

Město Příbram

Odbor správy majetku

Název bodu jednání:

Pro jednání ZM

dne: 09.08.2024

Směna nemovitostí mezi městem Příbram Středočeským krajem

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 22.07.2024, č. usn. 0727/2024

Text usnesení RM: Rada města

1. doporučuje ZM

schválit směnu nemovitých věcí ve vlastnictví města Příbram, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a katastrální území Příbram, a to: pozemku parc. č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č. 15/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je budova bez č.p./č.e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž, pozemku parc. č. 17, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond a pozemku parc. č. 18/5, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond, za nemovité věci ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory, a to: pozemek parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, ostatní plocha, zeleň. Výše uvedená majetkoprávní dispozice bude sjednána se současným zřízením věcného práva - předkupního práva města Příbram k pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, k pozemku parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 17 a k pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram a zřízením věcného práva - předkupního práva Středočeského kraje k pozemku parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, Příbram VII, k pozemku parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory. Přičemž Středočeský kraj doplatí městu Příbram částku ve výši 13.300.000,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí, stanovených dle znaleckého posudku č. 1305-14/23 ze dne 03.02.2023, zpracovaném soudní znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku města Příbram ve výši 32.600.000,00 Kč a dle znaleckého posudku č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku Středočeského kraje ve výši 19.300.000,00 Kč. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Napsala: Věra Nováková, DiS

Návrhy na usnesení:

I. ZM schvaluje – neschvaluje

revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 446/2024/ZM ze dne 22.04.2024.

II. ZM schvaluje – neschvaluje

směnu nemovitých věcí ve vlastnictví města Příbram, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a katastrální území Příbram, a to: pozemku parc. č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č. 15/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je budova bez č.p./č.e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž, pozemku parc. č. 17, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond a pozemku parc. č. 18/5, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond,

za nemovité věci ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory, a to: pozemek parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, ostatní plocha, zeleň.

Výše uvedená majetkoprávní dispozice bude sjednána se současným zřízením věcného práva - předkupního práva města Příbram k pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, k pozemku parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 17 a k pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram a zřízením věcného práva - předkupního práva Středočeského kraje k pozemku parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, Příbram VII, k pozemku parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory. Přičemž Středočeský kraj doplatí městu Příbram částku ve výši 13.300.000,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí, stanovených dle znaleckého posudku č. 1305-14/23 ze dne 03.02.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku města Příbram ve výši 32.600.000,00 Kč a dle znaleckého posudku č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku Středočeského kraje ve výši 19.300.000,00 Kč.

Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Důvodová zpráva

Na jednání Zastupitelstva města Příbram konaném dne 22.04.2024 bylo v rámci projednávaného bodu č. 12 přijato usnesení č. 446/2024/ZM

ZM s chvaluje

směnu pozemků: pozemku parc. č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č. 15/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je budova bez č.p./č.e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž, pozemku parc. č. 17, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond a pozemku parc. č. 18/5, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram, za pozemek parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, ostatní plocha, zeleň, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095, se sjednáním věcného práva - zřízením předkupního práva města Příbram k pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, k pozemku parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 17 a k pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram. S tím, že Středočeský kraj doplatí městu Příbram částku ve výši 13.300.000,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí, stanovených dle znaleckého posudku č. 1305-14/23 ze dne 03.02.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku města Příbram ve výši 32.600.000,00 Kč a dle znaleckého posudku č. 022456/2023,

ze dne 03.06.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku Středočeského kraje ve výši 19.300.000,00 Kč. Přičemž město Příbram nepřebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluvních vztahů, a to ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5632/MJT/2022 ze dne 14.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5644/MJT/2022 ze dne 01.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5631/MJT/2022 ze dne 21.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5618/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5629/MJT/2022 ze dne 06.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5635/MJT/2022 ze dne 12.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5630/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o výpůjčce prostoru sloužícího k podnikání S-0003/ZDRPO/2019 ze dne 28.02.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 - 2. A Středočeský kraj přebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřeného smluvního vztahu z nájemní smlouvy č. 118/MERK/2017 ze dne 30.12.2016, ve znění pozdějších dodatků č. 1 až č. 4. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Zápis k bodu č. 12 z 18. zasedání Zastupitelstva města Příbram konaného dne 22.04.2024 tvoří přílohu č. 12.

Dne 02.05.2024 Odbor správy majetku zaslal na Středočeský kraj výše uvedené usnesení Zastupitelstva města Příbram.

Dne 31.05.2024 Odbor správy majetku obdržel prostřednictvím datové zprávy od pana Ing. Jaroslava Řikovského, vedoucího Odboru majetku Středočeského kraje usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 044-34/2024, týkající se směny nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem. Celé usnesení včetně průvodního dopisu tvoří přílohu č. 13.

Z důvodu vzniklých nejasností týkající se směny nemovitých věcí bylo vyvoláno osobní jednání v budově Krajského úřadu Středočeského kraje.

Dne 20.06.2024 se v kanceláři pana Libora Lesáka, radního Středočeského kraje pro oblast investic, majetku a veřejných zakázek, uskutečnila schůzka zástupců stran zúčastněných v plánované směně, za přítomnosti pana Lesáka, pana Ing. Jaroslava Řikovského, MPA, vedoucího Odboru majetku, pana Jiřího Pokludy, vedoucího oddělení evidence majetku Odboru majetku, paní Mgr. Evy Reichové, právničky oddělení právního Odboru legislativně právního a dále za přítomnosti starosty města Příbram, pana Mgr. Jana Konvalinky, místostarosty města pana Miroslava Peterky a vedoucí OSM Mgr. Ž. Vavrkové. Schůzka byla svolána na základě žádosti města Příbram pro narovnání některých dílčích nesrovnalostí a rozdílností usnesení přijatých v rámci rozhodovacího procesu obou smluvních stran a pro domluvu dalšího postupu ve věci, zejména pro synchronizaci časového harmonogramu a docílení vzájemné shody na formulacích usnesení, jež budou v budoucnosti ve věci směny nemovitých věcí majetku v k. ú. Březové Hory za nemovitostí města v k. ú. Příbram předkládány příslušným výkonným orgánům k rozhodování.

Byla ujednána vzájemná kooperace Mgr. Reichové a Mgr. Vavrkové s tím, že v průběhu letních prázdnin dojde k projednání směny v Radě města Příbram i v Radě Středočeského kraje a finální projednání je očekáváno ve shodný datum na obou stranách, a to 09.09.2024, předložením materiálu do Zastupitelstva města Příbram i Zastupitelstva Středočeského kraje.

Na základě uskutečněného jednání dne 20.06.2024 Odbor správy majetku zveřejnil nový záměr směny nemovitých věcí na úřední desce Městského úřadu Příbram od 20.06.2024 do 08.07.2024.

Následně byl zaslán na Středočeský kraj krukám Mgr. Reichové k odsouhlasení nový návrh usnesení. V textu usnesení byla vynechána formulace o převzetí práv a povinností ze smluvních vztahů a bylo zakomponováno sjednání věcného práva - zřízení předkupního práva Středočeského kraje. Dále byla paní Mgr. Reichová upozorněna, že město Příbram předpokládá, že do doby uzavření směnné smlouvy budou, v souladu s původní dohodou, jejíž platnost byla na jednání dne 20.06.2024 potvrzena, všechny nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčkách řádně ukončeny. V případě, že by tomu tak nebylo, lze očekávat, že si zastupitelstvo města vymění do usnesení podmínku realizace majetkoprávní dispozice v tom smyslu, že k převodu vlastnického práva dojde jen v případě, že ve vztahu k převáděné nemovité věci nebudou existovat žádné smluvní vztahy, které by jejich účastníky opravňovaly k užívání předmětu převodu.

Rada města znovu projednala směnu nemovitostí dne 22.07.2024.

Rada kraje tak učinila dne 25.07.2024 a přijala usnesení č. 115-27/2024/RK, které tvoří přílohu č. 14 tohoto materiálu.

Nyní následuje důvodová zpráva materiálu předloženého Zastupitelstvu města Příbram dne 22.04.2024.

„Začátek důvodové zprávy, jejíž text je následně uváděn bez příloh.“

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

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

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

Jedná se o budovu Obchodní akademie a Vyšší odborné školy, Příbram I, Na Příkopech 104. Budova má tři nadzemní podlaží a je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektropřípojku. Stáří se odhaduje přibližně na 100 let. V roce 2020 byla udělána nová fasáda a repase oken. V prostorech budovy je prováděna běžná a pravidelná údržba. V suterénu budovy je technické zázemí (šatny, sklady ...) v 1. NP až 3. NP pak třídy, učebny, kabinety a také kantýna a jídelna, v každém podlaží je sociální zařízení.

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

Budova č. p. 387 sloužila jako zdravotnické středisko. Budova je z roku cca 1959. Je dvoupodlažní, částečně podsklepená a bez vestavěného podkroví. Je zde ústřední vytápění napojené na dálkové vytápění poskytovatele Energo Příbram, s. r. o., vodovod, kanalizace jsou napojeny na obecní řad.

Technický stav objektu je dobrý, vyjma 1. PP, kde je stav zhoršený a kde jsou vlivem vlhkosti opadané omítky, tyto prostory nelze nabídnout k pronájmu. V 1. NP a 2. NP byly od roku 1959 prováděny stavební úpravy různého rozsahu. V 1. PP je kotelna a skladovací a sklepní prostory. V 1. NP a 2. NP jsou chodby, kancelářské prostory a sociální zařízení. Technický stav objektu včetně výměr pronajímatelných ploch je popsán na straně 4 a 5 znaleckého posudku č. 022456/2023, ze dne 03.06.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou. Jen pro zajímavost uvádíme, že v suterénu objektu č. p. 387 v Příbrami VII se nacházel úkryt civilní ochrany evidenční číslo 02110082, který byl rozhodnutím ČR – Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, krajské ředitelství č. j. HSKL – 4065-72017 – PCNP, ze dne 05.12.2017, vyřazen z centrální evidence úkrytů.

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

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

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

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

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

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

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

Vyjádření KRMM ze dne 30.08.2023:

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

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

Vyjádření OIRM ze dne 26.09.2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Z těchto důvodů nedoporučuje výměnu budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram za objekt určený pro objekt polikliniky na parc. č. 1273/1 v k. ú. Březové Hory, který je umístěn na tzv. „Březohorském

sídlišti" v Příbrami VII. Objekt pro Polikliniku doporučuje od Středočeského kraje odkoupit nebo směnit za jiný majetek, než je výše zmíněná budova školy.

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. Celé vyjádření viz příloha 6.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství ze dne 05.10.2023:

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

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

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

Na jednání Zastupitelstva města Příbram konaného dne 06.11.2023 bylo v rámci projednávaného bodu č. 10 přijato usnesení:

Usn. č.317/2023/ZM

ZM s c h v a l u j e

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

Dále u projednávaného bodu č. 10 je v zápisu Zastupitelstva města Příbram uvedena připomínka Mgr. Švendy, aby bylo ve směnné smlouvě sjednáno předkupní právo.

Celý zápis projednávaného bodu č. 10 na 12. zasedání zastupitelstva včetně usnesení je přiložen v příloze č. 9.

Dne 27.11.2023 Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 071-29/2023/ZK schválilo směnu nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem. Celé usnesení přikládáme v příloze č. 10.

Odbor správy majetku dále od Středočeského kraje vyžádal informace o uzavřených smluvních vztazích v objektu č. p. 387 v Příbrami VII.

V současné době jsou prostory objektu č. p. 387 v Příbrami VII užívány těmito nájemci a vypůjčitelem:

- fyzická podnikající osoba paní Martina Bartošová, se sídlem Brodská 106, 261 01 Příbram VIII, IČO 87796937 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5632/MJT2022 ze dne 14.10.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 37,46 m², v 1. nadzemním podlaží, za účelem provozování rekondičního studia – rehabilitace, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 5.244,40 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- fyzická podnikající osoba paní Jitka Branžovská, se sídlem Fantova louka 578, 261 01 Příbram II, IČO 47076313 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5644/MJT/2022 ze dne 01.11.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 23,70 m², v 1. nadzemním podlaží, za účelem provozování služeb - manikúry, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 3.318,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.

- fyzická podnikající osoba paní Bc. Ivana Cízová, se sídlem Zdabořská 97, 261 01 Příbram V - Zdaboř, IČO 87708779 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5631/MJT/2022 ze dne 21.10.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 44,27 m², v 1. nadzemním podlaží, za účelem poskytování masérských a regeneračních služeb a souvisejících služeb a související poradenské, konzultační a obchodní činnosti, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 6.198,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- fyzická podnikající osoba paní Liliana Velechovská, se sídlem Hornických učňů 239, 261 01 Příbram IV, IČO 61096041 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5635/MJT/2022 ze dne 12.10.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 25,10 m², v 1. nadzemním podlaží, za účelem provozování kadeřnictví a holičství, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 2.744,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- fyzická podnikající osoba paní Renáta Dvořáčková, se sídlem třída Osvození 390, 261 01 Příbram VII, IČO 03610276 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5618/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 23,87 m², v 2. nadzemním podlaží, za účelem provozování služeb pedikúry, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 3.342,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- fyzická podnikající osoba paní Marie Nedomová, se sídlem Pičín 47, 262 25 Pičín, IČO 75982200 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5629/MJT/2022 ze dne 06.11.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 15,16 m², v 2. nadzemním podlaží, za účelem provozování manikúry a pedikúry, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 2.122,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- fyzická podnikající osoba paní Lenka Vtípilová, se sídlem Žižkova 708, 261 01 Příbram VII, IČO 02070626 – Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5630/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, jejímž předmětem je pronájem prostor o celkové výměře 24,31 m², v 2. nadzemním podlaží, za účelem poskytování masáží, rekondičních a regeneračních služeb, na dobu neurčitou, ukončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, a to z důvodu: včasného nezaplacení platby nájmu nebo služby, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než byl sjednán, bez udání důvodu, za nájemné 2.744,00 Kč/měsíc, s možností každoročního navýšení o průměrnou roční míru inflace.
- příspěvková organizace Vzdělávací institut Středočeského kraje – Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků, se sídlem V Kolonii 1804, 288 02 Nymburk, IČO 00641111 – Smlouva o výpůjčce prostor sloužících k podnikání S-0003/ZDRPO/2019 ze dne 28.02.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 – 2, jejímž předmětem je výpůjčka prostor o celkové výměře 218,46 m², ve 2. nadzemním podlaží, za účelem kancelářských a výukových prostor pro další vzdělávání, na dobu 2 let od 01.03.2019, s možností ukončení smluvního vztahu dohodou nebo výpovědí s výpovědní dobou 2 měsíce od doručení výpovědi protistraně, či odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených občanským zákoníkem nebo touto smlouvou. Dle písemného vyjádření pana Ing. Kubíčka, referenta Odboru majetku Středočeského kraje, smluvní vztah skutečně skončil k datu 28.02.2021, a to z důvodu, že nebyla vůle k prodloužení smlouvy o výpůjčce, i když byla smlouva na dobu neurčitou předložena k podpisu. Příspěvková organizace Vzdělávací institut Středočeského kraje v současné době prostory užívá bez právního důvodu a jsou připraveni prostory vyklidit.

Dále Středočeský kraj zaslal přehled smluv uzavřených s dodavateli poskytovaných služeb v objektu č. p. 387 v Příbrami VII.

Jedná se o následující:

- smlouva o dodávce tepelné energie ze dne 04.11.2020, uzavřená mezi společnostmi Energo Příbram s.r.o. a Středočeským krajem;
- smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 83025190/1 ze dne 06.11.2020, uzavřená mezi společnostmi 1. SČV, a.s. a Středočeským krajem;
- smlouva o zabezpečení svozu odpadu podobného komunálnímu č. 30578 ze dne 26.10.2020, ve znění pozdějších dodatků č. 1 – č. 3, kdy předmětem smlouvy je zabezpečení svozu komunálního odpadu - kontejner 1 x týdně;
- rámcová smlouva č. 20200001 o poskytování služeb elektronických komunikací ze dne 03.11.2020, uzavřená mezi společnostmi VYLADĚNÝ INTERNET Příbramsko, s.r.o. a Středočeským krajem;
- rámcová smlouva č. 14/10/VR 2020 ze dne 09.11.2020, uzavřená mezi společnostmi ista Česká republika s.r.o. a Středočeským krajem, jejímž předmětem je zpracování rozúčtování nákladů na teplo v objektu č. p. 387 v Příbrami VII.

Vyjádření KRMM ze dne 28.02.2024:

KRMM doporučuje: alternativu B

schválit směnu pozemků: pozemek parc. č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemek parc. č. 15/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je budova bez č.p./č.e., objekt k bydlení, pozemek parc. č. 18/4, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž, pozemek parc. č. 17, zahrada, ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond a pozemek parc. č. 18/5, zahrada, ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond, vše v k. ú. Příbram, které jsou ve vlastnictví města Příbram za pozemek parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, ostatní plocha, zeleň, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095, se sjednáním zákonného předkupního práva ve prospěch města Příbram k pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, k pozemku parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku č. parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 17 a k pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram, s tím, že Středočeský kraj doplatí městu Příbram částku ve výši 13.300.000,00 Kč představující cenu rozdílu hodnoty nemovitých věcí, stanovených dle znaleckého posudku č. 1305-14/2023 ze dne 03.02.2023, zpracovaném soudní znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku města Příbram ve výši 32.600.000,00 Kč a znaleckého posudku č. 022456/2023, ze dne 03.06.2023, zpracovaném soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku Středočeského kraje ve výši 19.300.000,00 Kč, s tím, že město Příbram **alternativa A:** přebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluvních vztahů, a to ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5632/MJT/2022 ze dne 14.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5644/MJT/2022 ze dne 01.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5631/MJT/2022 ze dne 21.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5618/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5629/MJT/2022 ze dne 06.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5635/MJT/2022 ze dne 12.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5630/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o výpůjčce prostoru sloužící k podnikání S-0003/ZDRPO/2019 ze dne 28.02.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 - 2 nebo **alternativa B:** nepřebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluvních vztahů, a to ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5632/MJT/2022 ze dne 14.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5644/MJT/2022 ze dne 01.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5631/MJT/2022 ze dne 21.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5618/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5629/MJT/2022 ze dne 06.11.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5635/MJT/2022 ze dne 12.10.2022, ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání S-5630/MJT/2022 ze dne 17.10.2022, ze Smlouvy o výpůjčce prostoru sloužícího k podnikání S-0003/ZDRPO/2019 ze dne 28.02.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 - 2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Hlasovalo: pro 7, proti 0, zdržel se 0

Komentář: KRMM doporučuje městu Příbram **nepřebírat** práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluvních vztahů, vzhledem k tomu že není jistota, že jsou informace o uzavřených smluvních vztazích od Středočeského kraje úplné.

Komise opakovaně doporučuje vypracování oponentního znaleckého posudku, který zohlední současný stav budovy 2. polikliniky. Cena je dle KRMM nadhodnocená.

Dne 01.03.2024 Odbor správy majetku za účasti paní místostarosty M. Peterky provedl prohlídku objektu č. p. 387 v Příbrami VII, stav budovy je možné vidět na pořízené fotodokumentaci. V suterénu budovy se nachází hlavní vodoměr pro objekt a pro vedlejší objekt lékárny, dále je zde rozdělovač pro dodávku tepla, který je ve vlastnictví Středočeského kraje, dle telefonického vyjádření paní Soukupové ze společnosti Energo Příbram s.r.o., prostory v 1. PP jsou dosti zanedbané, v důsledku vlhkosti je zde opadaná omítka. Prostor bývalého krytu a části sklepních prostor nebyly zpřístupněny z důvodu, že majitel neměl klíče.

Dále při prohlídce objektu správce objektu nás informoval, že při velkém dešti se dešťová voda z parkoviště za objektem, tj. pozemek par. č. 715/37, k. ú. Březové Hory, stahuje k objektu a je nutné ji pravidelně odčerpávat.

Záměr směny nemovitých věcí se sjednáním věcného práva – zřízení předkupního práva města Příbram byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram, a to od 15.03.2024 na dobu minimálně 15 dnů tak, aby jeho řádné zveřejnění proběhlo před tím, než o věci rozhodne zastupitelstvo města.

V souvislosti se směnou nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem bylo Odborem správy majetku dohledáno, že v budově č. p. 104 v Příbrami I, má město Příbram uzavřenou nájemní smlouvu č. 118/MERK/2017 ze dne 30.12.2016 ve znění pozdějších dodatků č. 1 až č. 4 s nájemcem [redacted], kdy předmětem nájmu je byt č. 1 (standard) o velikosti 3 pokojů a kuchyně s příslušenstvím, nacházející se v 1. nadzemním podlaží uvedené budovy, Výše nájemného pro rok 2024 je stanovena ve výši 10.365,00 Kč/měsíc. Nájemní smlouva je uzavřená na dobu určitou do 31.12.2024. Správa bytu je zajištěna prostřednictvím Městské realitní kanceláře.

Pro zajištění kontinuity nájemního vztahu pro případ změny vlastnictví pronajaté věci, Odbor správy majetku navrhuje doplnit usnesení o tuto skutečnost. Doplněná část je zvýrazněná v návrhu usnesení.

„Konec důvodové zprávy.“

Přílohy:

- 1) Znalecký posudek č. 1305 – 14/23 zpracovaný Ing. K. Štěpánkovou
- 2) Znalecký posudek č. 022456/2023 zpracovaný Ing. E. Valentovou
- 3) Dopis od Středočeského kraje ze dne 21.08.2023
- 4) Situační snímek nemovitých věcí města Příbram
- 5) Situační snímek nemovitých věcí Středočeského kraje
- 6) Vyjádření OIRM ze dne 26.09.2023
- 7) Vyjádření OSH ze dne 05.10.2023
- 8) Usnesení č. 080-36/2023/RK ze dne 12.10.2023
- 9) Usnesení č. 317/2023/ZM ze dne 06.11.2023, včetně zápisu
- 10) Usnesení č. 071-29/2023/ZK ze dne 27.11.2023
- 11) Fotodokumentace
- 12) Zápis bodu č. 12 ZM ze dne 22.04.2024
- 13) Usnesení č. 44-34/2024/ZK včetně průvodního dopisu
- 14) Usnesení č. 115-27/2024/RK ze dne 25.07.2024

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1305 - 14/23



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

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

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 21 (7 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 03.02.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 15.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa předmětu ocenění: Na Příkopech 104
261 01 Příbram I

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

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

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

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

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

3.2. Obsah

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

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

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

3 oceňovací vyhlášky:

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

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

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

1. Pozemky s budovou školy

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 576,-	1,100		1 733,60

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

1.2. Budova č.p. 104

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

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

Dispoziční řešení:

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

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

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

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

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9720

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9284
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7941
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9720
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 829,03
Plná cena: 14 998,21 m ³ * 4 829,03 Kč/m ³	=	72 426 806,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

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

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

* 0,485

Budova č.p. 104 - zjištěná cena

= 35 127 000,93 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 104

= 35 127 000,93 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 35 127 000,93 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

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

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro školství

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

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

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 3 840 840,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 868 820,80 Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 078,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 955,58 m²

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

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 82 829,67 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

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

Cena stanovená výnosovým způsobem = 27 770 929,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	35 127 000,93 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	27 770 929,00 Kč
Rozdíl	R =	7 356 071,93 Kč

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

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

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

Pozemky s budovou školy - rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 868 820,80 Kč

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

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 576,-	1,100		1 733,60

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

2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(15,00*6,10)*(2,30) =
		210,45
Obestavěný prostor - celkem:		210,45 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,92
Koeficient vybavení K_4 :					0,9692

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9692
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 831,24
Plná cena: 210,45 m ³ * 3 831,24 Kč/m ³	=	806 284,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

4.2. Výsledky analýzy dat

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

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

32 604 980,- Kč

slovy: Třicetdvamilionůšestsetčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč

5. ZÁVĚR

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

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

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

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

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

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

32 600 000.00 Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1305 - 14/23 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 15.02.2023



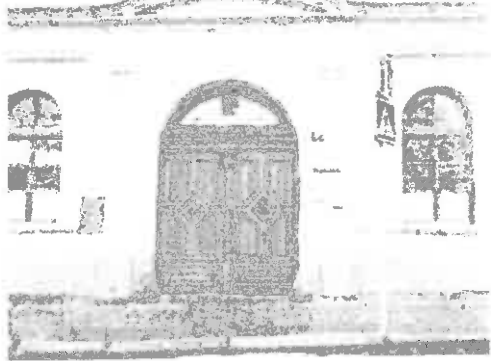
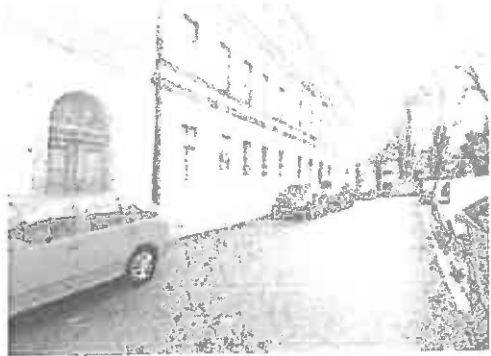
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

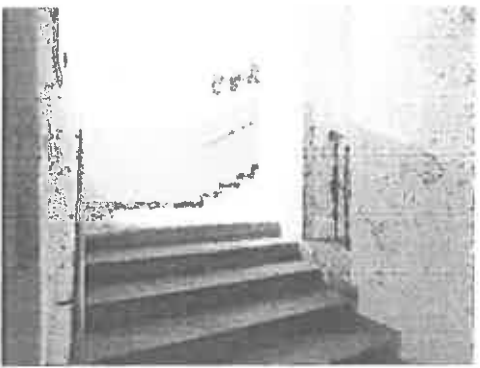
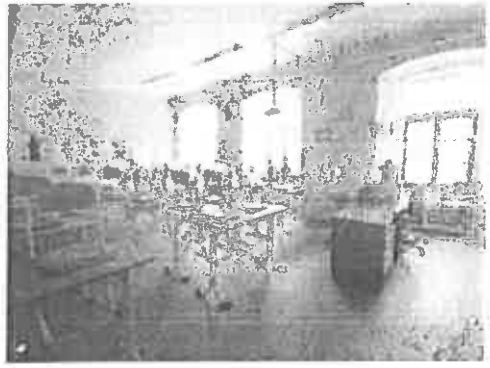
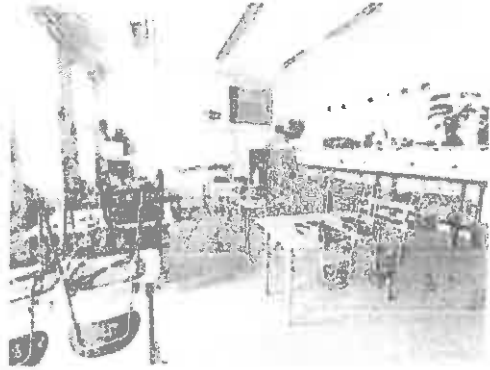
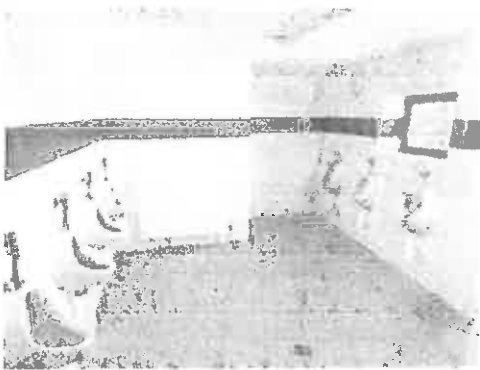
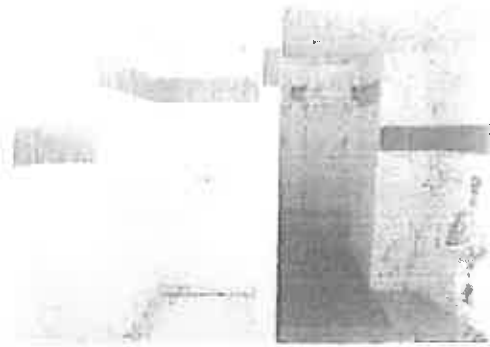
Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

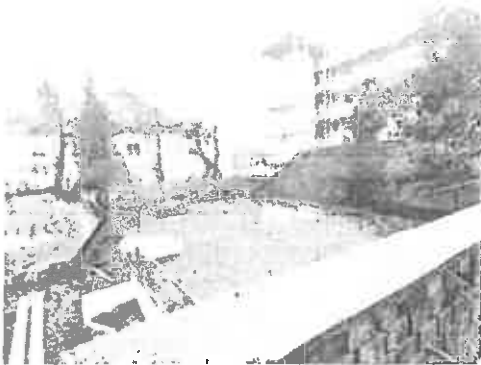
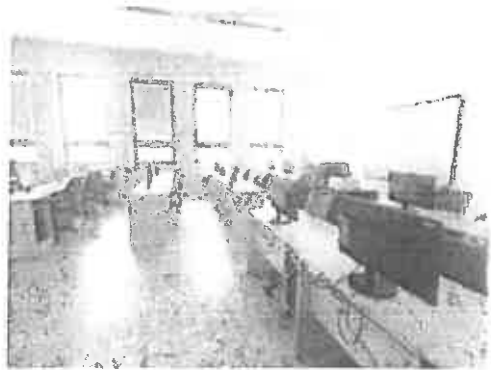
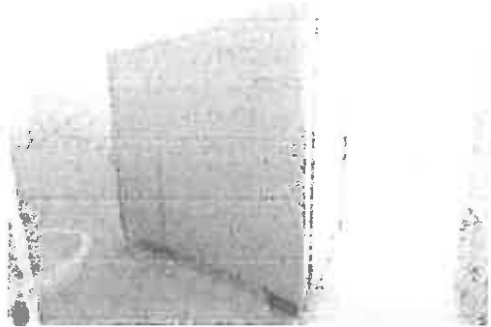
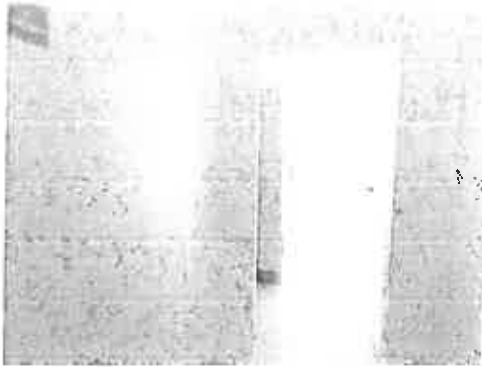
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1305 - 14/23

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







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2023 10:55:01

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

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

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

listina

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

Nemovitosti jsou v územním úřadu ve křesle výměrné měřítka opřena katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2023 10:59:02

Kraj: CZ0208 Píibram Okres: 539911 Píibram
 Kat.území: 735426 Píibram List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132
 o Velké privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996. POLVZ:558/1996 Z-100558/1996-211
 Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132
 o Velké privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce. POLVZ:778/1996 Z-100778/1996-211
 Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132
 o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991. POLVZ:42/1997 Z-100042/1997-211
 Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132
 o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997. POLVZ:1153/1997 Z-101153/1997-211
 Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132
 o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 22.12.2009. Z-25336/2009-211
 Pro: Město Píibram, Tyršova 108, Píibram I, 26101 Píibram KČ/IČO: 00243132

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m2)
17	52714	388
18/5	52714	84

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SČÚ
Vyhotoveno dálkovým přístupem

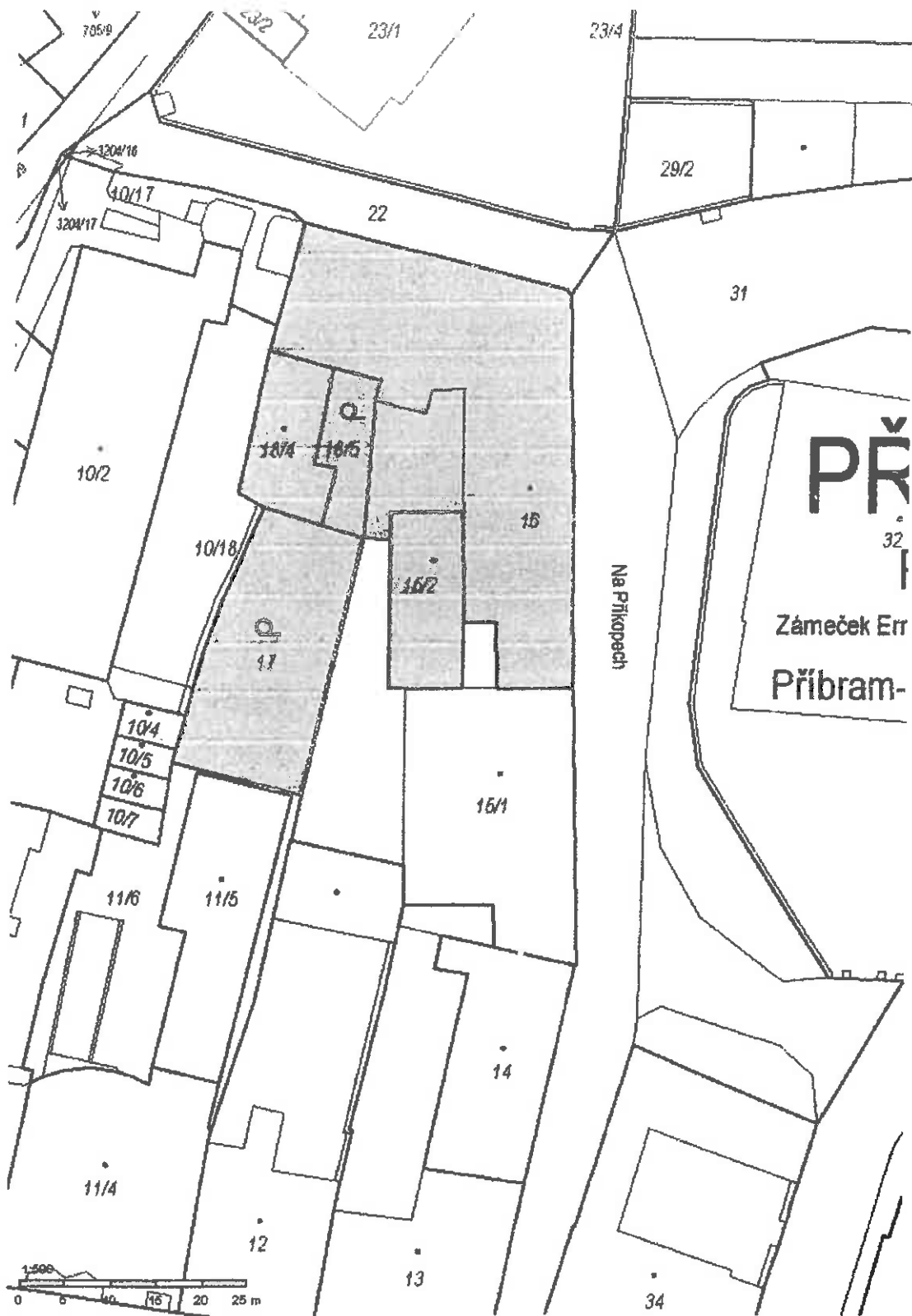
Vyhotoveno: 13.02.2023 10:59:05

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píibram, kód: 211.
strana 2



Mapa oblasti

