

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	022456/2023
ZNALEC:	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smařtovny 4, 170 00 Praha 7
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL	Středočeský kraj Zborovská 11 150 21 Praha 5 IČ: 70891095 DIČ: CZ70891095
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	2/3
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	3.6.2023
POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:	33

Listinné výtisky č. 1/3 a 2/3 obdrží zadavatel, výtisk č. 3/3 zůstává v archivu znalce.

OBSAH

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
 - 4.1. Cena zjištěná
 - 4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram
Zpracovat aktualizaci znaleckého posudku č. 815-37/2022 ze dne 27.4.2022, zpracovaného Ing. Evou Valentovou

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje

1.3. DALŠÍ SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru dat postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a změn provedených zákonem č. 237/2020 Sb., § 2, odst. 2 (...*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*), kdy jako zdroj dat použil sjednané ceny obdobného majetku. Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Dálkový přístup do katastru nemovitostí

Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa
Poznátky z místního šetření
Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem (www.katastr.cuzk.cz)
Informace z www.valuo.cz, www.mapy.cz, www.cuzk.cz, www.sreality.cz,
<https://voda.gov.cz/portal/cz/>
Odborná literatura
Databáze znalce
Informace vlastníka nemovitosti
Informace o výši nájemného pronajímaných prostor
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Databáze Valuo je spolehlivý zdroj informací, nebyl ověřován

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o kupních cenách z databáze Valuo.

p.č. 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

voU Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, technického stavu a využití.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu

Vlastník majetku:

U Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, LV 14134

Kód katastrálního území:	735515
Název katastrálního území:	Březové Hory
Kód obce:	539911
Název obce:	Příbram
Kód okresu:	CZ0208
Název okresu:	Příbram
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)

ých
určí

Adresa majetku:

Třída Osvobození č.p. 387
Příbram

l se

Místní šetření:

Konané dne 24.5.2023 za přítomnosti Ing. Kupky

Popis a účel:

Budova bývalého zdravotního střediska se nachází v Příbrami, části Březové Hory, u hlavní komunikace. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, v dochozí vzdálenosti je občanská vybavenost, zastávka veřejné dopravy je před budovou.

Budova je součástí pozemku p.č. 1273/1.

Pozemek p.č. 715/37 navazuje na pozemek p.č. 1273/1, je přístupný z veřejné komunikace. Část pozemku tvoří veřejná zeleň, část pozemku slouží k parkování. Pozemek p.č. 715/37 není předmětem nájmu.

Popis objektu

Stavba z roku cca 1959 dvoupodlažní, částečně podsklepená, bez vestavěného podkroví.

Konstrukční řešení

Svislé konstrukce zděné, příčky zděné, střecha valbová, krov dřevěný, střešní krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce pozink., vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní obklady keramické, schody betonové, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba, nebo PVC, vytápění ústřední, zdroj plynová kotelna v objektu, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Technický stav

Technický stav objektu je dobrý, vyjma 1.PP, kde je stav zhoršený a kde jsou vlivem vlhkosti opadané omítky

V 1. a 2. NP byly od roku 1959 prováděny stavební úpravy různého rozsahu. Technický stav je převzat z popisu zadavatele v případě prostor, které nebyly přístupné

Dispoziční řešení

V 1.PP je kotelna, skladové a sklepní prostory. V 1. a 2.NP jsou chodby, kanceláře a sociální zařízení

Prostory k pronájmu

Prostory v 1.PP nejsou v technickém stavu, který by umožňoval pronájem. Proto nejsou ani zahrnuty do pronajímatelných ploch

V 1. a 2.NP jsou prostory typu kancelářských prostor. Výměra těchto ploch je zahrnuta do prostor vhodných k pronájmu. Výměry společných sociální zařízení, chodeb a schodiště do pronajímatelných plocha zahrnuty nejsou.

Výměry pronajímatelných ploch

V tabulce jsou uvedeny výměry prostor, které lze pronajímat

Podlaží	označení	plocha	teoretické využití	možnost pronájmu
1.PP		180		ne
1.NP	1.07	18,4	kanc. prostor	ano
	1.09	18,5	kanc. prostor	ano
	1.11	18,5	kanc. prostor	ano
	1.12	18,3	kanc. prostor	ano
	1.14	6,9	kanc. prostor	ano
	1.15	3,1	kanc. prostor	ano
	1.16	7,5	kanc. prostor	ano
	1.17	1,8	kanc. prostor	ano
	1.18	4,7	kanc. prostor	ano

	1.19	9,2	WC	ano
avní	1.20	7,5	WC	ano
rost,	1.22	14,4	kanc. prostor	ano
	1.23	13,3	kanc. prostor	ano
	1.24	10,75	kanc. prostor	ano
	1.25	20,7	kanc. prostor	ano
Část	1.26	19,5	kanc. prostor	ano
item	1.27	19,6	kanc. prostor	ano
	1.28	19,65	kanc. prostor	ano
	1.29	19,12	kanc. prostor	ano
	Celkem	38,77		
	1.30	21	kanc. prostor	ano
	1.31	7,6	kanc. prostor	ano
	Celkem	28,6		
	1.32	13,5	kanc. prostor	ano
	1.33	5,85	kanc. prostor	ano
	Celkem	19,35		
šek,	1.34	19,16	kanc. prostor	ano
itřní	1.35	12,8	kanc. prostor	ano
PVC,	Celkem	31,96		
ecní	1.39	5,55	kanc. prostor	ano
	1.40	10,45	kanc. prostor	ano
	Celkem	373,33		
	2.NP	2.01	WC	ano
dané	2.02	7,85	kanc. prostor	ano
	2.03	10,3	kanc. prostor	ano
evzat	2.04	17,34	kanc. prostor	ano
	2.05	51,8	kanc. prostor	ano
	2.06	16,99	kanc. prostor	ano
	2.26	47,23	kanc. prostor	ano
	2.33	19,8	kanc. prostor	ano
ní	2.34	29,8	kanc. prostor	ano
	2.35	8,5	chodba	ano
	Celkem	218,46		
	2.12	9,89	kanc. prostor	ano
nuty	2.17	11,52	kanc. prostor	ano
	2.18	23,37	kanc. prostor	ano
	2.19	9,19	kanc. prostor	ano
ostor	2.20	10,83	kanc. prostor	ano
ných	2.21	13,93	kanc. prostor	ano
	2.22	10,35	kanc. prostor	ano
	2.23	25,6	kanc. prostor	ano
	2.24	19,29	kanc. prostor	ano
	2.25	8,95	kanc. prostor	ano
	2.29	18,61	kanc. prostor	ano
	2.30	15,68	kanc. prostor	ano
	2.31	1,75	WC	ano
	2.32	1,61	WC	ano
	Celkem	19,04		
mu	Celkem	399,03		

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Nejsou známa žádná omezení

4. POSUDEK

4.1. POSUDEK - CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

CENOVÝ PŘEDPIS

Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku

Vyhláška 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 sb. v platném znění

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Pozemky

M.1.2. Budova

M.1.1. Pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m ²)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	782	782,00
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	462	462,00

Plocha pozemku celkem: **1244,00 m²**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. a): ZC = 1 576,00 Kč/m²

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č. 1273/1 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab.č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	TI
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu I_T = P₆ * P₇ * P₈ * P₉ * (1 + Suma(P_i))

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index omezení vlivů pozemku I_o určen dle přílohy č.3 tab.č.2

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

Index omezení $I_o = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$$I_o = 1 + 0,00 = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_p určen dle přílohy č.3 tab.č.3

Z.č.	Název znaku	Pásma	Charakteristika	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD - centrum obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,03
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,65 * (1 + 0,36) = 0,884$$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$$ZCU = 1\,576,00 * 0,884 = 1\,393,18 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: p.č. 715/37 - ostatní plocha, zeleň

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$$ZCU = 1\,576,00 * 0,884 = 1\,393,18 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m ²)	ZCU (Kč/m ²)	Cena (Kč)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	782,00	1 393,18	1 089 466,76
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	462,00	1 393,18	643 649,16
	Celkem	1 244,00		1 733 115,92

Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	1 733 116 Kč
---------------	--------------

M.1.2. Budova

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Zastavěná plocha	$55.20 \cdot 12.35 + 0.44 \cdot 4.52 + 0.44 \cdot 4.45 + 0.44 \cdot 4.50 + 0.44 \cdot 4.48 + 11.27 \cdot 2.40$	716,67

Zastavěná plocha ZP = 716,67 m²

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Podlahová plocha 1.PP	$4.10 + 18.65 + 6.60 + 3.45 + 1.95 + 4.70 + 24.30 + 26.05 + 27.60 + 1.75 + 1.80 + 20.40 + 1.85 + 36.80$	180,00
Podlahová plocha 1.NP	$6.0 + 39.95 + 5.30 + 3.40 + 1.40 + 18.40 + 6.20 + 18.50 + 45.70 + 15.80 + 18.30 + 10.50 + 6.90 + 3.10 + 7.50 + 1.80 + 4.70 + 35.20 + 7.50 + 3.33 + 1.40 + 13.30 + 20.70 + 19.50 + 19.60 + 19.65 + 19.12 + 21 + 7.60 + 13.50 + 5.85 + 19.16 + 12.80 + 58.40 + 1.80 + 2.75 + 5.55 + 10.45 + 5.5$	550,11
Podlahová plocha 2.NP	$2.75 + 1.60 + 4.50 + 7.85 + 10.30 + 17.34 + 51.80 + 16.99 + 3.27 + 1.49 + 1.63 + 2.54 + 1.00 + 9.89 + 1.01 + 3.53 + 0.87 + 0.62 + 11.52 + 23.37 + 9.19 + 10.83 + 13.93 + 10.35 + 25.60 + 19.29 + 8.95 + 47.23 + 45.45 + 49.85 + 18.61 + 15.68 + 1.75 + 4.61 + 19.80 + 29.80 + 8.50$	513,29

Podlahová plocha PP = 1 243,40 m²

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m ²)	Výška (m)	OP (m ³)
Spodní stavba $21.71 \cdot 11.60 \cdot 3.38 + 1.25 \cdot 15.15 \cdot 2 \cdot 3.13$	1			969,75
Vrchní stavba 1.NP $(55.2 \cdot 12.35 + 0.44 \cdot 4.52 + 0.44 \cdot 4.45 + 0.44 \cdot 4.50 + 0.44 \cdot 4.5) \cdot 3.6$	1			2 482,66
Vrchní stavba 2.NP $(48.55 \cdot 12.35 + 0.44 \cdot 4.52 + 0.44 \cdot 4.45 + 0.44 \cdot 4.50 + 0.44 \cdot 4.5) \cdot 3.5$	1			2 126,25
Zastřešení $13.20 \cdot 55.20 \cdot 1 + 13.20 \cdot 5.8 / 2 \cdot 55.20 - 347.07$	1			2 494,63
Celkem				8 073,29

Soustava koeficientů

Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: $K_1 = 0,93900$

Koeficient $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
1.PP	1	289,71	0,00	3,38	979,22
1.NP	1	716,67	0,00	3,60	2 580,01
2.NP	1	607,49	0,00	3,50	2 126,22
Součet	0	1 613,87			5 685,45

Průměrná zastavěná plocha PZP = $1 613,87 / 0 = 0,00 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 0,00 = 1,00000$

Průměrná výška podlaží $v_p = 5 685,45 / 1 613,87 = 3,52 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,52 = 0,89659$

Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

m m2
16,67

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

m m2
180,00

550,11

513,29

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
02	Svislé konstrukce	S	0,17400	100,00	0,17400	1,00	0,17400
03	Stropy	S	0,09300	100,00	0,09300	1,00	0,09300
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	S	0,04200	100,00	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	S	0,05700	100,00	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00200	100,00	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev teplé vody	S	0,01700	100,00	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační prefabrik. jádra	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,98600

m3
969,75

482,66

126,25

494,63

073,29

$K_4 = 0,98600$

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 3 Okresní města a lázeň.místa B,C,D: $K_5 = 1,05000$

Koeficient K_6 určen dle přílohy č.41: SKP 4621143.1: CZ-CC 122: $K_6 = 2,77400$

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2023

Rok kolaudace	1959
Stáří - S (roky)	64
Celková životnost - Z (roky)	120
Zbytková životnost Z - S (roky)	56

$$\text{Opotřebení } O = 100 * S / Z$$

$$O = 100 * 64 / 120 = 53,333 \%$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD - centrum obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,03
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index

$I_T = 0$

Koefi

pp =

Výpo

Zákla

Typ F

Zákla

ZCU :

obes

Vých

VC =

Cena

$CS_N =$

Cena

CS =

Ocer

Náje

Výše

Kč/n

tedy

Výpr

K

K

Vysv

Nák

p.č. :

p.č. :

Cell

518

Roč

Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_p = 0,65 * (1 + 0,36) = 0,884$

Koeficient úpravy pro cenu stavby $pp = I_T * I_p$

$pp = 1,000 * 0,884 = 0,884$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ F Budovy pro administrativu: $ZC = 2\ 807\ \text{Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Základní cena upravená $ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

$ZCU = 2\ 807 * 0,93900 * 1,00000 * 0,89659 * 0,98600 * 1,05000 * 2,77400 = 6\ 786,95\ \text{Kč/m}^3$

obestavěného prostoru

Výchozí cena $VC = ZCU * OP$

$VC = 6\ 786,95 * 8\ 073,29 = 54\ 793\ 016\ \text{Kč}$

Cena stavby nákladově $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$CS_N = 54\ 793\ 016 * (1 - 53,333 / 100) = 25\ 570\ 257\ \text{Kč}$

Cena stavby $CS = CS_N * pp$

$CS = 25\ 570\ 257 * 0,884 = 22\ 604\ 107$

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle § 31-33

Nájemné je uvažováno dle uzavřených smluv, a je ve výši obvyklého nájemného

Výše obvyklého nájemného byla ověřena na realitních portálech (sreality), a to v rozmezí 120-160,- Kč/m². Pro účely ocenění dle cenového předpisu lze ponechat nájemné ve výši dle nájemních smluv, tedy v průměrné částce 140,-Kč/m².

Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok	Kč/měsíc	Nájemné
K	1.NP	373,00	140,00	1 680,00	52 220,00	626 640
K	2.NP	399,00	140,00	1 680,00	55 860,00	670 320
	Celkem	772,00			-	1 296 960

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující nájemné

- 40 % z ročního nájemného

$1\ 296\ 960 * 40 / 100 = 518\ 784\ \text{Kč}$

- 5 % z ceny pozemku - nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo je stavba součástí pozemku

$1\ 733\ 116 * 5 / 100 = 86\ 656\ \text{Kč}$

P.č.	Název	J.cena (Kč/m ²)	Plocha (m ²)	Cena (Kč)
p.č. 1273/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 393,18	782,00	1 089 467
p.č. 715/37	ostatní plocha, zeleň	1 393,18	462,00	643 649
	Celkem			1 733 116

Výpočet ceny pozemku je dokumentován v objektu:

M.1.1. Pozemky

Celkové náklady snižující nájemné

$518\ 784 + 86\ 656 = 605\ 440\ \text{Kč}$ tj. 47 % ročního nájemného

Roční nájemné upravené N

$$N = 1\,296\,960 - 605\,440 = 691\,520 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny

Roční nájemné, upravené $N = 691\,520 \text{ Kč}$

Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.22

Nemovitosti pro administrativu-budovy typu F: $p = 6,5 \%$

Cena zjištěná výnosovým způsobem $CV = (N / p) * 100$

$$CV = (691\,520 / 6,5) * 100 = 10\,638\,769 \text{ Kč}$$

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 1

D Změny okolí a podmínek bez zásadních změn na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Cena zjištěná nákladovým způsobem CN z ceny stavby

Název (sub)objektu	Cena (Kč)
Nový	25 570 257
Celkem	25 570 257

Výpočet ceny stavby je dokumentován v objektu:

Nový

$$R = |CV - CN| = |10\,638\,769 - 25\,570\,257| = 14\,931\,488 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 2

$$C = CV + 0,10 R = 10\,638\,769 + 0,10 * 14\,931\,488 = 12\,131\,918 \text{ Kč}$$

Budova - celkem:

Zjištěná cena	12 131 918 Kč
---------------	---------------

Rekapitulace majetku

Název	Zjištěná cena (Kč)
Pozemky	1 733 116
Budova	12 131 918
Celkem	13 865 034

Zjištěná cena

13 865 030 Kč

Třináctmilionůosmsetšedesátpěttisícet korun českých

4.2. POSUDEK - CENA OBVYKLÁ

4.3. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

4.3.1. OCENĚNÍ MAJETKU – TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 porovnaním.

4.3.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Výběr metod

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací a výnosová metoda.

Porovnávací metoda

Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí. Byly použity kupní smlouvy obdobných nemovitostí jako je oceňovaná.

Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách www.cuzk.cz.

4.3.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM

Postup výpočtu porovnání je následující:

1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti, technický stav)

n českých

), kterou
ím trhu.
ytnutých

2. Převedení zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m² plochy
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index, který vydává Hypoteční banka
5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání. Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší, než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1.
6. Cena oceňovaných nemovitostí za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

4.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.4.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA

V tabulce jsou uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí. Tyto ceny jsou upraveny koeficienty, které vyjadřují kvalitativní a kvantitativní odlišnosti vůči oceňované nemovitosti
Vliv nárůstu cen je korigován pomocí indexů cen

Pro porovnání byly vybrány prodeje komerčních nemovitostí, které jsou využívány jako kanceláře, obchodní prostory nebo poliklinika
Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici nabídky porovnávaných nemovitostí, kde je upřesněna podlahová plocha, je podlahová plocha odhadnuta ze zastavěné plochy stavby

Vzhledem k tomu, že k datu zhotovení tohoto aktualizovaného znaleckého posudku je shodný vlastník oceňovaných pozemků a stavby, není provedeno samostatné ocenění pozemků tak, jak tomu bylo v původním znaleckém posudku. Pozemky a stavba jsou oceněny jako funkční celek.

základní údaje k nemovitosti, zdroj Valuo a katastr nemovitostí						
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	nemovitost 5	oceňovaná
lokality (k.ú)	Příbram	Příbram	Příbram	Březové Hory	Březové Hory	Březové Hory
ulice	Břežnická	Plzeňská	Na Příkopěch	Čechovská	Budovatelů	třída Osvobození
číslo popisné	398	76	103	55	139	387
typ nemovitosti	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení	stavba občanského vybavení
pozemky (p.č.)	2322/2, 2762/66, 2321, 2322/1, 2320, 2318	724/1, 710/31, 710/32	15/1	1949/1, 715/197, 715/196, 715/198	1877, 2419, 715/240, 715/216	
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	
vkladové řízení	V-882/2019-211	V-6246/2021-211	V-8488/2021-211	V-9270/2021-211	V-5914/2019-211	
zdroj	Valuo	Valuo	Valuo	Valuo	Valuo	
datum prodeje	20/2/2019	20/7/2021	1/9/2021	23/9/2021	9/7/2019	
kupní cena	28 000 000	15 940 000	24 000 000	11 966 500	11 500 000	
koeficient redukce ceny k datu prodeje	134,90	173,90	173,90	173,90	137,60	
koeficient redukce ceny k datu ocenění	220,90	220,90	220,90	220,90	220,90	
cena k datu ocenění	45 850 259	20 248 108	30 486 486	15 200 689	18 461 846	

1. datem
2. x, který

3. tabulka
4. itostmi,
5. určitých
6. ných praxí
7. vané, je
8. ratelný,

9. ých cen

10. eficienty,

11. láře,

12. řesněna

13. ý
14. ak tomu

podlaží	2	2	2	2	2	2
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano
využití	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	poliklinika	prodej, lékárna	víceúčelová stavba, administrativa, prodej	obč. vyb.
stav nemovitosti	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	neuveдено	dobrý
Nabídka k ověření	ne	ne	ne	ano	ano	
předpokládaný stav nemovitosti	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý	
koeficienty						
koeficient polohy	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00	
koeficient využití	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient opotřebení	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	
koeficient velikosti nemovitosti	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	
koef. velikosti pozemku	0,85	1,00	1,15	1,00	1,00	
Cena odvozená	37 765 000	18 223 000	28 398 000	14 897 000	18 462 000	19 267 263
cena odvozená/m ²	13 488	16 566	23 665	17 526	12 308	16 711

Cena obvyklá celkem	19 300 000,-Kč
zaokrouhleno	

4.4.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Nájemné je uvažováno dle uzavřených smluv, a je ve výši obvyklého nájemného

Výše obvyklého nájemného byla ověřena na realitních portálech (sreality), a to v rozmezí 120-160,-Kč/m². Pro účely ocenění lze ponechat nájemné ve výši dle nájemních smluv, tedy v průměrné částce 140,-Kč/m².

Pro stanovení výše obvyklého nájemného z pronájemných prostor, tedy kanceláří bez započtení plochy chodeb, společných sociálních zařízení a 1.PP byly vybrány porovnatelné prostory, nabízené na realitních portálech.

Přehled pronájemných ploch

Podlaží	označení	plocha (m ²)	možné využití	možnost pronájmu	Pronájemná	Nájemce	Nájemné/měs	Nájemné dle smlouvy/m ² /měs	Obvyklé nájemné/m ² /měs	Obvyklé nájemné/měs
1.PP		180		ne	ne		0,00	0,00	0	0
1.NP	1.07	18,4	kanc. prostor	ano	ano	2	3 318,00	140,00	140	2 576
	1.09	18,5	kanc. prostor	ano	ne		0,00	0,00	140	2 590
	1.11	18,5	kanc. prostor	ano	ne		0,00	0,00	140	2 590

1.12	18,3	prost oi kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	2 562
1.14	6,9	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	966
1.15	3,1	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	434
1.16	7,5	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 050
1.17	1,8	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	252
1.18	4,7	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	658
1.19	35,2	garáž sklad u garáž e	ano	ne		0,00	0,00	140	4 928
1.20	7,5	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 050
1.22	14,4	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	2 016
1.23	13,3	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 862
1.24	10,75	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 505
1.25	20,7	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	2 898
1.26	19,5	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	2 730
1.27	19,6	prost or kanc.	ano	ano	10	2 744,00	140,00	140	2 744
1.28	19,65	prost or kanc.	ano	ano	3		140,00	140	2 751
1.29	19,12	prost or kanc.	ano	ano	3		140,00	140	2 677
Celkem	38,77					6 198,00			0
1.30	21	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	2 940
1.31	7,6	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 064
Celkem	28,6					0,00	0,00		0
1.32	13,5	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	1 890
1.33	5,85	prost or kanc.	ano	ne		0,00	0,00	140	819

Celk
m

2.Nf

2 562		Celkem	19,33								0
	1.34		19,16	kanc. prost or ano ano	1	0,00	140,00	140		2 682	
966				kanc. prost or ano ano	1	0,00	140,00	140		1 792	
434		Celkem	31,96				5 244,40			0	
1 050	1.39		5,55	kanc. prost or ano ne		0,00	0,00	140		777	
252	1.40		10,45	kanc. prost or ano ne		0,00	0,00	140		1 463	
658		Celkem	373,33				17 504,40			52 266	
4 928	2.NP	2.01	8,85	WC kanc. prost or ano ano	4			140		1 239	
1 050		2.02	7,85	kanc. prost or ano ano	4			140		1 099	
2 016		2.03	10,3	kanc. prost or ano ano	4			140		1 442	
1 862		2.04	17,34	kanc. prost or ano ano	4			140		2 428	
1 505		2.05	51,8	kanc. prost or ano ano	4			140		7 252	
2 898		2.06	16,99	kanc. prost or ano ano	4			140		2 379	
2 730		2.26	47,23	kanc. prost or ano ano	4			140		6 612	
2 744		2.33	19,8	kanc. prost or ano ano	4			140		2 772	
2 751		2.34	29,8	kanc. prost or ano ano	4			140		4 172	
2 677		2.35	8,5	chodba	4			140		1 190	
0		Celkem	218,46				0,00	0,00		0	
2 940		2.12	9,89	kanc. prost or ano ano	7	2 122,00	140,00	140		1 385	
1 064		2.17	11,52	kanc. prost or ano ne				140		1 613	
0		2.18	23,37	kanc. prost or ano ne				140		3 272	
1 890		2.19	9,19	kanc. prost or ano ne				140		1 287	
819		2.20	10,83	kanc. prost or ano ne				140		1 516	

	2.21	13,93	kanc. prostor	ano	ne				140	1 950
	2.22	10,35	kanc. prostor	ano	ne				140	1 449
	2.23	25,6	kanc. prostor	ano	ne				140	3 584
	2.24	19,29	kanc. prostor	ano	ne				140	2 701
	2.25	8,95	kanc. prostor	ano	ne				140	1 253
	2.29	18,61	kanc. prostor	ano	ano	5	3 342,00	140,00	140	2 605
	2.30	15,68	kanc. prostor	ano	ano	11			140	2 195
	2.31	1,75	WC	ano	ano	11			140	245
	2.32	1,61	WC	ano	ano	11			140	225
	Celkem	19,04					3 403,00	178,73		
Celkem		399,03					8 867,00			55 864

Celkem		772,36					26 371,40			108 130
--------	--	--------	--	--	--	--	-----------	--	--	---------

Pozn. číslo ve sloupci Nájemce nahrazuje jméno nájemce dle nájemní smlouvy.

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena jako součin předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

Z hrubého ročního výnosu jsou odečteny náklady (daň z nemovitosti, pojištění, odpisy, náklady na údržbu a riziko nepronajatých prostor).

Výnosová hodnota	
Obvyklé nájemné/měs	108 130
Obvyklé nájemné/rok	1 297 565
Náklady a neobsazenost 15%)	194 635
Výnos	1 102 930
Míra kapitalizace (%)	6
Výnosová hodnota	18 382 168

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita a účel využití

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.

Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram

6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá pozemku p.č.st. 1273/1, jehož součástí je stavba č.p. 387 a pozemku p.č. 715/37 v k.ú. Březové Hory, okres Příbram je stanovena ve výši

19 300 000,-Kč

Devatenáctmilionůtřistatisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

11 950

1 449

3 584

2 701

1 253

2 605

2 195

245

225

55 864

108 130

výnosů

dy na

1 130

565

1 635

930

6

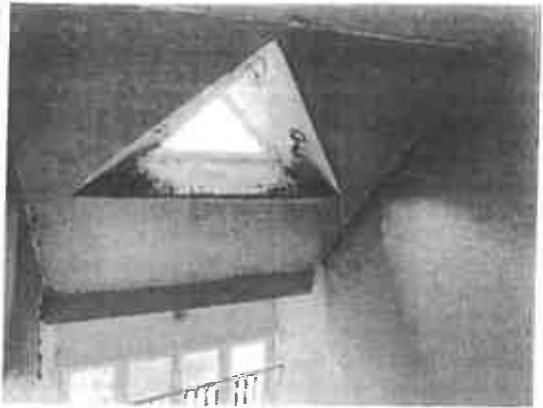
168

2. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.6.2023

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2023 14:15:02

IS: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

LI: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 14134

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Právní vztah	Identifikátor	Podíl
Právní vztah: jiný oprávněný Právní vztah: věcné právo	70891095	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1273/1	782	zastavěná plocha a nádvoří		
části je stavba: Příbram VII, č.p. 387, rod.dům stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1273/1				
1715/37	462	ostatní plocha	zeleň	

práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

práva a další obdobné údaje - Bez zápisu

upozornění - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

okolí o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 01.01.2003.

Z-6943/2003-211

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 70891095

Právní listina rozpočtové či příspěvkové organizace Dodatek číslo 26 ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 09:14:21. Zápis proveden dne 13.02.2020; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-636/2020-205

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 70891095

Právní kupní ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 10:07:28. Zápis proveden dne 24.01.2023.

V-35/2023-211

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 70891095

Právní údaje bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2023 14:15:02

Obec: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Parcela: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 14134

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Území je vedeny:
Územní plán zeměměřický a katastrální - SCD
Územní plán je dostupný
Územní plán je dostupný
Územní plán je dostupný

Vyhotoveno: 03.06.2023 14:15:26

Číslo:

Řízení PÚ:

Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
EU o osobních údajích. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně. Fakturováno na základě dokladu č. 049/2023

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022456/2023.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



DATUM A PODPIS

V Praze dne 3.6.2023 Ing. Eva Valentová



2/1
Město Příbram 257 280 236
PŘÍLOHA č. 3

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR MAJETKU

Váš dopis zn. / Ze dne: -/-	Městský úřad Příbram
Naše značka: 106851/2023/KUSK	Věra Nováková, DiS.
Vyřizuje / Telefon: Kateřina Indruchová / 257 280 236	vedoucí oddělení správy majetku
Počet listů/příloh: 2/1	Tyršova 108
V Praze dne: <i>Viz datum el. podpisu.</i>	261 01 Příbram I.
	ID datové schránky: 2ebbrqu

Záměr směny nemovitostí mezi městem Příbram a Středočeským krajem – žádost o potvrzení výsledku jednání

Vážená paní Nováková,

na základě dosavadních jednání mezi politickými reprezentacemi města Příbrami a zástupci Středočeského kraje si Vás dovoluji požádat o potvrzení výsledků těchto jednání, resp., o předběžný souhlas se záměrem směny nemovitostí ve vlastnictví Středočeského kraje na adrese třída Osvobození 387, 261 01 Příbram VII (pozemky v k. ú. Březové Hory: p. č. st. 1273/1, součástí je stavba: Příbram VII, č.p. 387, rod.dům, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 715/37, ostatní plocha, způsob využití zeleň; vše zapsané na LV 14134 pro k. ú. Březové Hory a obec Příbram, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram) za nemovitosti ve vlastnictví města Příbram na adrese Na Příkopech 104, 261 01 Příbram I (areál zahrnuje pozemky v k. ú. Příbram: p. č. 15/2, součástí je stavba: bez čp/če, bydlení, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 16, součástí je stavba: Příbram I, č. p. 104, obč.vyb., druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 17, druh pozemku zahrada; p. č. 18/4, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 18/5, druh pozemku zahrada; vše zapsané na LV 10001 pro k. ú. a obec Příbram, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram).

Na základě zpracovaných znaleckých posudků by doplatil Středočeský kraj městu Příbram 13.300.000 Kč jako rozdíl mezi cenami obvyklými výše uvedených souborů nemovitostí. Doplatek vychází z porovnání cen obvyklých, stanovených posudky č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023 (pro krajské nemovitosti) a č. 1305 - 14/23 ze dne 15.02.2023 (pro městské nemovitosti).

Odbor majetku / oddělení evidence majetku
Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, tel.: 257 280 236, indruchova@kr-s.cz, www.stredoceskykraj.cz
ID schránky: keebyyf

Popsaný návrh směny bude předložen orgánům Středočeského kraje po potvrzení správnosti tohoto návrhu z Vaší strany.

Prosím o Vaše písemné vyjádření do 31.08.2023, z důvodu nutnosti projednání návrhu Komisí pro majetek Středočeského kraje, jejíž jednání je stanoveno na 08.09.2023. Jestliže budete mít jakékoliv otázky či připomínky, kontaktujte prosím zpracovatelku tohoto dopisu na tel. čísle +420 257 280 236 nebo adrese elektronické pošty indruchova@kr-s.cz.

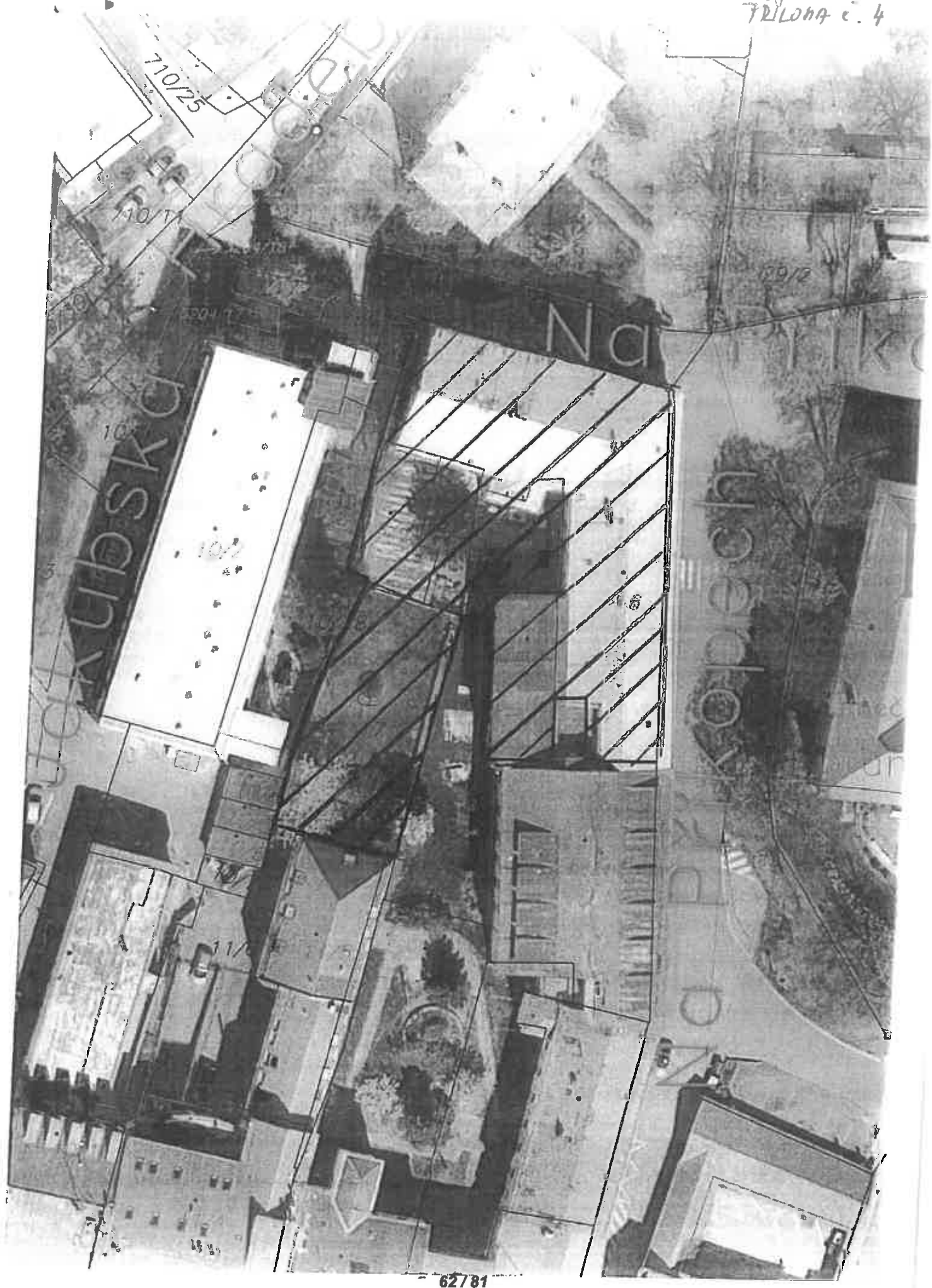
S pozdravem

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsující	Ing. Jaroslav Říkovský
Organizace	Středočeský kraj
Šifrové č. cert.	22808022
Vydavatel cert.	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas	21.08.2023 10:00:14
Důvod	
Místo	

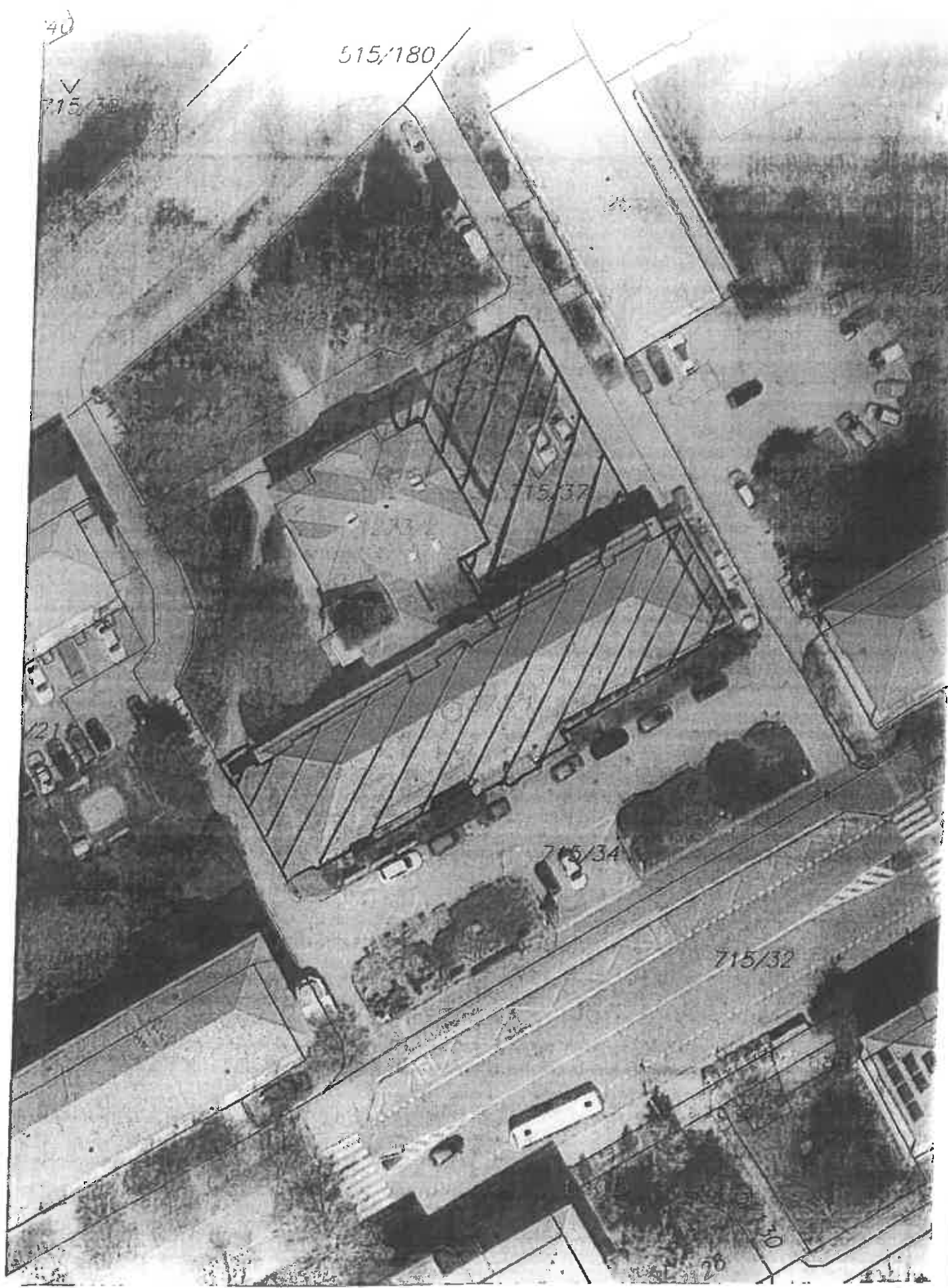
Ing. Jaroslav Říkovský, MPA
vedoucí Odboru majetku

Příloha: Znalecký posudek č. 022456/2023, zpracovala Ing. Eva Valentová 03.06.2023

TRILONGA č. 4



627/81



Od: Libuše Hálová
Odesláno: 26. září 2023 14:47
Komu: Barbora Slámová
Kopie: Věra Nováková, DiS.; Iveta Kupčíková
Předmět: RE: žádost o vyjádření

Pozemky p. č. 16, p. č. 15/2, p. č. 18/4, p. č. 17 a p. č. 18/5 vše v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o směnu pozemků v k. ú. Příbram, Březové Hory, a to:

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

za pozemky parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je stavba č. p. 387, Příbram VII a pozemek parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

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

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)*

1. 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, konstatují, 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 v 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 kultivovaně 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, byl 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 úžeji, než v případě budovy na parc. č. 16 v k. ú. Příbram

Z těchto důvodů **nedoporučuji** 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. „Březohorského sídliště“ v Příbram VII. Objekt pro Polikliniku doporučujeme od Středočeským krajem odkoupit nebo směnit za jiný majetek, než je výše zmíněná budova školy.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 602 732 843

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

vyřizuje: Ing. Filip Šimůnek, 318 402 576

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Barbora Slámová <Barbora.Slamova@pribram.eu>