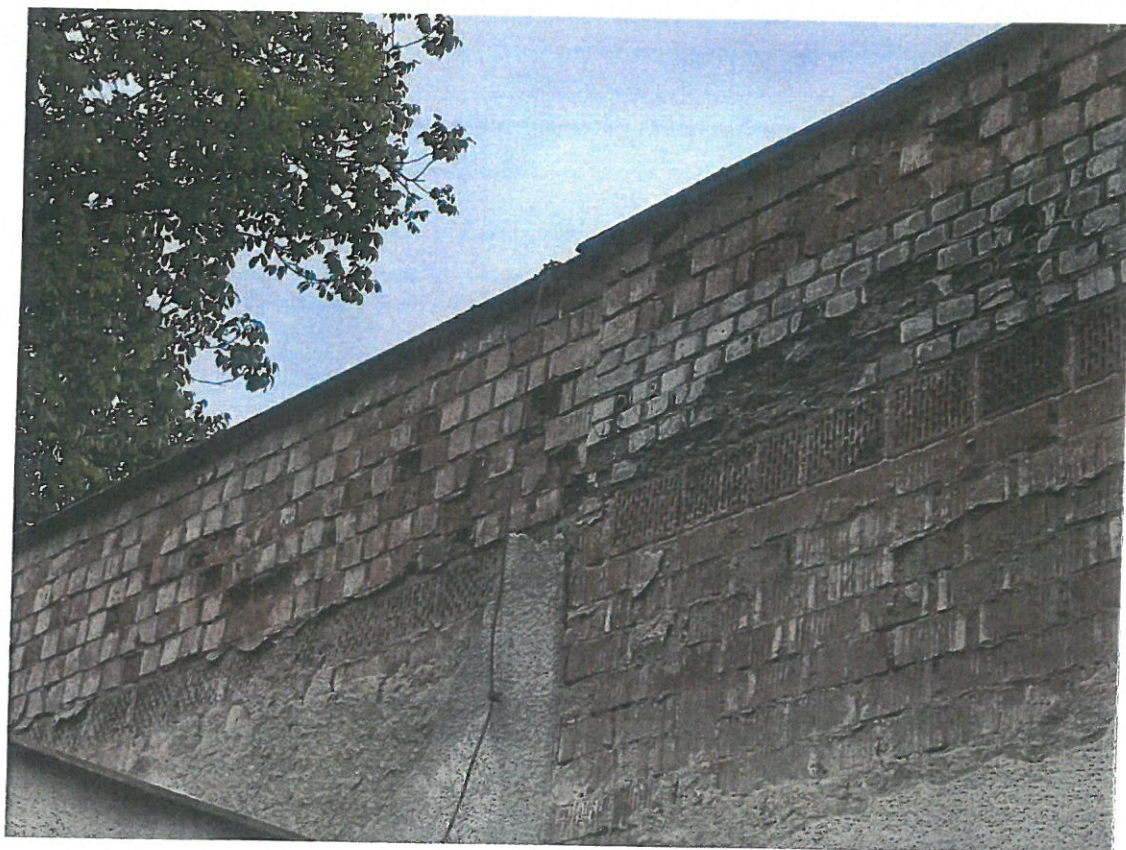
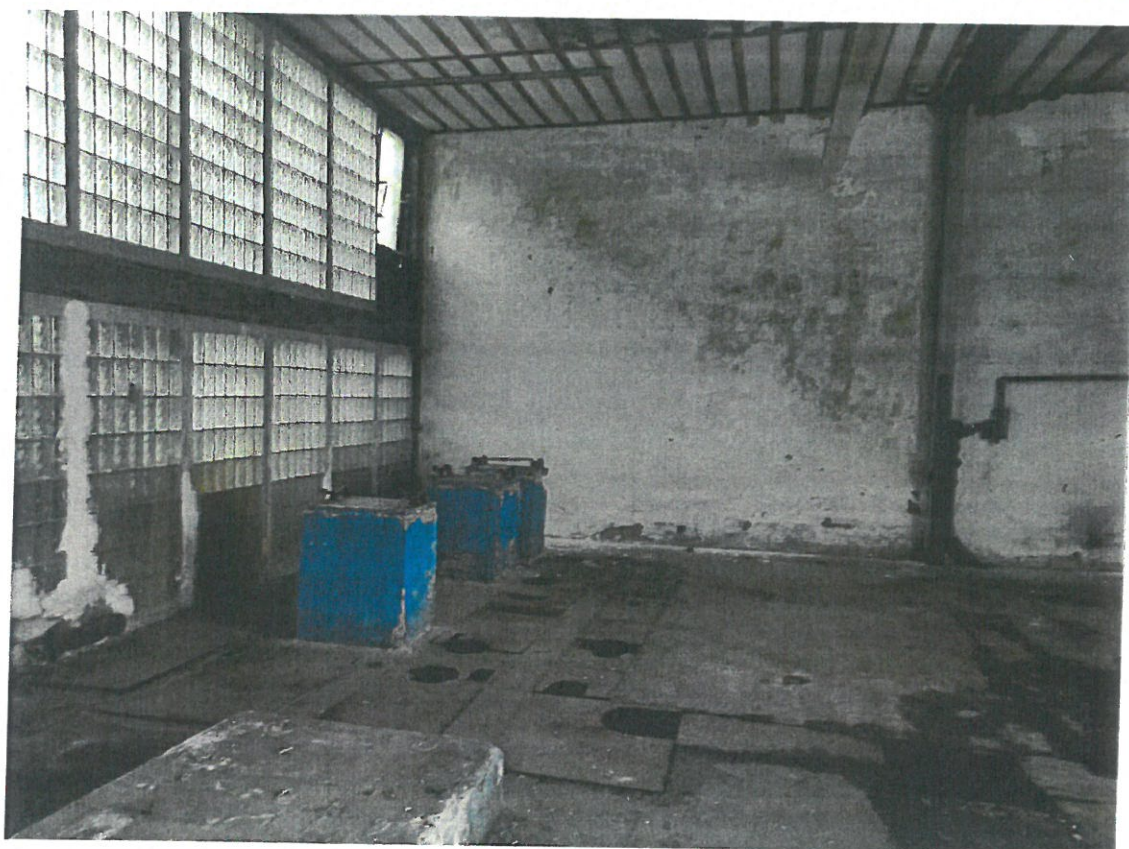




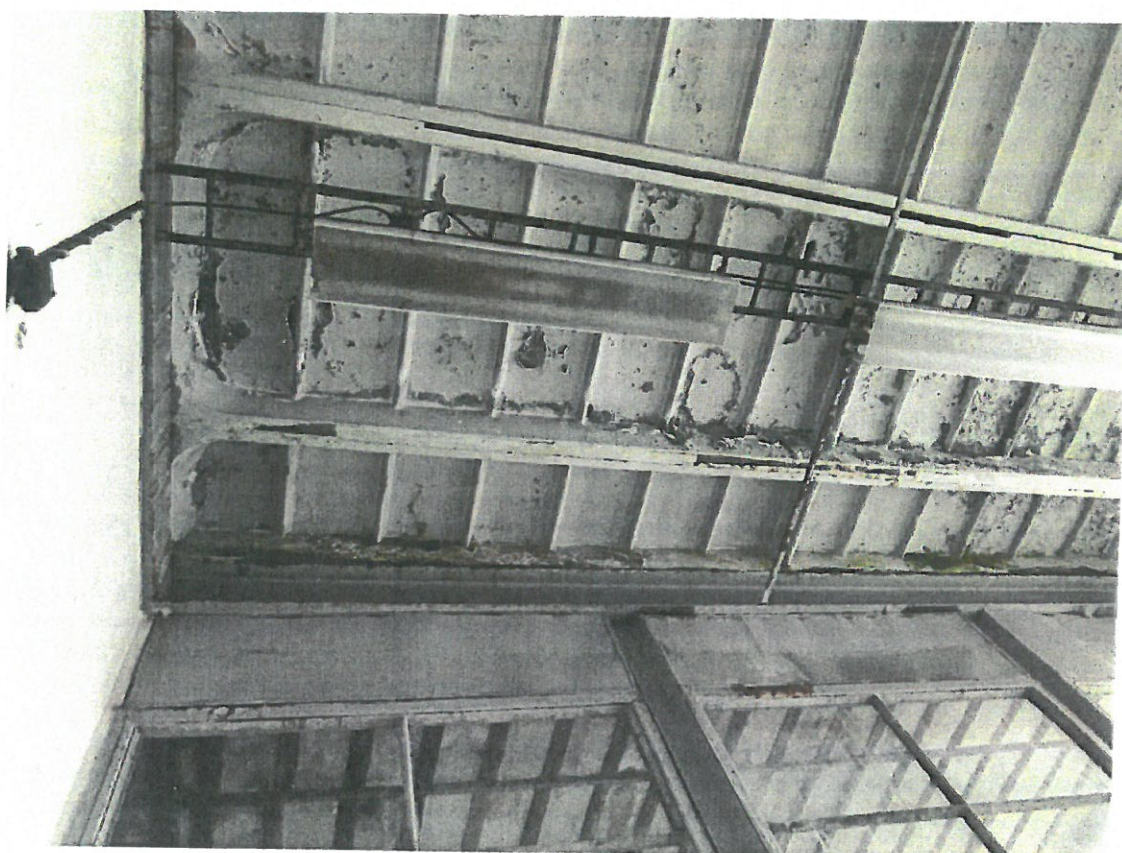






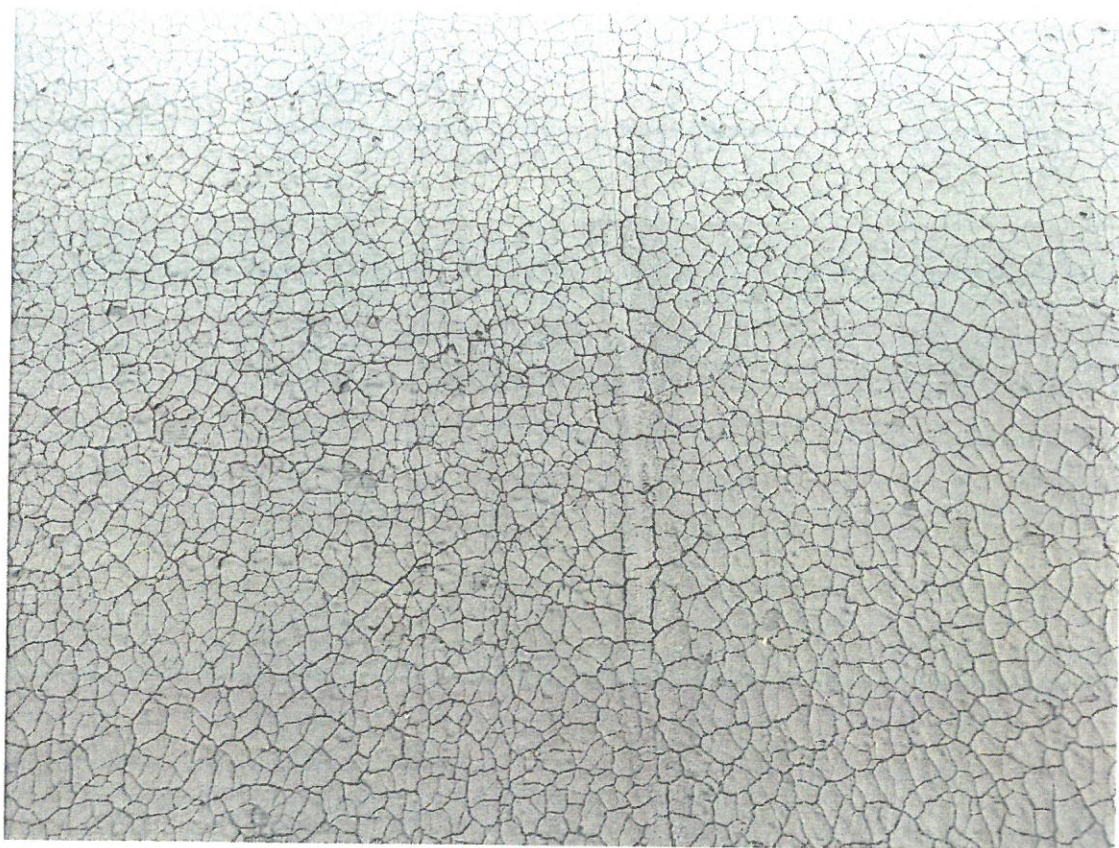




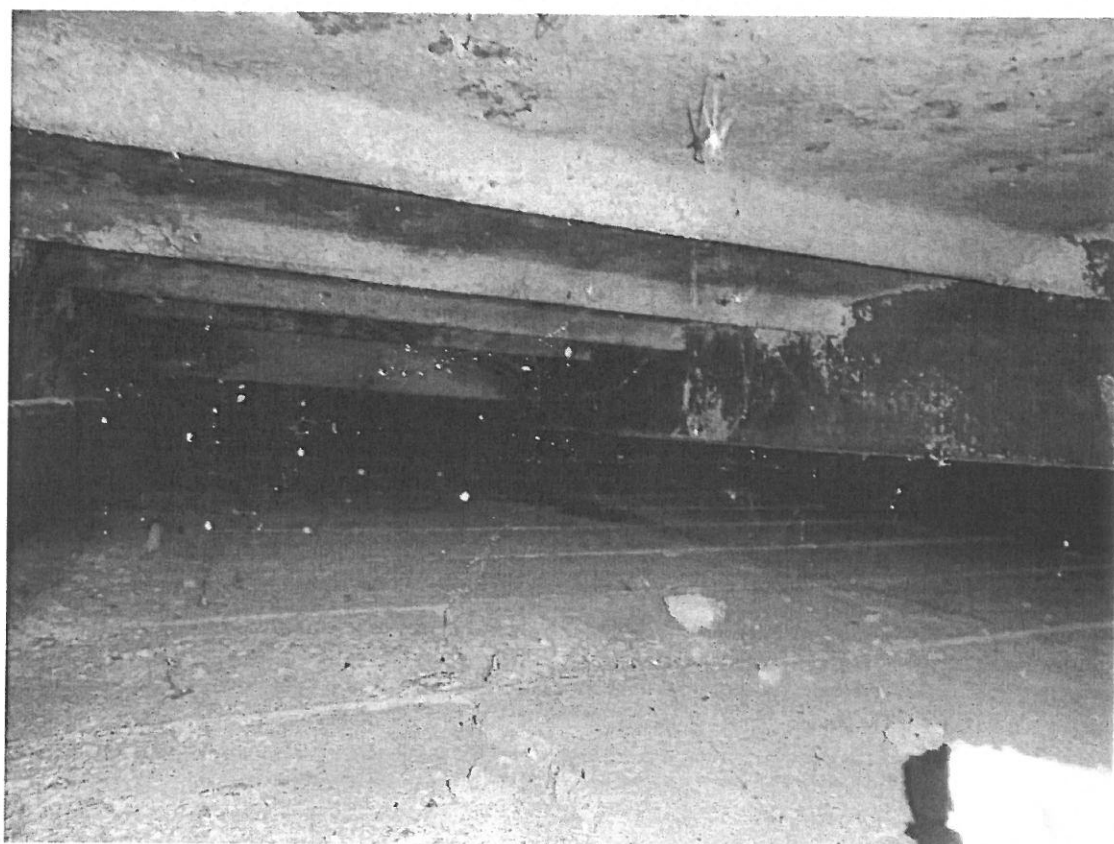
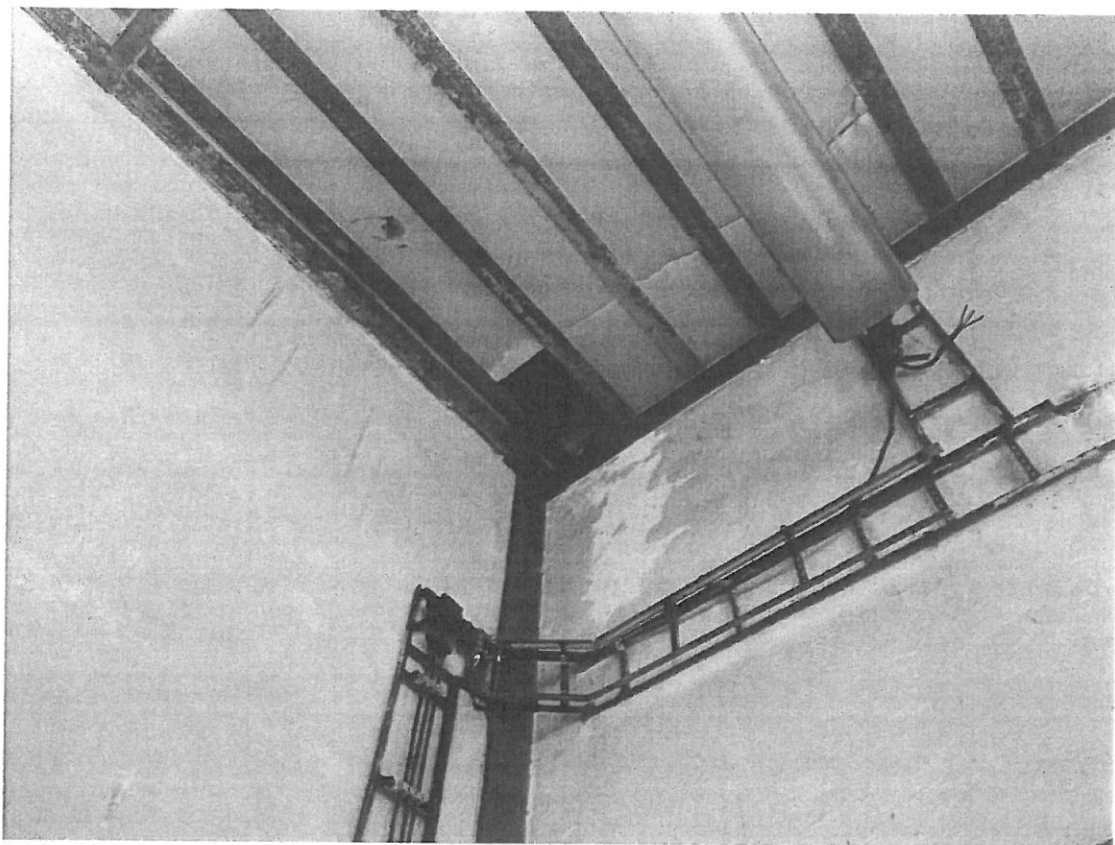












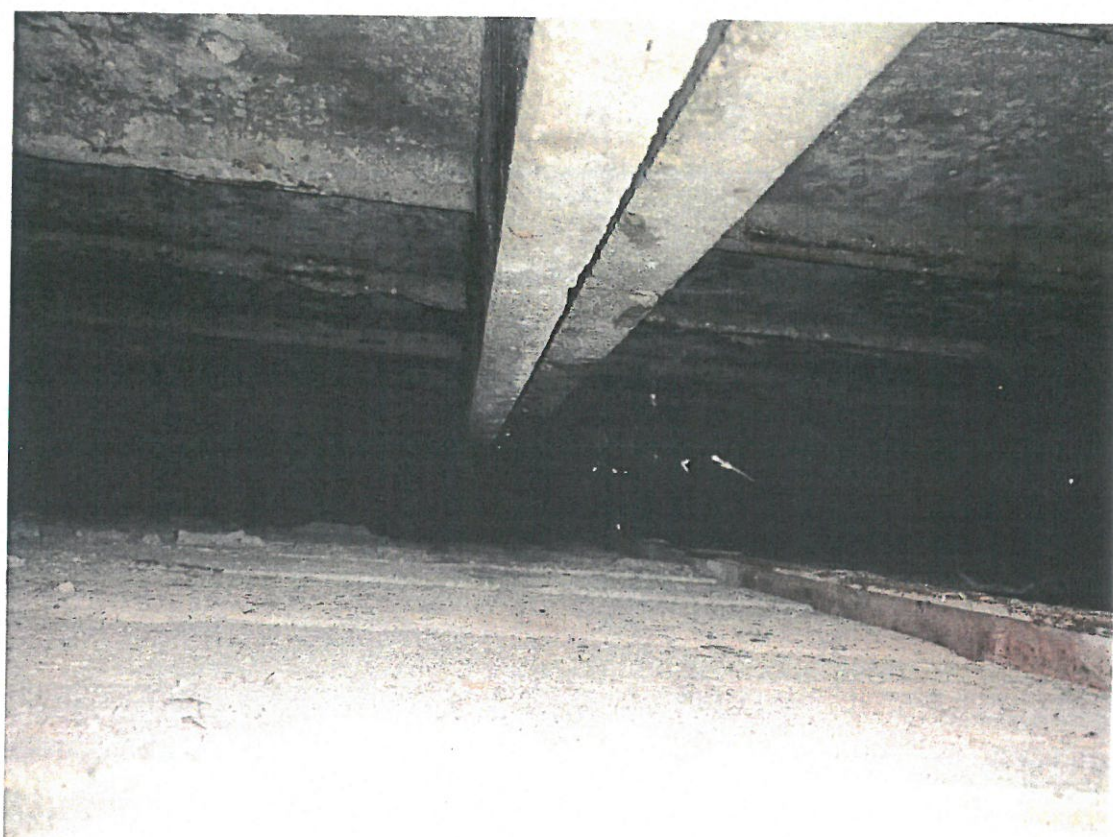














7. Doporučené opatření na základě zjištěných závad

S ohledem na charakter poruch doporučuji provést opravy, které sice považuji za jednoduché, avšak staticky nutné:

- 1) Je nutné zajistit odstranění podhledu a následně provést kontrolu a statické kontrolu žebírkových panelů. Dle sond se předpokládá degradace 15-20% panelů (zejména degradace (koroze) dolní výztuže v hlavních žebrech) a opravu lze provést lokální sanací s doplněním výztuže, nebo lze žebra „vyřadit“ a nahradit vložením ocelového nosníku přivařeného k průvlakům (respektive vypodložení nosného žebra desky).
- 2) Je nutné zajistit opravu střechy, tzn. Odstranění skladby nad panely a provedení nové skladby, včetně obnovy dešťového svodu. Dále předpokládám odbourání zdegradované atiky a její přezdění.
- 3) Je nutné opravit ocelový skelet (obrousit, natřít...). V případě korozního úbytku většího než 10% by se provedlo zesílení ocelovou příložkou (např. větší koroze na spodní přírubě = navaření páskové oceli na dolní očištěnou oslabenou přírubu). Obecně je zesilování ocelových konstrukcí jednoduché (příložkování/přeplátování) a korozní úbytek se předpokládá pouze na spodních přírubách ocelových průvlaků.
- 4) Ze zadní strany je nutné opravit žb průvlak (např. zesílením ocelovou příložkou), kde je zdegradovaná betonářská výztuž. Průvlak nese pouze atiku a dnes je pravděpodobně opřený i částečně o luxferovou stěnu.
- 5) S ohledem na další využití (například skladové prostory) dále předpokládám zasypání technologických šachet a jejich přebetonování a dále pak odbourání základů pro původní technologii nad podlahovou deskou.

Při všech pracích/opravách je nutno dodržovat příslušné ČSN a související normy, technologické předpisy a nařízení. Při stavebních pracích je třeba bezpodmínečně dbát všech bezpečnostních předpisů a používat předepsané ochranné pomůcky. Při provádění vlastních prací je nutno zabezpečit staveniště před přístupem nepovolaných osob.

8. Závěr

Statické (převážně vizuální) zhodnocení objektu bylo provedené v souladu s platnými normami v oblasti zatížení a navrhování stavebních konstrukcí. Konstrukce byly vizuálně posouzeny na první a druhý mezní stav dle zásad EC pro navrhování nosných konstrukcí, na účinky zatížení dle EC, tak aby zatížení působící na stavbu nemělo za následek zřícení stavby nebo jejích částí, větší stupeň nepřípustného přetvoření, poškození jiných částí stavby nebo zařízení.

Stav objektu odpovídá jeho stáří a nedostatečné údržbě. Nejvíce jeho stav ovlivňují klimatické podmínky, včetně nepříznivého zatékání do objektu. Upozorňuji, že bez nutné minimální opravy objektu (viz staticky nevyhovující konstrukce a souvisejících oprav jako je střešní plášť s omítkou) a následné pravidelné údržby se bude stav objektu nadále zhoršovat. Přesný průběh časového postupu degradace nelze určit.

Závěrem statického zhodnocení objektu lze konstatovat, že stav objektu odpovídá jeho stáří a zejména nedostatečné údržbě, přesto větší část nosných konstrukcí (odhadem min 70%) stávajícího objektu považuji v současné době za staticky vyhovující, avšak vybrané části (lokální degradace) objektu považuji za staticky nevyhovující.

Jakékoliv změny a nejasnosti je nutno konzultovat se zodpovědným projektantem statické části projektu.

V případě zjištění jakýchkoliv nepředpokládaných poruch či nově vzniklých nebo objevených skutečností, budou konstrukce staticky zajištěny podepřením a následně bude přivolán statik, který navrhne řešení.

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 053277/2024



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Směna pozemků p.č. 2582/60, p.č. 2585/61, p.č. 2582/62 a p.č. 2582/63 za pozemky p.č. 2604/124, p.č. 2604/125 jehož součástí je stavba technického vybavení č.p. 375 a část pozemku p.č. 2604/106 vše v k.ú. a obci Příbram

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

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I

Počet stran: 34 (16 stran příloh)

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 20.06.2024

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 01.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel dodatku znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.06.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 28.5.2024
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- Územní plán města
- Vyjádření statika ke stavu objektu ze dne 27.5.2024
- 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: Nádražní, 261 01 Příbram IV

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1
FCMV Příbram s.r.o., Na dračkách 850/19, 162 00 Praha - Střešovice, LV: 10530, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.
Stav budovy je nově uvažován na základě předloženého Vyjádření statika ke stavu objektu ze dne 27.5.2024, v posudku je stavba oceněna bez možnosti pronajímání v tomto havarijním stavu.

Místopis

Pozemky se nachází v městské části Příbram IV, při ulici Nádražní směrem k bytovým domům.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2604/123, 2604/119 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č. 2582/60, 2585/61, 2582/62 a 2582/63 tvoří úzký pruh, jsou mírně sklonité a jsou součástí zpevněné komunikace, v katastru nemovitostí jsou vedené jako ostatní plocha - jiná. V územním plánu jsou pozemek vedený jako TI – plochy technické infrastruktury.

Součástí pozemku p.č. 2604/125 je stavba technického vybavení - jedná se o bývalou teplárnu, donedávna sloužila jako sklad a je bez technologického zařízení. Je zděná s plochou střechou, krytina živičná, okna jednoduchá a z luxferů, podlahy betonové. Jsou provedeny rozvody elektr. je zavedena voda i kanalizace. Budova je v původním stavu, omítka je porušená, nefunkční krytinou dlouhodobě zatéká, stav objektu tak nejvíce ovlivňuje klimatické vlivy a stav se nadále zhoršuje, je nutná rozsáhlá rekonstrukce. V posudku uvažují, že objekt není v tomto stavu možné pronajímat.

V severní části pozemku přes jeho úzký pruh vede Věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy (viz. příloha). Pozemek 2604/124 je malý navazující pozemek. Část pozemku 2604/106 je malý pruh zeleně dole u ulice Nádražní. I tyto pozemky jsou v územním plánu vedené jako TI – plochy technické infrastruktury.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: V severní části pozemku p.č. 2604/125 přes jeho úzký pruh vede Věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č. 2582/60, 2585/61, 2582/62 a 2582/63

1.1. Pozemky I

2. Pozemky p.č. 2604/124, 2604/125 se stavbou a 2604/106

2.1. Stavba technického vybavení

2.2. Pozemky II

2.2.1. Oceňované pozemky

2.2.2. Věcné břemeno

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemky p.č. 2582/60, 2585/61, 2582/62 a 2582/63

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky

2. Pozemky p.č. 2604/124, 2604/125 se stavbou a 2604/106

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Stavba technického vybavení

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Směna pozemků p.č. 2582/60, p.č. 2585/61, p.č. 2582/62 a p.č. 2582/63 za pozemky p.č. 2604/124, p.č. 2604/125 jehož součástí je stavba technického vybavení č.p. 375 a část pozemku p.č. 2604/106 vše v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní 261 01 Příbram IV
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,280,00 \text{ Kč/m}^2$	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	III	1,00