 2 listy jako přílohu. Znalecký posudek je vypracován ve třech provedeních, dvě se předávají zadavateli tohoto znaleckého posudku, jeden výtisk zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek jsem vypracoval sám, tedy bez konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek.

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

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

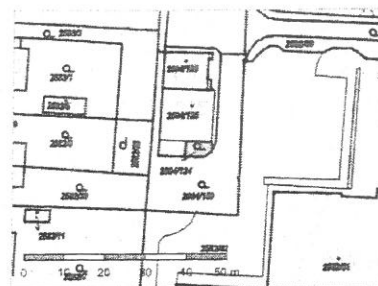
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2775/82/2024 v mém znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle předložené likvidace.

Ing. Pavel Pech
Voznice-133
263 01 Dobříš

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2604/124
 Obec: Příbram [639911]
 Katastrální území: Příbram [735426]
 Číslo LV: 10001
 Výměra [m²]: 22
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

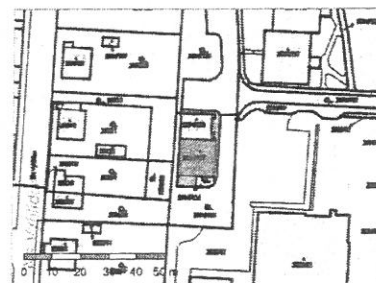
Podíl

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Způsob ochrany nemovitosti

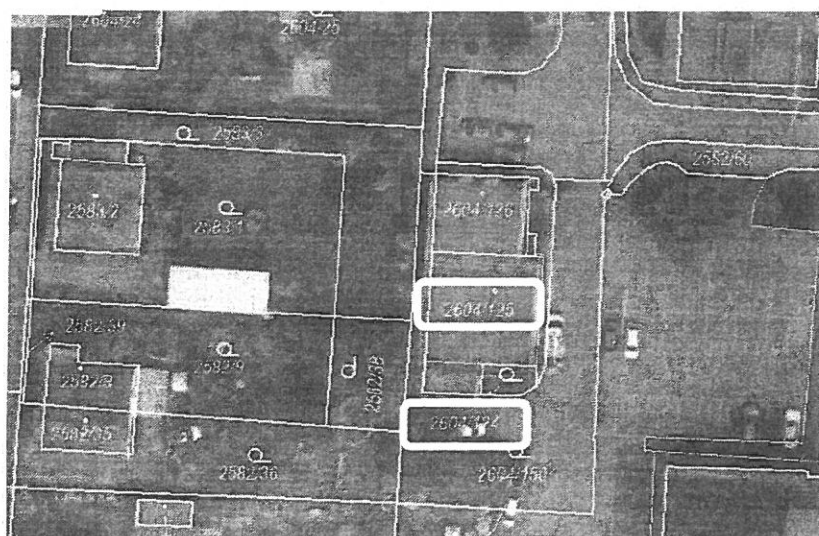
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2604/125
 Obec: Příbram [639911]
 Katastrální území: Příbram [735426]
 Číslo LV: 10001
 Výměra [m²]: 241
 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 IV [403253] č. p. 375; stavba technického vybavení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 2604/125
 Stavební objekt: č. p. 375
 Ulice: Nádražní
 Adresní místa: Nádražní č. p. 375





Od: Ing. Kamila Štěpánková <posudky@seznam.cz>
Odesláno: středa 14. května 2025 9:46
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Re: Znalecký posudek č. 053277/2024
Přílohy: image001.png

Dobrý den,

zasílám vyjádření k posudku, především k ocenění budovy, která je součástí pozemku p.č. 2604/125 v k.ú. Příbram:
- výnosové ocenění - je uvažováno čisté obvyklé nájemné nevytápěného prostoru (bez nákladů na energie), který je možné využít jako skladové prostory. Náklady, spolu se snížením možnosti pronajimatelnosti, jsou uvažovány ve výši téměř 30 %, což je poměrně vysoké a zahrnuje právě i náklady na opravy a údržbu.

Pokud je stanovisko statika, že jsou nutné významné zásahy do objektu pro jeho stabilizaci, nebo je určený k demolici, pak by tržní cena pozemku s budovou byla jiná.

S pozdravem

--

Ing. Kamila Štěpánková

----- Původní e-mail -----

Od: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Komu: Ing. Kamila Štěpánková <posudky@seznam.cz>

Datum: 30. 4. 2025 8:11:46

Předmět: Znalecký posudek č. 053277/2024

Vážená paní inženýrko,

děkuji za zprávu.

E-mail – žádost ze dne 17.02.2025 zasílám níže znovu.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Místo stavby: Nádražní 375
261 01 Příbram IV.

Objednatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Vyjádření statika ke stavu objektu

Nádražní 375, Příbram IV (stavba technického vybavení)



V Příbrami, dne 27.5.2024₅

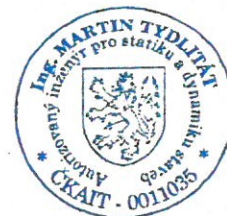
Vypracoval:

Ing. Martin Tydlitát (ČKAIT 0011035)

Husova 435, 261 01 Příbram

Tel.: +420 775 699 700

Email: statika.mt@seznam.cz



Digitálně podepsal Ing. Martin Tydlitát
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-45770743, o=Česká
komora autorizovaných inženýrů a
techniků činných ve výstavbě,
ou=Elektronické autorizační razítko,
ou=0011035, cn=Ing. Martin Tydlitát,
sn=Tydlitát, givenName=Martin,
serialNumber=P826575, title=IS00
Datum: 2025.05.27 13:19:07 +02'00'

1. Obsah

Titulní strana.....	1
1. <u>Obsah</u>	2
2. Úvod	3
3. Podklady, literatura, normy	3
Podklady:	3
Literatura:	3
Normy:	3
4. Popis stávajícího stavu	4
5. Zjištěné závady na nosných konstrukcích.....	6
6. Vybraná fotodokumentace.....	6
7. Doporučené opatření na základě zjištěných závad	26
8. Závěr	27

2. Úvod

Na základě objednávky městem Příbram (OBJ2528026) bylo provedené statické zhodnocení stávajícího stavu nosných konstrukcí objektu.

Na základě průzkumu bylo provedené zhodnocení poruch, jejich závažnost a další doporučený postup. Tato zpráva je zaměřená pouze na nosné konstrukce (+ související) za účelem celkového statického posouzení, nikoliv technické vybavení objektu.

Prohlídka byla prováděna vizuálně, místy byla vrypy ověřována kvalita zdicích prvků, malty, místy byly prováděny poklepy a dílčí sondy do podhledů.

3. Podklady, literatura, normy

Podklady:

- Průzkum in-situ statikem (Ing. Martin Tydlitát) 05/2025
- Dokumentace k objektu nebyla během prohlídky k dispozici, k dispozici byl následně pouze stručný popis objektu a jeden řez v PDF

Literatura:

- Konstrukce pozemních staveb – poruchy a rekonstrukce staveb (Prof. Jiří Witzany)
- Rekonstrukce staveb (Prof. Ing. Tomáš Vaněk, DrSc.)
- Příručky a skripta pro navrhování konstrukcí dle EC (ČKAIT a ČVUT)
- Stavební tabulky (Ing. Milan Rochla) 1987

Normy:

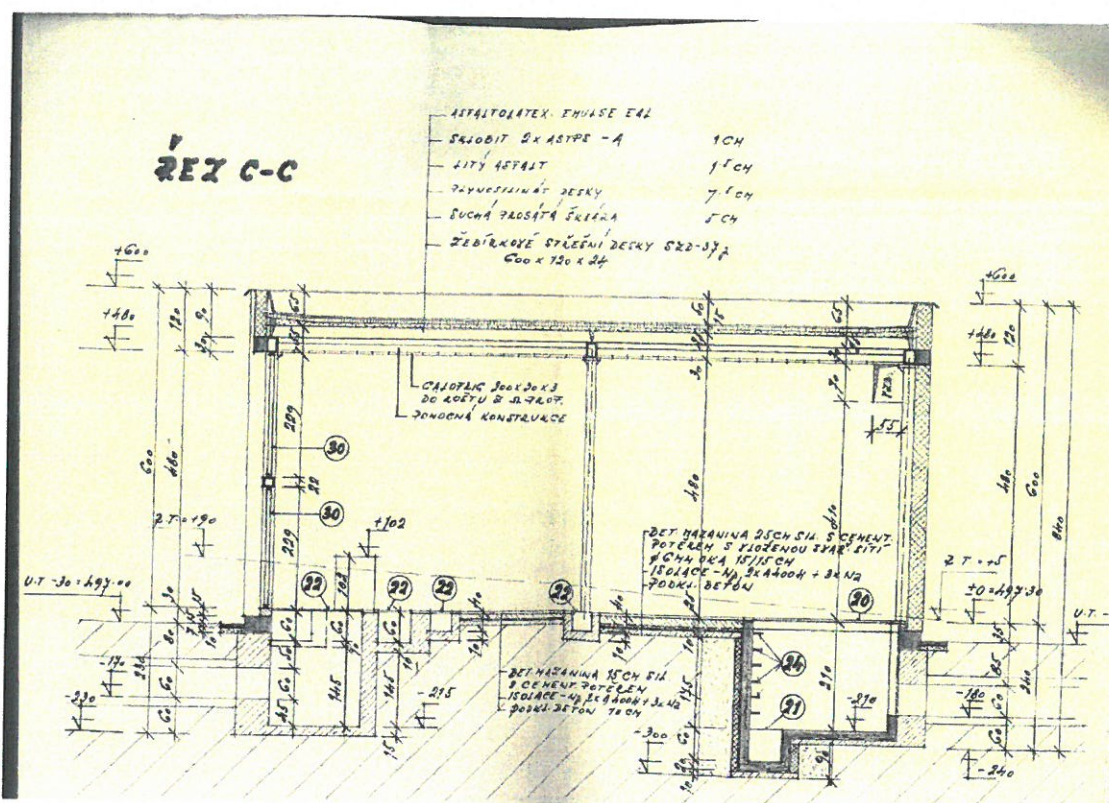
- | | |
|----------------------|---|
| - ČSN EN 1990 (EC) | Zásady navrhování konstrukcí |
| - ČSN EN 1991 (EC 1) | Zatížení konstrukcí |
| - ČSN EN 1992 (EC 2) | Navrhování betonových konstrukcí |
| - ČSN EN 1993 (EC 3) | Navrhování ocelových konstrukcí |
| - ČSN EN 1994 (EC 4) | Navrhování spřažených ocelobetonových konstrukcí |
| - ČSN EN 1995 (EC 5) | Navrhování dřevěných konstrukcí |
| - ČSN EN 1996 (EC 6) | Navrhování zděných konstrukcí |
| - ČSN EN 1997 (EC 7) | Navrhování geotechnických konstrukcí |
| - ČSN ISO 13822 | Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících kcí |
| - ČSN 73 2604 | Kontrola a údržba ocelových kcí pozemních a ing staveb |
| - ČSN EN 1090 | Provádění ocelových konstrukcí a hliníkových konstrukcí |
| - ČSN 73 1004 | Navrhování základových konstrukcí |
| - ČSN EN 1504 | Výrobky a systémy pro ochranu a opravy betonových kcí |

Pokud není uvedeno jinak, musí být při úpravách nosných konstrukcí dodržovány všechny platné normy EC a ČSN. Při všech pracích je nutno dodržovat příslušné ČSN a související normy, technologické předpisy a nařízení.

4. Popis stávajícího stavu

Celkově se jedná o starší objekt z roku 1976, který je v současné době nevyužívaný a původně sloužil jako objekt technického vybavení (výměňíková stanice). Základní objekt je půdorysně cca 12m/12m s nižší vstupní částí 4m/6m. K objektu dále navazuje objekt rozvodny ve vlastnictví ČEZ. Stav objektu odpovídá jeho stáří a nedostatečné údržbě. Nejvíce jeho stav ovlivňují klimatické podmínky, včetně nepříznivého zatékání do objektu.

Objekt je založený plošně na základových pasech, zastřešení je plochou střechou. Nosnou konstrukci vyšší části tvoří ocelový skelet v rastru 6m (sloupy+průvlaky), na kterém jsou uloženy železobetonové prefabrikované žebírkové nepředpjaté panely SZD-37 a pod nimi je nenosný podhled (ocelová samonosná pomocná konstrukce do které jsou vloženy calofrigové desky). Ocelová konstrukce je dále doplněná o vyzdívky pomocí keramických tvárnic CDM, ve vrchní části (atiky) jsou použité betonové cihly. Dle původní dokumentace (řez) jsou nad panely dále spádové vrstvy (škvára + plynosilikátové desky) a původní dožilé asfaltové pasy.



Střešní panely a nosníky

Název	STŘEŠNÍ PANELE (desky) ŽELEZOBETONOVÉ
Pramen	Katalog výrobků-Prefa, n. p., Olomouc — 1977.
Norma	TPH-06-14-P/73
Zobrazení	

Rozměry a technické vlastnosti								
Značka	Základní rozměry			Objem	Hmotnost	q _{sov}	M _n	Svltlost I ₀
	L	B	H					
	(mm)							
PZS 1/203		960		0,205	513	2,24	7,77	4,25
PZS 2/203	4470	960	150	0,220	550	2,24	7,77	4,25
SZD 33-450		590		0,117	293	1,28	4,91	4,35

Beton	Zn. 250 (tř. III).
Použití	Jsou určeny pro vytvoření střešních pláště budov s osovou (skladebnou) vzdáleností podpor (vázníků) 6,5 m.
Výrobce	Prefa, n. p., Olomouc.
Uznačení	PZS 2/203-100/450 — TPH-06-14-P/73.
Množství	Množství se udává v kusech (ks).

Název	STŘEŠNÍ PANELE ŽEBÍRKOVÉ
Pramen	Katalog ČSVA — květen 1978. List č. 2491/1 3.27.212
Norma	TP 24-29/21 (PZS 2/10) TP 24/83 (SZD 37-150/600).
Zobrazení	

Rozměry a technické vlastnosti								
Značka	Základní rozměry			Objem (m³)	Hmot. nost (kg)	q _{sov} (kN/m)	Beton	
	L	B	H				sa	tf
	(mm)							
PZS 2/10		1190		0,392	980	2,86	250	III

Beton	Zn. 250 (tř. III)
-------	-------------------

Název	ŽLABOVÝ NOSNÍK
Pramen	Katalog A-Haly vázníkové, Živod, a přímýstlovoj prefabrikácie (ZIPP), slava.
Zobrazení	

Rozměry a technické vlastnosti					
Značka	Základní rozměry			Objem (m³)	Hmotnost (kg)
	L	B	H		
	(mm)				
1-1600	5960	585	240	0,373	932

Beton	Zn. 250 (tř. III).
Světlost	L ₀ = 5760 mm.

Název	SVĚTLÍKOVÁ OHRUBA
Pramen	Vis žlabový nosník.
Zobrazení	

5960	560	190	0.480	1200
Zn. 250 (u. III).				
l ₀ = 5760 mm.				

Beton	Zn. 250 (tř. III).
-------	--------------------

5. Zjištěné závady na nosných konstrukcích

Statická prohlídka byla prováděna převážně vizuálně, místy poklepem a vřepy, z míst přístupných a vhodných k jejímu provedení. S ohledem na podhledem zakryté nosné střešní panely byly ve spolupráci s majitelem objektu (Město Příbram) provedeny 4 sondy do podhledu, za účelem ověření skutečného stavu. Při kontrolní statické prohlídce byly sledovány zejména: Úplnost nosné konstrukce (kontrola řešení a fungování stávajícího nosného systému s ohledem na stabilitu nosné konstrukce jako celku). Deformace od přetěžování nebo nesprávného fungování konstrukce, nebo jiné neodborné zásahy do nosné konstrukce. Stav jednotlivých prvků a výskyt výrazných korozních defektů a úbytků. Možné důsledky zjištěných defektů, degradace a úbytků na statické působení nebo životnost dřevěné konstrukce. Poruchy spojů a přípojí konstrukce. Poruchy kotvení konstrukce.

- Celkově je na objektu zdegradovaná a částečně opadaná omítka, která sice nesouvisí se statikou objektu, avšak její absence a mrazové cykly způsobily **lokální degradaci vyzdívek, zejména atik.**
- Celkově je nefunkční střešní krytina (původní zpuchřelé asfaltové pásy), které sice nesouvisí se statikou objektu, avšak následné zatékání (+ ucpaný středový dešťový svod) má za následek degradaci střešní konstrukce. Celoplošně zdegradovaný samonosný podhled nosné konstrukce sice nepočítám (předpokládá se jeho odstranění), avšak zatékání následně způsobilo **korozí (začínající hloubková) ocelového skeletu a částečně lokálně i žebírkových panelů.**
- Směrem do svahu byl dále zjištěný **zdegradovaný žb průvlak** (nese pouze vyzděnou atiku, panely jsou uloženy do ocelového nosníku) nad otvorem z luxferů.

Upozorňuji, že vlivem zvýšené vlhkosti, nedostatečné údržbě se bude stav zdiva i ostatních konstrukcí nadále zhoršovat. Dále však upozorňuji na odpadávající omítku. Omítka je již za hranicí své životnosti a následkem jsou odpadající jednotlivé části, díky kterým může být ohrožena na bezpečnost, zdraví a život procházejících osob kolem objektu.

6. Vybraná fotodokumentace