

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor správy majetku

Dne 04.12.2024

Název bodu jednání:

Záměr výkupu pozemku p. č. st. 1945/1, jehož součástí je budova č. p. 8, Příbram VI – Březové Hory, vše v k. ú. Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 14.10.2024, č. usn. 0976/2024**Text usnesení RM:** Rada města**1. doporučuje ZM**

schválit záměr výkupu pozemku p. č. st. 1945/1, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování, budova č. p. 8 v Příbrami VI - Březové Hory, vše v k. ú. Březové Hory, z majetku [redacted], do vlastnictví města Příbram

Napsala: Jana Vašková [redacted]**Návrh na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

záměr výkupu pozemku p. č. st. 1945/1, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování, budova č. p. 8 v Příbrami VI - Březové Hory, vše v k. ú. Březové Hory, z majetku [redacted], do vlastnictví města Příbram.

Důvodová zpráva:

Na základě pokynu starosty města zpracoval Odbor správy majetku materiál, týkající se záměru výkupu pozemku p. č. st. 1945/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování, budova č. p. 8 v Příbrami VI – Březové Hory, vše v k. ú. Březové Hory. Stavba i pozemek jsou ve vlastnictví [redacted]

Vedení města bylo osloveno Osadním výborem Březové Hory s požadavkem na projednání záměru výkupu polyfunkčního domu v Prokopské ulici. Tento požadavek vznesla předsedkyně Osadního výboru Březové Hory, paní Alena Smejkalová, přičemž koupě této nemovitosti by mimo jiné řešila nedostatek mimoškolních prostor. Po rekonstrukci by stavba mohla sloužit jako školní jídelna, družina a prostor pro volnočasové aktivity. Objekt by rovněž mohl být využit pro další veřejnou vybavenost.

Dne 26.6.2023 byl Odborem správy majetku předložen radě města materiál týkající se záměru pronájmu části objektu č. p. 8 v Prokopské ulici v Příbrami VI – Březové Hory. Rada města následně přijala usnesení č. 0589/2023, kterým schválila záměr zvýšení kapacity školy o nové učební prostory. 2. NP a 3. NP budované na stávající jednopatrové budově zázemí tělocvičny, která je součástí pozemku par. č. st. 2339 v k. ú. Březové Hory, z důvodu rozšíření školní jídelny na úkor jedné z učeben ve stávající budově školy v areálu Základní školy, Příbram – Březové Hory, Prokopská č. p. 337, 261 01 Příbram VI – Březové Hory, která je součástí pozemku parc. č. st. 159 v k. ú. Březové Hory, to vše v souladu se studií proveditelnosti – ověřovací návrh – Zhodnocení nástavby budovy školy Základní školy, Příbram – Březové Hory, zpracované Ing. arch. Luděkem Svobodou, která je nedílnou součástí předkládaného materiálu.

Na základě výše uvedeného usnesení nechal Odbor investic a rozvoje města vypracovat architektonickou studii, kterou vyhotovil Ing. arch. Jan Horký, která se od původního záměru výrazně liší. OIRM v současné době žádné činnosti v rámci nástavby neprovádí (celé vyjádření s příloženou studií viz příloha č. 6).

OSM požádal znalce v oboru pana Ladislava Řehořka o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro výkup budovy č. p. 8 v Příbrami VI – Březové Hory, která je součástí pozemku p. č. st. 1945/1, vše v k. ú. Březové Hory.

Dne 28.05.2024 byl panem Ladislavem Řehořkem zpracován znalecký posudek č. 23/2024 o ceně obvyklé nemovité věci pro účel smluvního převodu (viz příloha č. 4). Dle tohoto znaleckého posudku byla obvyklá cena nemovitých věcí stanovena v celkové výši 21.500.000,00 Kč. Aktuální cena požadovaná vlastníkem nemovitosti je 22.990.000,00 Kč.

Tento znalecký posudek byl zaslán prostřednictvím e-mailu [REDAKCE] [REDAKCE] která je vlastníkem budovy č. p. 8 v Příbrami VI – Březové Hory, která je součástí pozemku p. č. st. 1945/1, k vyjádření. Dle sdělení [REDAKCE] si celkovou hodnotu budovy cení na požadovanou částku 22.990.000,00 Kč. Celé vyjádření viz příloha č. 5.

Dle sdělení paní Ing. Kateřiny Sýkorové, referentky památkové péče, ze dne 28.02.2024, je nutné vyžádat závazné stanovisko památkové péče v případě jakýkoliv stavebních úprav zvenčí na budově, jako například úpravy oken, fasády, střechy a jiné.

Dále Odbor správy majetku prověřením zjistil, že předmětný pozemek p. č. st. 1945/1 v k. ú. Březové Hory byl městem Příbram prodán do soukromého vlastnictví [REDAKCE] dne 18.09.2000 za cenu 50,00 Kč za m².

V rozpočtu kapitoly OSM pro rok 2024 s touto akcí nebylo počítáno.

Fond staveb – výše zůstatku ke dni 31.05.2024 je ve výši 284.040,00 Kč, dále je částka 18.000.000,00 Kč přesunuta na úročený běžný účet.

Fond pozemků – výše zůstatku ke dni 19.08.2024 je ve výši 15.922.781,95 Kč, dále je částka 24.000.000,00 Kč přesunuta na úročený běžný účet.

Vyjádření KRMM ze dne 26.06.2024:

Komise pro realizaci majetku města doporučuje

schválit záměr výkupu budovy č. p. 8 v Příbrami VI – Březové Hory, stavby pro výrobu a skladování, která stojí na pozemku p. č. st.1945/1 v k. ú. Březové Hory. Stavba i pozemek jsou ve vlastnictví prodávající.

Hlasovalo: pro 5, proti 0, zdržel se 0

Komentář: Cena je dle názoru členů komise velmi vysoká, doporučují vypracování oponentního znaleckého posudku. Je také nutné znát budoucí záměr využití budovy!

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 28.02.2024:

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.

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP, vymezen následovně:

- p. č. st. 1945/1 v k. ú. Březové Hory – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*

Vyjádření architekta města Příbram ze dne 28.02.2024:

Architekt města Příbram doporučuje vedení města se odkupem dotčeného objektu vážně zabývat.

Objekt je z urbanistického hlediska negativním prvkem, resp. urbanistickou vadou.

Pokud by město objekt získalo do svého vlastnictví, získalo by tím i kontrolu nad jeho budoucností. Jeho využití a způsobů s naložením s ním je vícero.

První možností je objekt odstranit a na jeho místě umožnit výstavbu např. bytového domu apod. Někaké prostorové (urbanistické) možnosti město získalo i v rámci soutěžních návrhů na renovaci nám. JAA. Není nereálné uvažovat o možnosti přeprodeji i dalšímu subjektu s tím, že město dá záruky v podobě hladkého průchodu úřadem při získávání povolení stavby (viz připravované zásady pro jednání s investory). Lokalita bude po renovaci náměstí daleko žádanější a perspektivnější než v současné době. Město by získáním objektu mělo v rukou objekt, který díky renovaci náměstí JAA svou hodnotu neztratí, resp. Skoro jistě dojde k zhodnocení.

Druhou možností je objekt přestavět na pronajimatelné komerční plochy s bezpečným umístěním parkovacích ploch, včetně možnosti jejich umístění v interiéru budovy (a to při minimálních stavebních nákladech).

Ve hře může být jistě i částečné využití pro školu. Dle názoru pana architekta referenční maximalistická verze využití dle objemové studie arch. Karneta, která byla předjednána s památkáři, není jediným způsobem stavebního a objemového řešení.

Třetí možností je kombinace předchozích dvou řešení. A to zejména z hlediska prostorového. Případně lze uvažovat o postupné transformaci apod.

Zejména chce zdůraznit, že objekt je velkým potenciálem pro umístění parkovacích kapacit, které žádají jak místní instituce, tak někteří občané.

Objekt je z hlediska vnějšího vzhledu dožilý a žádá si renovaci, popř. transformaci, nebo odstranění. Klíčové pro posouzení technického stavu z hlediska stavařského a statického by mělo být doporučení, popř. posouzení stavebního inženýra, popř. statika.

Bez razantního zásahu, resp. zásadní renovace - viz výše, bude mít tendenci objekt chátrat a de facto se stát vnitřní periferií Březových Hor, resp. brownfieldem uprostřed města.

Z výše uvedených důvodů architekt města jednoznačně doporučuje, aby město objekt od stávajícího majitele odkoupilo.

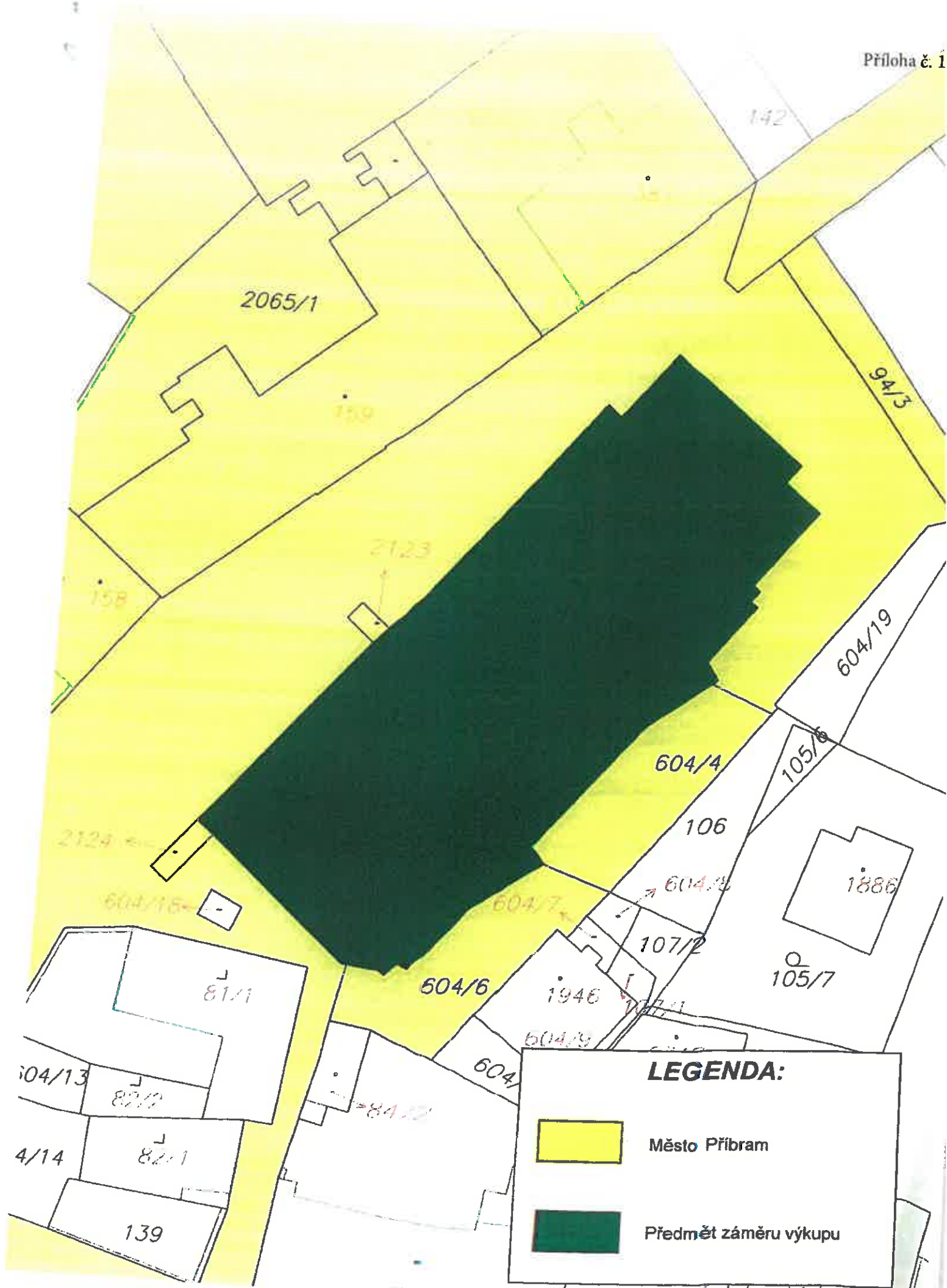
Celé vyjádření viz příloha č. 2.

Vyjádření státního podniku Diamo ze dne 07.03.2024:

Výše uvedená stavební parcela leží uvnitř chráněného ložiskového území Březové Hory -Vysoká Pec, mimo dosah známé důlní činnosti bývalých rudných dolů na povrch. V těchto místech neevidujeme žádné zásoby nerostných surovin. Z hlediska poddolování a ochrany ložiska nemáme k plánovanému záměru výkupu, případné rekonstrukci nebo demolici budovy č. p. 8, ul. Prokopská, st. p. č. 1945/1 v k. ú. Březové Hory, připomínek.

Přílohy:

1. Situační snímek
2. Vyjádření architekta města Příbram
3. Vyjádření státního podniku Diamo
4. Znalecký posudek č. 23/2024
5. Vyjádření [REDAKCE] ke znaleckému posudku
6. Vyjádření OIRM k usnesení č. R.usn.č. 0589/2023 a architektonická studie



LEGENDA:



Město Příbram



Předmět záměru výkupu

Jana Vašková

Od: Ing. arch. Josef Tlustý <[REDACTED]>
Odesláno: 29. února 2024 16:18
Komu: Libuše Hálová; Jana Vašková
Předmět: Re: FW: Vyjádření k záměru výkupu budovy č.p. 8, ulice Prokopská, p. č. st. 1945/1 - Březové Hory

Zdravím a dovoluji ještě drobnou korekci mého vyjádření:

Doporučuji vedení města se odkupem dotčeného objektu vážně zabývat.

Objekt je z urbanistického hlediska negativním prvkem, resp. urbanistickou vadou. Pokud by město objekt získalo do svého vlastnictví, získalo by tím i kontrolu nad jeho budoucností. Jeho využití a způsob s naložením s ním je vícero.

První možností je objekt odstranit a na jeho místě umožnit výstavbu [REDACTED] domu apod. Někaké prostorové (urbanistické) možnosti město získalo i v rámci soutěžních návrhů na renovaci nám. JAA. Není nereálné uvažovat o možnosti přeprdeji i dalšímu subjektu s tím, že město dá záruky v podobě hladkého průchodu úřadem při získávání povolení stavby (viz připravované zásady pro jednání s investory). Lokalita bude po renovaci náměstí daleko žádanější a perspektivnější než v současné době. Město by [REDACTED] objektem mělo v rukou objekty, které díky obnově nám. JAA mají budoucí potenciál, resp. mají [REDACTED] jeho budoucnosti.

Druhou možností je objekt přestavět na [REDACTED] (a to při minimálních stavebních nákladech).

Ve hře může být jistě i částečné využití pro školu. Dle mého názoru referenční maximalistická verze využití dle objemové studie arch. Karneta, která byla předjednána s památkáři, není jediným způsobem stavebního a objemového řešení.

Třetí možností je kombinace předchozích dvou řešení... A to zejména z hlediska prostorového. Případně lze uvažovat o postupné transformaci apod.

Zejména chci zdůraznit, že objekt je velkým potenciálem pro umístění parkovacích kapacit, které žádají jak místní instituce, tak někteří občané..

Objekt je z hlediska vnějšího vzhledu dožilý a žádá si renovaci, popř. transformaci, nebo odstranění.. Klíčové pro posouzení technického stavu z hlediska stavebního a statického by mělo být doporučení, popř. posouzení stavebního inženýra, popř. statika. Bez razantního zásahu, resp. zásadní renovace - viz výše bude mít tendenci objekt chátrat a de facto se stát vnitřní periferií Březových Hor, resp. brownfieldem uprostřed města.

Z výše uvedených důvodů jednoznačně doporučuji, aby město objekt od stávajícího majitele odkoupilo.

S pozdravem,
 Josef Tlustý

st 28. 2. 2024 v 16:14 odesílatel Ing. arch. Josef Tlustý <[REDACTED]> napsal:
 Zdravím, doporučuji vedení města se odkupem dotčeného objektu vážně zabývat.

Objekt je z urbanistického hlediska negativním prvkem, resp. urbanistickou vadou.

Pokud by město objekt získalo do svého vlastnictví, získalo by tím i kontrolu nad jeho budoucností. Jeho využití a způsob s naložením s ním je vícero.

První možností je objekt odstranit a na jeho místě umožnit výstavbu např. bytového domu apod. Někaké prostorové (urbanistické) možnosti město získalo i v rámci soutěžních návrhů na renovaci nám. JAA. Není nereálné uvažovat o možnosti přeprdeji i dalšímu subjektu s tím, že město dá záruky v podobě hladkého průchodu úřadem při získávání povolení stavby (viz připravované zásady pro jednání s investory). Lokalita bude po renovaci náměstí daleko žádanější a perspektivnější než v současné době.

Druhou možností je objekt přestavět např. na dočasný parkovací dům, plus využití jako pronajímatelné komerční plochy apod (a to při minimálních stavebních nákladech).

Ve hře může být jistě i částečné využití pro školu. Dle mého názoru referenční maximalistická verze využití dle objemové studie arch. Karneta, která byla předjednána s památkáři, není jediným způsobem stavebního a objemového řešení.

Třetí možností je kombinace předchozích dvou řešení... A to zejména z hlediska prostorového. Případně lze uvažovat o postupné transformaci apod.

Zejména chci zdůraznit, že objekt je velkým potenciálem pro umístění parkovacích kapacit, které žádají jak místní instituce, tak někteří občané..

Objekt je z hlediska vnějšího vzhledu dožilý a žádá si renovaci, popř. transformaci, nebo odstranění..

Klíčové pro posouzení technické stavby z hlediska stavebního a statického by mělo být doporučení, popř. posouzení stavebního inženýra, popř. statika.

Bez razantního zásahu, resp. zásadní renovace - viz výše bude mít tendenci objekt chátrat a de facto se stát vnitřní periferií Březových Hor, resp. brownfieldem uprostřed města.

Z výše uvedených důvodů jednoznačně doporučuji, aby město objekt od stávajícího majitele odkoupilo.

S pozdravem,
Josef Tlustý

st 28. 2. 2024 v 15:03 odesílatel Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu> napsal:

Prosím o vyjádření, důležité prosím o reakci, díky Liba

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](#)



DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Píibram VII
261 01 Píibram

Z-05-SI-SUL-05-01-01-02_8759

Městský úřad Píibram
Odbor správy majetku
Jana Vašková
Tyršova 108
261 19 Píibram

Vaše značka/ze dne MeUPB 24438/2024	Naše značka DIAMO-D300/23255/2024/OG	Vyřizuje/Tel. Bc. Šustrová I./ 318644207 sustrova@diamo.cz	Píibram 2024-03-07
--	---	--	-----------------------

Vyjádření ke stavbě

Vážená paní,

k Vaší žádosti o vyjádření se z hlediska poddolování k plánovanému záměru **výkupu, případně rekonstrukci nebo demolici budovy č.p. 8, ul. Prokopská, st. p. č. 1945/1 v k. ú. Březové Hory** sdělujeme následující:

Výše uvedená stavební parcela leží uvnitř chráněného ložiskového území Březové Hory - Vysoká Pec mimo dosah známé důlní činnosti bývalých rudných dolů na povrch. V těchto místech neevidujeme žádné zásoby nerostných surovin.

Z hlediska poddolování a ochrany ložiska nemáme k plánovanému záměru **výkupu, případně rekonstrukci nebo demolici budovy č.p. 8, ul. Prokopská, st. p. č. 1945/1 v k. ú. Březové Hory** připomínek.

S pozdravem

Elektronický podpis - 08.03.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Roman Kučera
IČO: NTRCZ-00002739
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 19.02.2025

Ing. Roman Kučera
vedoucí odd. geologického

DIAMO, státní podnik
Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
DIAMO, státní podnik, odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Píibram VII, 261 01 Píibram

IČO: 00002739
DIČ: CZ00002739
Tel: +420 318 644 111
E-mail: sul@diamo.cz

Obchodní rejstřík: Krajský soud Ústí nad Labem
Oddíl A XVIII, vložka 520
Bankovní spojení: ČSOB, a. s.
č. ú. 6010-0404327843/0300



Strana 1, celkem 1

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 23/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti, objektu obč. vybavenosti čp. 8, ul. Prokopská (bývalá tiskárna a prodejna VAVEX) na st. p.č. 1945/1 s pozemkem ve funkčním celku p.č. 604/18 vše zapsáno na LV č. 260 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram pro obec Příbram, k.ú. Březové Hory, část obce Příbram IV.

Znalec:	Ladislav Řehořek
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 01 Příbram
IČ: 45859043	telefon: 775969853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

Zadavatel:	Město Příbram
Adresa:	Tyršova 108, 26101 Příbram

OBVYKLÁ CENA

21 500 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 28.5.2024

Vyhotoveno: 28.5.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny obvyklé

1.2. Účel znaleckého posudku

smluvní převod

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Znalci byly sděleny skutečnosti , které zapracoval do posudku (technický stav , modernizace, opravy , úpravy interieru)

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 15.5.2024 za přítomnosti zhotovitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z LV č. 260 pro obec Příbram , k.ú. Březové Hory
Částečná PD stavby

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data byla získána při místním šetření a jsou tedy považována za věrohodná

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

- ceny zjištěná (administrativní)
- cena obvyklá porovnáním nabídek

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Březové Hory
Adresa nemovité věci: Prokopská 8, 261 01 Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu ke dni ohledání

Místopis

Březové Hory, část města Příbram

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. část skladová

2. část administrativní

3. Bez zařazení do částí

- 3.1. objekt obč. vybavenosti na st. 1945/1
- 3.2. pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. část skladová

2. část administrativní

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

- 3.1.1. objekt na st. 1945/1 část skladová, dílny
- 3.1.2. objekt na st. 1945/1 část administr.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	objekt občanské vybavenosti na st. 1945/1 , 604/18
Adresa předmětu ocenění:	Prokopská 8 261 01 Příbram
LV:	LV č. 260
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory
Počet obyvatel:	32 743

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,280,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.

53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,987$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - MHD v místě	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - možnost komerčního využití	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,770$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,733$$

1. část skladová

2. část administrativní

3. Bez zařazení do částí

3.1. objekt obč. vybavenosti na st. 1945/1
 stáří do 40 let , technický stav - dobrý
 popis viz vybavení stavby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	A. kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemí	1 635,00 m ²	3,90 m	6 376,50
Součet	1 635,00 m ²		6 376,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,376,50 / 1\,635,00 = 3,90\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,635,00 / 1 = 1\,635,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. nadzemí	(1635)*(4,20)	= 6 867,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1. nadzemí	NP	6 867,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 867,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	žb pasy , patky	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné , ocelové sloupy	P	100
3. Stropy	žb , v části podhledy	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pasy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink.	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky , malby	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky , část obklad KZS	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné keramické	S	100
10. Schody	ne	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, potěr, vinyl	S	100
15. Vytápění	plynové kotle , rozvody do těles	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, motorová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody plastové	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvody zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	sociální zařízení (vícero)	N	100
24. Výtahy	ne	C	100
25. Ostatní	vybavení kuchyní, datové rozvody, , vrata	N	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu,
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30	7,76	100,00	7,76
2. Svislé konstrukce	P	17,40	100	0,46	8,00	8,50	80,00	6,80
3. Stropy	S	7,30	100	1,00	7,30	7,76	80,00	6,21
4. Krov, střecha	S	8,20	100	1,00	8,20	8,71	100,00	8,71
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30	2,45	100,00	2,45
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,64	100,00	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10	7,55	75,00	5,66
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,51	100,00	3,51
9. Vnitřní obklady	S	2,80	100	1,00	2,80	2,98	100,00	2,98
10. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80	4,04	80,00	3,23
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70	6,06	100,00	6,06
14. Povrchy podlah	S	4,00	100	1,00	4,00	4,25	100,00	4,25
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80	5,10	80,00	4,08
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30	6,70	100,00	6,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,51	80,00	2,81
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,30	80,00	2,64
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	80,00	0,26
21. Ohřev teplé vody	N	1,80	100	1,54	2,77	2,95	100,00	2,95
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	4,20	100	1,54	6,47	6,88	80,00	5,50
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	N	4,10	100	1,54	6,31	6,71	100,00	6,71
Součet upravených objemových podílů:					94,05	Rozestavěnost:		90,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9405			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 055,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9240
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0179
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9405
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0040
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 163,76
Plná cena: 6 867,00 m ³ * 6 163,76 Kč/m ³	=	42 326 539,92 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9023
Nedokončená stavba	=	38 191 448,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	0,610
=	23 296 783,65 Kč
*	0,733
=	17 076 542,42 Kč

Objekt obč. vybavenosti na st. 1945/1 - zjištěná cena = 17 076 542,42 Kč

3.2. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,780 = 0,733$

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	3 280,-	0,733		2 404,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1945/1	1 982	2 404,24	4 765 203,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	604/18	12	2 404,24	28 850,88
Stavební pozemky celkem			1 994		4 794 054,56

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 4 794 054,56 Kč

Ocenění na tržních principech

1. část skladová

2. část administrativní

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. objekt na st. 1945/1 část skladová, dílny

Oceňovaná nemovitá věc

popis : sklady 875 m²
sklad dílna 312 m²
kancelář 20 m²
komunikační prostory 55 m²

objekty přístupné přes příjezdové obslužné plochy jiného vlastníka

Užitná plocha:	1 262,00 m ²
Obestavěný prostor:	6 867,00 m ³
Zastavěná plocha:	1 635,00 m ²
Plocha pozemku:	1 664,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej obchodního prostoru 820 m ²
Lokalita:	Karla Čapka, Stará Huť

Komerční objekt Stará Huť Dvoupatrová budova kolaudovaná v r. 1981 se nachází při hlavní silnici procházející centrem obce. V minulosti sloužila jako dům služeb. Po revoluci přešla do soukromých rukou a od té doby poskytuje zázemí pro podnikatelskou činnost. Tento objekt občanské vybavenosti (dle infa z katastru nemovitostí) Vás při prohlídce zaujme velkorysým užitným prostorem, který je nadčasově a účelně řešený. Vstup do budovy je přímo z ulice a také z boční strany. V zadní části budovy je umístěná garáž. Vzhledem ke stáří budovy předpokládáme, že nový majitel bude rekonstruovat do současných standardů. V územním plánu je objekt zahrnutý mezi plochy OM-občanské vybavení-komerční zařízení malá a střední s hlavním využitím pro komerční zařízení sloužící např. pro administrativu, velko-maloobchodní prodej, stravování, ubytování a služby. Z hlediska dopravní dostupnosti je Stará Huť ideálně dosažitelná po dálnici D4 exit 28 Dobříš sever

Užitná plocha:	820,00 m ²
Zastavěná plocha:	587,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 900 000	820,00	13 293	0,94	12 495

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 475 m²**Lokalita:** Drahenice, okres Příbram

Nabízíme k prodeji komerční objekt situovaný v okrajové části obce Drahenice okres Příbram. Jedná se o výrobní areál s celkovou užitnou plochou 750 m², jenž se rozkládá na pozemku o celkové velikosti 2689 m². Na prvním nadzemním podlaží se nachází prostorná výrobní hala o velikosti 128 m² a šest dalších průchozích skladů po 38 m², původně sloužících jako garáže. K dispozici je též centrální hala s menším skladem (75 m²), kuchyňka, toaleta, sprchový kout a několik dalších menších místností. Objekt disponuje zpevněnými plochami vhodnými pro parkování a vynikající dopravní dostupností zejména pro zásobování. Nemovitost je připojena na obecní vodovod a topení je zajištěno elektricky nebo pomocí tuhých paliv. Lokalita nabízí skvělé spojení s okolními městy.

Užitná plocha: 475,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 000	475,00	10 947	1,07	11 713

Název: Prodej skladového prostoru 6 236 m²**Lokalita:** Dobříš, okres Příbram

Jedná se o 4 objekty, z nichž dva slouží pro administrativní účely a dva pro skladové účely. V případě administrativních objektů se jedná o 2 prakticky totožné stavby, které jsou dispozičně členěny do tří křídel, kdy vždy prostřední z nich slouží jako spojovací část zbylých dvou. Rekonstruováno v letech 2012–2016. V současnosti jsou budovy koncipovány jako prostory pro vědu a výzkum s odpovídajícím administrativním a sociálním zázemím. Objekty jsou dvoupodlažní, nejsou podsklepené, ani nemají využitelné podkrovní. Z konstrukčního hlediska se jedná o zděné objekty s převážně sedlovou střechou s plechovou krytinou. Exteriérové výplně stavebních otvorů tvoří plastová okna a dveře. Vnitřní omítky jsou převážně hladké štukové,

podlahy jsou tvořeny především stěrkou, keramickou dlažbou nebo koberci. Vytápění objektů je zajištěno vždy samostatně pro každou z budov. Celková užitná plocha: 4 675,60 m² Objekty pro skladování se nacházejí v blízkosti administrativních budov z jejich západní strany Objekty jednopodlažní nepodsklepené a jde opět o původní objekty, rekonstruovány pouze částečně. Jednalo se hlavně o opravy střech a o zateplení obvodových stěn. Interiéry původní. Z konstrukčního hlediska jsou oba objekty zděné. Střecha je sedlová či pultová, okna jsou původní s kovovými rámy. Dveře jsou kovové, dřevěné nebo plastové. Podlaha je převážně betonová nebo s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Celková užitná plocha: 770,20 m² Dále je předmětem prodeje soubor objektů s technologií biomasové elektrárny. Tato technologie nebyla v provozu cca od 2016. Technologie byla naposledy spuštěna přibližně před 2 lety a je funkční. V případě západního objektu se jedná o zastřešenou skeletovou konstrukci, která je opláštěná pouze ze 3 stran, která slouží pro složení biomasy a zároveň částečně kryje technologii sušení a dopravy paliva. Hlavní část je pak umístěna v sousedním zděném objektu, který je částečně třípodlažní. V 1. a 2. nadzemním podlaží jsou další části technologie elektrárny, jako například kogenerační jednotka. Zároveň jsou tyto prostory využitelné pro skladování. Celková užitná plocha: 791,11 m² Pozemky o celkové výměře 10 202 m². Tyto pozemky jsou přibližně z poloviny zastavěny adm. A skladovacími objekty a objektem biomasové elektrárny. Zbylá polovina výměry pozemků představuje zpevněnou manipulační a parkovací plochu před administrativními objekty. Dle územního plánu obce Dobříše se veškeré pozemky nachází v plochách s označením VS – výroba a skladování (plochy smíšené výrobní, technologické parky).

Užitná plocha: 6 236,00 m²

Zastavěná plocha: 4 838,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
84 111 000	6 236,00	13 488	0,77	10 386

Minimální jednotková porovnávací cena 10 386 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 11 531 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 12 495 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 11 531 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 1 262,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 14 552 122 Kč

3.1.2. objekt na st. 1945/1 část administr.

Oceňovaná nemovitá věc

popis :	adm jednotka	27 m ²
	adm jednotka	39 m ²
	adm jednotka	35 m ²
	atelier	55,5 m ²
	atelier	64 m ²
	atelier	51,5 m ²
	atelier	30 m ²

celkem 302 m²

Užitná plocha:	302,00 m ²
Obestavěný prostor:	6 867,00 m ³
Zastavěná plocha:	1 635,00 m ²
Plocha pozemku:	330,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej komerční nemovitosti 743 m ²
Lokalita:	Pražská, Příbram - Příbram II

Jedinečná nabídka prodeje nemovitosti nacházející se v Pražské ulici, v samotném centru města Příbram. Budova má sklep a čtyři nadzemní podlaží, včetně podkroví. V přízemí budovy je prodejna PAC Hořovice. Součástí budovy je průchod který vede z Pražské ulice do Jiráskových sadů. Dopravní obslužnost je zajištěna zastávkou MHD a PID Praha, která se nachází v těsné blízkosti.

Užitná plocha:	743,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,90		Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu		0,90		
K3 Poloha		0,95		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
20 500 000	743,00	27 591	0,73	20 141

Název:	Prodej komerční nemovitosti 286 m ²
Lokalita:	Příbram - Příbram V-Zdaboř, okres Příbram

Dům o celkové zastavěné ploše 286 m² se nachází v areálu příbramské nemocnice, lokalita Příbram V - Zdaboř. Nemovitost je plně funkční, prostory v budově jsou částečně pronajaty a využívány takto:- 1.NP provozovna lékárny a holičství. Přední část budovy s prodejní plochou, sociálním zázemím pro zaměstnance (toalety, sprchový kout), kancelářemi, skladem- 2.NP 2 byty (2+kk, 4+kk), samostatná pracovna- 1.PP skladovací prostory Nákup této nemovitosti je

zajímavou investiční příležitostí. Jedná se o typ budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví a pro nového majitele nabízí širokou škálu možného využití – např. služby zaměřené na zdravý životní styl a krásu - fyzioterapie, masáže, pedikúra, manikúra, kadeřnictví, poradenství. Budova o 2 nadzemních podlažích a celkové podlahové ploše cca 560 m² byla zkolaudována v roce 1994. Dům o zastavěné ploše 286 m² disponuje navíc v 2.NP balkónem, lodžii a zimní zahradou a dále vjezdem do uzavřeného nemocničního areálu s možností venkovních parkovacích stání u domu pro 2 vozy a mnoha skladovými prostory v 1. PP. Dům je obklopen pozemkem o celkové ploše 924 m² a poskytuje soukromí a klid. Z hlediska lokality je Zdaboř velmi atraktivní lokalitou v Příbrami. Dům je strategicky velmi dobře umístěn a poskytuje svou polohou velmi rychlé napojení nejen do centra Příbrami ale i do Prahy po dálnici D4. Jedná se o lokalitu s kompletní občanskou vybaveností. Objekt je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě - vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod elektrické energie.

Užitná plocha: 286,00 m²

Zastavěná plocha: 305,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 500 000	286,00	50 699	0,69	34 982

Název: Prodej komerční nemovitosti 384 m²

Lokalita: 28. října, Dobříš

Nabízíme k prodeji komerční objekt v Dobříši, ul. 28. října. Jedná se o prostory bývalé autodílny. Přízemí domu bylo užíváno jako dílny, kde jsou betonové podlahy. Patro domu je rozděleno na zázemí k dílnám - toalety, kanceláře. Vytápění této části domu je řešeno samostatným plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. V druhé části se samostatným vchodem do patra se nachází bytová jednotka 2+1 s koupelnou a oddělenou toaletou. Vytápění je řešeno akumulací kamny, ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na kanalizaci, vodovodní řád, u pozemku zřízena přípojka na plyn. Nad bytem je prostorná půda, částečně podsklepeno. Na pozemku dále stojí garáž a kůlny. Objekt se nachází v blízkosti centra města s kompletní občanskou vybaveností a dopravní dostupností. Dojezd autem do Příbrami 17 km, do Prahy 44 km po dálnici D4.

Užitná plocha: 384,00 m²

Zastavěná plocha: 226,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 995 000	384,00	23 424	0,60	14 054

Minimální jednotková porovnávací cena	14 054 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 059 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 982 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 059 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	302,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 963 818 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

3. Bez zařazení do částí	
3.1. objekt obč. vybavenosti na st. 1945/1	17 076 542,- Kč
3.2. pozemky	4 794 055,- Kč
3. Bez zařazení do částí	21 870 597,- Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:	21 870 600,- Kč
--------------------------------	-----------------

Zjištěná cena - celkem: 21 870 600,- Kč

slovy: dvacet jedna milionů osm set sedmdesát tisíc šest set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 21 870 600 Kč

slovy: dvacet jedna milionů osm set sedmdesát tisíc šest set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. objekt na st. 1945/1 část skladová, dílny	14 552 122,- Kč
3.1.2. objekt na st. 1945/1 část administr.	6 963 818,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	<u>21 515 940,- Kč</u>

Porovnávací hodnota	21 515 940 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	21 500 000 Kč
---------------------	----------------------

slovy: dvacet jedna milionů pět set tisíc Kč

Silné stránky

dobrá lokalita

Slabé stránky

obslužná komunikace jiného vlastníka koeficient k 7 - 0,95

Komentář ke stanovení výsledné ceny

znalci nebyl umožněn vstup do částí atelierů , vycházel ze skutečností sdělených vlastníkem objektu

Znalec si je vědom následků vědomě podaného nepravdivého posudku - ve znění § 127a OSŘ

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

21 500 000 Kč

slovy: dvacet jedna milionů pět set tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1

1



Kopie katastrální mapy ze dne 28.5.2024



Pozemek p.č. 1945/1 v k.ú. č. 735515

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 23/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18.10. 1984 pod č.j. 1649/79 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 23/2024.

28.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 01 Příbram

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.



Jana Vašková

Od: [REDACTED]
Odesláno: 12. června 2024 10:41
Komu: Jana Vašková
Předmět: Re: Znalecký posudek k ceně obvyklé budovy č.p. 8

Vážená paní Vašková,

děkuji za znalecký posudek.
Cena za pozemek se mi zdá nízká. Srovnatelné lokality mají ceny m2 za pozemek výrazně vyšší.
POzemek je v centru města, kompletně zasiťovaný.
Celkově hodnotu budovy cením na 23 mil.
Prosím pokud by šlo se ještě jednou zamyslet nad výslednou cenou, budu ráda.

Děkuji moc,

S pozdravem

----- Původní zpráva -----

Od "Jana Vašková" <Jana.Vaskova@pribram.eu>
Komu [REDACTED]
Datum 30.05.2024 7:38:28
Předmět Znalecký posudek k ceně obvyklé budovy č.p. 8

[REDACTED]
zasílám Vám znalecký posudek budovy č.p. 8, ul. Prokopská k vyjádření.

Děkuji a s pozdravem

Vašková Jana
referent oddělení správy majetku
T: 318 402 521 | M: 778 420 036
E: jana.vaskova@pribram.eu

Městský úřad Přebíram
Tyršova 108, 261 19 Přebíram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

Jana Vašková

Od: Pavel Bureš
Odesláno: 9. října 2024 14:50
Komu: Jana Vašková
Předmět: RE: Vyjádření k záměru zvýšení kapacity školy - Březové Hory

Dobrý den,
na základě Vašeho požadavku sděluji následující:

- 1) Ing. Arch Luděk Svoboda zpracoval prvotní zjednodušenou studii. Na základě toho byla vypracována architektonická studie, kterou vyhotovil Ing. arch. Jan Horký, přičemž se od původního záměru dost liší.
- 2) Otázka zda se realizace nástavby odkládá či neuskuteční vůbec by měla být směřována na vedení města. OIRM o tomto nerozhoduje ... jen plní úkoly od vedení města. OIRM v současné době žádné činnosti v rámci nástavby neprovádí.

S pozdravem

Ing. Pavel Bureš

vedoucí oddělení přípravy a realizace projektů

T: 318 402 559 | M: 731 609 907

E: pavel.bures@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Vašková <Jana.Vaskova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, October 9, 2024 10:48 AM
To: Pavel Bureš <Pavel.Bures@pribram.eu>
Subject: Vyjádření k záměru zvýšení kapacity školy - Březové Hory

Vážený pane Bureši,

na základě včerejšího telefonického rozhovoru Vás prosím o písemné vyjádření k usnesení viz níže.

Záměr nájmu části objektu č. p. 8, ul. Prokopská v Příbrami VI – Březové Hory

Usnesení číslo: R.usn.č.0589/2023

1) schvaluje záměr zvýšení kapacity školy o nové učební prostory 2. NP a 3. NP budované na stávající jednopatrové budově zázemí tělocvičny, která je součástí pozemku par. č. st. 2339 v k. ú. Březové Hory, z důvodu rozšíření školní jídelny na úkor jedné z učeben ve stávající budově školy v areálu Základní školy, Příbram – Březové Hory, Prokopská č. p. 337, 261 01 Příbram VI – Březové Hory, která je součástí pozemku parc. č. st. 159 v k. ú. Březové Hory, to vše v souladu se studií proveditelnosti – ověřovací návrh – Zhodnocení nástavby budovy školy Základní školy, Příbram – Březové Hory, zpracované Ing. arch. Luděkem Svobodou, která je nedílnou součástí předkládaného materiálu.

Prosím o sdělení, zda se realizace pouze odkládá nebo se neuskuteční vůbec.

Děkuji a s pozdravem,