

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7306-121-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 126, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 312 a pozemky parc.č. 125/1, parc.č. 125/4, parc.č. 127 a parc.č. 1218, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Česká obec sokolská
Adresa:	Újezd 450/40, 118 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

7 675 000 Kč

Počet stran: 16 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.08.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením obvyklé ceny v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemek parc.č. 126, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 312 a pozemky parc.č. 125/1, parc.č. 125/4, parc.č. 127 a parc.č. 1218, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé souboru nemovitých věcí za účelem prodeje formou dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.08.2023 za přítomnosti pana Batěka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
- ocenění nemovitosti TJ Sokol Březnice vypracované Věrou Jetmarovou, JETIS, technická a realitní kancelář ze dne 30.08.2000

Znalec zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram ze dne 17.08.2023
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Březnice
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- ikatastr.cz
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

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

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda střední hodnoty

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Metoda zjištění věcné hodnoty: je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích, a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku nebo předpokládaného využití. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady. Z důvodu značně zhoršeného stavebně technického stavu objektu, kdy v současném stavu nelze objekt pronajmout, nebyla výnosová metoda použita,

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že nebylo možné v místě a okolí vyhledat dostatečný počet srovnatelných víceúčelových areálů realizovaných prodejem či v nabídce na prodej nebyla porovnávací metoda použita, neboť by nebyla porovnávací hodnota dostatečně objektivní. Použita byla pro ocenění pozemků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění sokolovny a hřiště v areálu na vlastních pozemcích v k.ú. Březnice je provedeno věcnou hodnotu, z důvodu značně zhoršeného stavebně technického stavu, pozemky jsou oceněny porovnáním.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Březnice, k.ú. Březnice
Adresa nemovité věci: Bubovická 312, 262 72 Březnice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 11593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram ze dne 17.08.2023

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČ 00409537

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc.č. 125/1 o výměře 1745 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
- pozemek parc.č. 125/4 o výměře 89 m², ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek parc.č. 126 o výměře 1581 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: bydlení Březnice č.p. 312 stojící na pozemku parc.č. 126
- pozemek parc.č. 127 o výměře 2857 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
- pozemek parc.č. 128 o výměře 570 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace, ale bylo předloženo ocenění nemovitosti TJ Sokol Březnice vypracované Věrou Jetmarovou, JETIS, technická a realitní kancelář ze dne 30.08.2000. Při ocenění bylo vycházeno z tohoto podkladu a z hodnot naměřených při místním šetření laserovým měřidlem a ze skutečností zjištěných při prohlídce nemovitosti. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Vzhledem ke stavu, stáří a hlavně prodloužené životnosti některými stavebními úpravami byla, pro

objektivní posouzení další životnosti a stupně opotřebení, použita analytická metoda.

Vzhledem ke stavu, stáří a hlavně prodloužené životnosti některými stavebními úpravami byla, pro objektivní posouzení další životnosti a stupně opotřebení, použita analytická metoda.

Je rozpor mezi zápisem v KN a skutečností, kdy na LV je zapsáno, že se jedná o objekt bydlení, ale ve skutečnosti se jedná o objekt sokolovny - občanská vybavenost.

Místopis

Město Březnice se nachází v okrese Příbram ve Středočeském kraji, asi sedmáct kilometrů jižně od Příbrami. Ve městě se nacházejí obchody, městský úřad se službou Czech POINT, bankomat a pobočka České spořitelny, pobočka České pošty, základní umělecká škola, městská knihovna, pension a několik restauračních zařízení. Samostatně za řekou se nachází část města tzv. Zámecký okres se dvěma restauracemi – Špejcharem a restaurací v areálu zámeckého pivovaru. V blízkosti řeky Skalice se nachází městské zdravotnické zařízení s výjezdovou základnou Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje, nedalekou lékárnou a stanicí SDH. Ve městě se dále nacházejí dvě mateřské školy, budova ZŠ a VOŠ a SOŠ Březnice. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Příbrami. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Objekt sokolovny vč. pozemků se nachází v ulici Bubovická č.p. 312 a s možností přístupu také z ulice Za sokolovnou, Březnice, na vlastních pozemcích o celkové výměře 6.842 m².

Tato občanská vybavenost je tvořena hlavní stavbou sokolovny, antukovým hřištěm a venkovními úpravami. Dle poskytnutých informací při místním šetření byla sokolovna postavena před 100 lety, s přístavbou předsálí z roku 1947. Přístup je z veřejné komunikace, z ulice Bubovická, pozemek parc.č. 2231/1, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a přes pozemek parc.č. 2181/1, který je ve vlastnictví města Březnice. Okolí tvoří smíšená zástavba bytových a rodinných domů a objektů občanské vybavenosti., Pozemky jsou převážně rovinné, pozemky parc.č. 126 a parc.č. 1218 jsou svažité, nepravidelného půdorysu.

Inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace.

Pozemky se nachází dle územního plánu města Březnice v oblasti funkčního využití ploch takto:

většina výměry pozemku parc.č. 126, parc.č. 127 a parc.č. 128 OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení,

většina výměry pozemku parc.č. 125/1 ZV - plochy systému sdílené zeleně - zeleň na veřejných prostranstvích, veř. přístupní zeleň,

pozemky parc.č. 125/4, část výměry pozemku parc.č. 126 a část výměry pozemku parc.č. 125/1 BH - plochy bydlení - bydlení v bytových domech.

Dle informací uvedených na webových stránkách ikatastr.cz je pro oceňované pozemky evidován kód 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně a záplav.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p. 312

1.2. Antukové hřiště

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p. 312

Sokolovna je částečně podsklepený přízemní objekt na pozemku parc.č. 126. Původní objekt byl dle podkladu postaven v roce 1922. Přístavba předsálí byla postavena v roce 1947.

Základy zřejmě bez izolace proti zemní vlhkosti, podezdívka kamenná, svislé konstrukce tvoří smíšené zdivo. Střeška kombinovaná valbová s několika hřebeny, střešní krytina pálené tašky. Přístavby podél delších stran mají střechu pultovou, střešní krytina plechová. Stropy převážně s rovným podhledem, nad suterénem železobetonový strop. Klempířské konstrukce neúplné, značně poškozené z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky vápenné, na mnoha místech poškozené, Podlahy v tělocvičně parkety, ve vedlejších místnostech dřevěné prkenné, na chodbách a sociálním zařízení keramická dlažba. Okna původní dřevěná špaletová a dveře také převážně původní dřevěné v dřevěných zárubních. Vytápění bylo ústřední dvěma kotli na tuhá paliva, které jsou umístěny v PP. Schody betonové s povrchem teraco.

Objekt je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci do jímky, dle sdělení je již jímka propojena do veřejné kanalizace.

Dispozice:

PP - kotelna s uhelnou, chodba, šatny, sklady

NP - tělocvična s pódiem, přední a zadní přístavba předsálí, sociální zařízení, byt správce, kancelář, sklad (nářadovna)

Dle sdělení je objekt již více jak 20 let nepoužívaný a bez údržby.

Závady zjištěné při prohlídce: veškeré rozvody IS zcela nefunkční, většinou chybí, vnitřní i vnější omítky na mnoha místech poškozené, dřevěné podlahy na více místech propadlé, poškozené jsou i stropy. Zdravotně technické instalace jsou poškozené, zcela nefunkční, střešní krytina a klempířské prvky na hranici životnosti, do objektu mistry zatéká. Okna i dveře jsou dožité, v PP viditelné stopy od vlhkosti. Objekt je v současném stavu celkově neobyvatelný, nevyužitelný. V některých místnostech je zaplněn odpadem, v objektu dle sdělení chvílemi přespávali bezdomovci.

Objekt je určen k celkové rekonstrukci, modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	34,50*5,80	=	200,10
1.NP	34,50*5,80	=	200,10
1.NP	12,58*4,10	=	51,58
1.NP	3,95*1,95+3,90*2,45+1,15*1,95	=	19,50
1.NP	13,25*6,45	=	85,46
1.NP	10,60*6,45+6,90*4,95	=	102,53
1NP	22,95*10,00	=	229,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	200,10 m ²	2,59 m	518,26
1.NP	200,10 m ²	3,80 m	760,38
1.NP	51,58 m ²	3,82 m	197,04
1.NP	19,50 m ²	3,95 m	77,03
1.NP	85,46 m ²	3,95 m	337,57
1.NP	102,53 m ²	4,95 m	507,52
1NP	229,50 m ²	8,10 m	1 858,95
Součet	888,77 m²		4 256,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,256,75 / 888,77 = 4,79$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $888,77 / 7 = 126,97$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(34,50*5,80)*(2,59)$	=	518,26 m ³
1.NP	$(34,50*5,80)*(3,80)$	=	760,38 m ³
1.NP	$(12,58*4,10)*(3,82)$	=	197,03 m ³
1.NP	$(3,95*1,95+3,90*2,45+1,15*1,95)*(3,95)$	=	77,03 m ³
1.NP	$(13,25*6,45)*(3,95)$	=	337,58 m ³
1.NP	$(10,60*6,45+6,90*4,95)*(4,95)$	=	507,50 m ³
1NP	$(22,95*10,00)*(8,10)$	=	1 858,95 m ³
zastřešení	$229,50*5,50/2$	=	631,13 m ³
zastřešení	$85,46*4,50*0,5-6,9*4,5*0,5*3,4*0,33*2$	=	157,45 m ³
zastřešení	$102,53*4,50/2-6,90*4,50*0,5*3,40*0,33*2$	=	195,85 m ³
zastřešení	$19,50*1,50/2$	=	14,63 m ³
zastřešení	$51,58*0,60$	=	30,95 m ³
zastřešení	$200,10*0,60$	=	120,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	518,26 m ³
1.NP	NP	760,38 m ³
1.NP	NP	197,03 m ³
1.NP	NP	77,03 m ³
1.NP	NP	337,58 m ³
1.NP	NP	507,50 m ³
1NP	NP	1 858,95 m ³
zastřešení	Z	631,13 m ³
zastřešení	Z	157,45 m ³
zastřešení	Z	195,85 m ³
zastřešení	Z	14,63 m ³
zastřešení	Z	30,95 m ³
zastřešení	Z	120,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 406,80 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	7,40	100	0,46	3,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	100	0,46	1,56
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,90	100	0,46	0,87
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,30	100	0,46	1,52
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,15
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6015

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	7,40	50,00	0,46	1,70	2,83	101	150	67,33	1,9054
1. Základy vč. zemních prací	P	7,40	50,00	0,46	1,70	2,83	76	150	50,67	1,4340
2. Svislé konstrukce	S	18,40	50,00	1,00	9,20	15,30	101	120	84,17	12,8780
2. Svislé konstrukce	S	18,40	50,00	1,00	9,20	15,30	76	120	63,33	9,6895
3. Stropy	S	9,70	50,00	1,00	4,85	8,06	101	120	84,17	6,7841
3. Stropy	S	9,70	50,00	1,00	4,85	8,06	76	120	63,33	5,1044
4. Krov, střecha	S	9,00	50,00	1,00	4,50	7,48	101	110	91,82	6,8681
4. Krov, střecha	S	9,00	50,00	1,00	4,50	7,48	76	80	95,00	7,1060
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,82	76	80	95,00	4,5790
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,47	76	76	100,00	0,4700
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	4,67	76	76	100,00	4,6700
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,59	76	76	100,00	2,5900
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,90	100,00	0,46	0,87	1,45	76	76	100,00	1,4500

10. Schody	S	2,70	50,00	1,00	1,35	2,24	101	120	84,17	1,8854
10. Schody	S	2,70	50,00	1,00	1,35	2,24	76	120	63,33	1,4186
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,15	76	80	95,00	4,8925
13. Okna	P	5,40	100,00	0,46	2,48	4,12	76	80	95,00	3,9140
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,38	76	80	95,00	2,2610
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,53	76	76	100,00	2,5300

Opotřebení: **82,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9720
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7384
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6015
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7340
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 858,31
Plná cena: 5 406,80 m ³ * 2 858,31 Kč/m ³	=	15 454 310,51 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 82,4 % /100)	*	0,176
Sokolovna č.p. 312 - zjištěná cena	=	2 719 958,65 Kč

1.2. Antukové hřiště

Jedná se o antukové hřiště na pozemku parc.č. 127.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Plochy pro tělovýchovu nekryté
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z jiných materiálů - např. antuka
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2411
Množství: 18,00*9,50 = 171,00 m ²	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	262,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2130
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	841,81
Plná cena: 171,00 m ² * 841,81 Kč/m ²	=	143 949,51 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-
	86 369,71 Kč

Antukové hřiště - zjištěná cena = **57 579,80 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o venkovní úpravy tvořící příslušenství oceněné zjednodušeným přístupem z ceny objektu. Jedná se tyto venkovní úpravy: přípojky elektro, vody, kanalizace, odpadní jímka, zpevněná asfaltová plocha u bytového domu a porosty.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 777 538,45
Procento příslušenství	%	8,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	222 203,08

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o převážně o rovinné pozemky, menší část je svažité. Pozemky se nachází dle územního plánu města Březnice v oblasti funkčního využití ploch takto:

většina výměry pozemku parc.č. 126, parc.č. 127 a parc.č. 128 OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení,

většina výměry pozemku parc.č. 125/1 ZV - plochy systému sdílené zeleně - zeleň na veřejných prostranstvích, veř. přístupní zeleň,

pozemky parc.č. 125/4, část výměry pozemku parc.č. 126 a část výměry pozemku parc.č. 125/1 BH - plochy bydlení - bydlení v bytových domech.

Na pozemcích je možná výstavba v souladu s územním plánem. Část pozemků je stavebních, z důvodu byly pro porovnání využity pozemky stavební. S pozemky s využitím jako sportoviště se v místě neobchoduje, proto cena těchto pozemků byla odvoze od stavebních pozemků, a to ve výši 50 % ceny stavebních pozemků. Porovnáním nabídkových cen prodeje pozemků umístěných v lokalitě Březnice a v okolní, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztahených k oceňovaným pozemkům, byla vypočtena výsledná porovnávací jednotková cena stavebních pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 957 m²
Lokalita:	Milín, okres Příbram
Popis:	Hledáte pozemek s dobrou dostupností a přesto v klidné lokalitě. Pak je tato nabídka právě pro vás. Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 957m ² v obci Rtišovice, což je menší obec spadající pod Milín, kde je veškerá občanská vybavenost. Rtišovice jsou výborně dostupné, za 2 min jste na nově budované D4. Do centra Prahy se tak pohodlně dostanete do hodiny cesty. Pozemek se nachází ve stávající zástavbě, nabízí však dostatek soukromí. Je částečně oplocen. Sítě je nutno řešit studnou a čističkou či jímkou. Je připraven ke stavbě RD, chaty či jen vaší rekreaci. V okolí se nabízí spousta možností pro relax a procházky v přírodě. Okresní město Příbram je vzdáleno 15min jízdy.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,70
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 000	957	2 507,84	0,48	1 203,76

Název: Prodej stavebního pozemku 1 180 m²

Lokalita: Lazsko, okres Příbram

Popis: Nabízíme Vám jedinečnou příležitost koupit si stavební pozemek v malebné obci Lazsko u Příbrami. Pozemek má rozlohu 1 180 m² a je situován na slunném jižním svahu, obklopený zelení a klidem. Zde si můžete splnit svůj sen o vlastním rodinném domě s krásným výhledem na okolní krajinu. Pozemek je plně připraven k výstavbě domu o dvou nadzemních podlažích, s možností zastavět až 50% plochy. Na pozemku je již zavedena elektřina a máme pro Vás připravené stavební povolení na vlastní studnu, která zajistí dostatek vody pro celou domácnost. Pro odpad je nutné pořídit si vlastní čističku odpadních vod, která je ekologická a nenaruší harmonii s přírodou. K pozemku vede nová šterková cesta, která je téměř dokončená. Poloha pozemku je ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení v blízkosti města. Do Příbrami nebo Dobříše se dostanete za 10 až 20 minut autem, a do Prahy za pouhých 45 minut po rychlostní silnici R4/D4, která je nedaleko od obce. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat a domluvit si prohlídku pozemku nebo osobní schůzku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,70
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	1 180	2 118,64	0,48	1 016,95

Název: Prodej stavebního pozemku 2 692 m²

Lokalita: Březnice - Dobrá Voda, okres Příbram

Popis: Exkluzivně vám nabízíme prodej pozemku o celkové výměře 2.692 m² v obci Březnice, část obce Dobrá Voda, katastrální území Bor u Březnice, ve vzdálenosti 3 km od Březnice, 21 km od města Příbram a 80 km od Prahy. Pozemek je situován v krásném a klidném prostředí, v blízkosti lesů, v části obce Dobrá Voda, a je dle platného územního plánu určen k výstavbě tří rodinných domů. Inženýrské sítě: možnost napojení na elektřinu, nutno vybudovat odpadní jímku, vlastní studnu a čističku odpadních vod. Příjezd k pozemku po obecní asfaltové komunikaci. Vesnička

Dobrá Voda se rozkládá pod vrchem Stražiště na levém břehu říčky Vlčavy (Skalice), zhruba 3 km východně od Březnice. V minulosti vesnička Dobrá Voda sloužila jako lázně, dnes se jedná převážně o chatovou oblast. Vesničku obklopuje několik rybníků. Mezi ty největší patří Hluboký rybník (přezdíváný Hlubočák) a Žofin. Jak vrchní, tak dolní část vesničky obklopují pole, za kterými se skrývají povětšinou smíšené lesy, bohaté na houby a borůvky. Na východním okraji Dobré Vody stojí zřícenina Hrochův hrádek. Občanská vybavenost v Březnici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 941 400	2 692	2 950,00	0,55	1 622,50

Název: Prodej stavebního pozemku 1 727 m²

Lokalita: Tochovice, okres Příbram

Popis: Hledáte finančně dostupný pozemek v blízkosti Příbrami? Tak už nemusíte hledat dál! Nabízíme k prodeji krásný rovinatý pozemek o výměře 1727m², který se nachází a kraji obce Tochovice. Bydlení v krásné vsi s desetiminutovým dojezdem do Příbrami. Obec Tochovice se nachází v okrese Příbram ve Středočeském kraji, asi 11 km jižně od Příbrami. Žije zde cca 700 obyvatel. Obec proslula jako centrum jezdeckého sportu s chovem koní. Obci vévodí zámek s oborou, která se nachází na kraji Tochovic. Najdete zde veškerou občanskou vybavenost, včetně mateřské a základní školy, obchodů i restaurace. Milovníci přírody a turistiky zde najdou i krásná místa pro procházky po okolí. Dopravní dostupnost do města je možná jak vlakem tak i autobusem. V současné době je zažádáno o připojení na elektrickou energii. Voda bude řešena vlastní studnou na pozemku. Kanalizační přípojka v současné době není možná, neboť obecní čistírka odpadních vod má plnou kapacitu, ale již je v jednání projektová dokumentace na rozšíření kapacity. V současné době se bude situace řešit dočasnou domovní ČOV. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,75
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 990 000	1 727	1 152,29	0,51	587,67

Název: Prodej stavebního pozemku 989 m²**Lokalita:** Březnice, okres Příbram

Popis: Pozemek o rozloze 989 m² je dle ÚP Březnice jako plocha pro bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost. Pro zastavitelnou plochu se bydlení stanovuje jako podmíněně přípustné využití s podmínkou, že při umístění staveb pro bydlení je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku z dopravy - nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Podél pozemku vede málo frekventovaná asfaltová silnice Borská, za ní s odstupem cca 50 m vede místní železniční trať směrem na Mirovice. Na pozemku je objekt trafostanice v majetku ČEZ, elektřina je na pozemek přivedena. V ÚP je plánováno dovedení plynu k pozemku. Město Březnice má zpracovaný projekt na tlakovou kanalizaci, která povede vedle pozemku a bude možné se na ní připojit. Historické město Březnice, existence je doložena od r. 1327 (dnes cca 3500 obyvatel), je příjemné pro bydlení, veškerá občanská vybavenost je v dostupné vzdálenosti. Ve městě je mnoho historických památek, nejznámější je zámek s rozsáhlým parkem, synagoga, židovský hřbitov, městský pivovar atd. Výhodná poloha města umožňuje dojezdový čas do Prahy za cca 1 hodinu, do Příbrami za cca 20 minut.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,70
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 300 000	989	2 325,58	0,48	1 116,28

Minimální jednotková porovnávací cena	587,67 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 109,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 622,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při ocenění bylo vycházeno z nabídek stavebních pozemků v místě a okolí města Březnice. Jednotková nabídková cena stavebních pozemků pro výstavbu RD se pohybuje v rozmezí 1152,- Kč až 2950,- Kč za m². Jednotková cena pozemku pro výstavbu stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1110,- Kč/m².

Z důvodu, že předmětem ocenění jsou i pozemky s využitím sportoviště odhaduji cenu těchto pozemků ve výši cca 50 % z ceny zjištěné pro pozemky pro výstavbu a to ve výši 555,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	125/1	1 745	555,00		968 475
ostatní plocha - manipulační plocha	125/4	89	555,00		49 395
zastavěná plocha a nádvoří	126	1 581	1 110,00		1 754 910
ostatní plocha, sportoviště	127	2 857	555,00		1 585 635
ostatní plocha, sportoviště	128	570	555,00		316 350
Celková výměra pozemků		6 842	Hodnota pozemků celkem		4 674 765

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sokolovna č.p. 312

2 719 958,60 Kč

1.2. Antukové hřiště

57 579,80 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

2 777 538,40 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem

222 203,10 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4 674 765,- Kč

Věcná hodnota	7 674 507 Kč
z toho hodnota pozemku	4 674 765 Kč

Obvyklá cena	7 675 000 Kč
slovy: Sedmmilionůšestsetsedmdesátpěttisíc Kč	

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením obvyklé ceny v místě a čase souboru nemovitých věcí - pozemek parc.č. 126, jehož součástí je objekt sokolovny č.p. 312 a pozemky parc.č. 125/1, parc.č. 125/4, parc.č. 127 a parc.č. 1218, včetně součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram, Středočeský kraj.

Obvyklá cena

7 675 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetsedmdesátpěttisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí podobných parametrů v místě není
- b) parametry povyšující cenu - dobrá poloha nemovitosti v širším centru města
- velká výměra pozemků, možnost dalšího rozvoje
- c) parametry ponižující cenu - značně zhoršený stavebně technický stav, nutnost vložení značných investic do rekonstrukce, modernizace objektu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram ze dne 17.08.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 25.08.2023 cenu obvyklou oceňované nemovité věci ve výši 7.675.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7306-121-23 znaleckého deníku.

V Praze 30.08.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 52/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 1593, k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram ze dne 17.08.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Březnice, obec Březnice, okres Příbram pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) výřez územního plánu Březnice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2023 09:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Kat.území: 614271 Březnice

List vlastnictví: 1593

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1	00409537	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

125/1

1745 zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

125/4

89 ostatní plocha

manipulační
plocha

126

1581 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Březnice, č.p. 312, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 126

127

2857 ostatní plocha

sportoviště a
rekreační plocha

128

570 ostatní plocha

sportoviště a
rekreační plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

motorovými a nemotorovými vozidly v rozsahu dle gpl.679-50/2002

Oprávnění pro

Stavba: Březnice, č.p. 130

Jednotka: 130/1, Jednotka: 130/10, Jednotka: 130/11, Jednotka: 130/12, Jednotka:
130/13, Jednotka: 130/14, Jednotka: 130/15, Jednotka: 130/16, Jednotka: 130/17,
Jednotka: 130/18, Jednotka: 130/2, Jednotka: 130/3, Jednotka: 130/4, Jednotka:
130/5, Jednotka: 130/6, Jednotka: 130/7, Jednotka: 130/8, Jednotka: 130/9

Povinnost k

Parcela: 125/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2004.

V-5064/2004-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 10:30:13. Zápis proveden dne 16.05.2023.**

V-2903/2023-211

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2023 09:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Kat.území: 614271 Březnice

List vlastnictví: 1593

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Česká obec sokolská, Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1 RČ/IČO: 00409537

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.08.2023 09:39:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

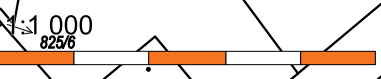
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Za sokolovnou

Bubovická

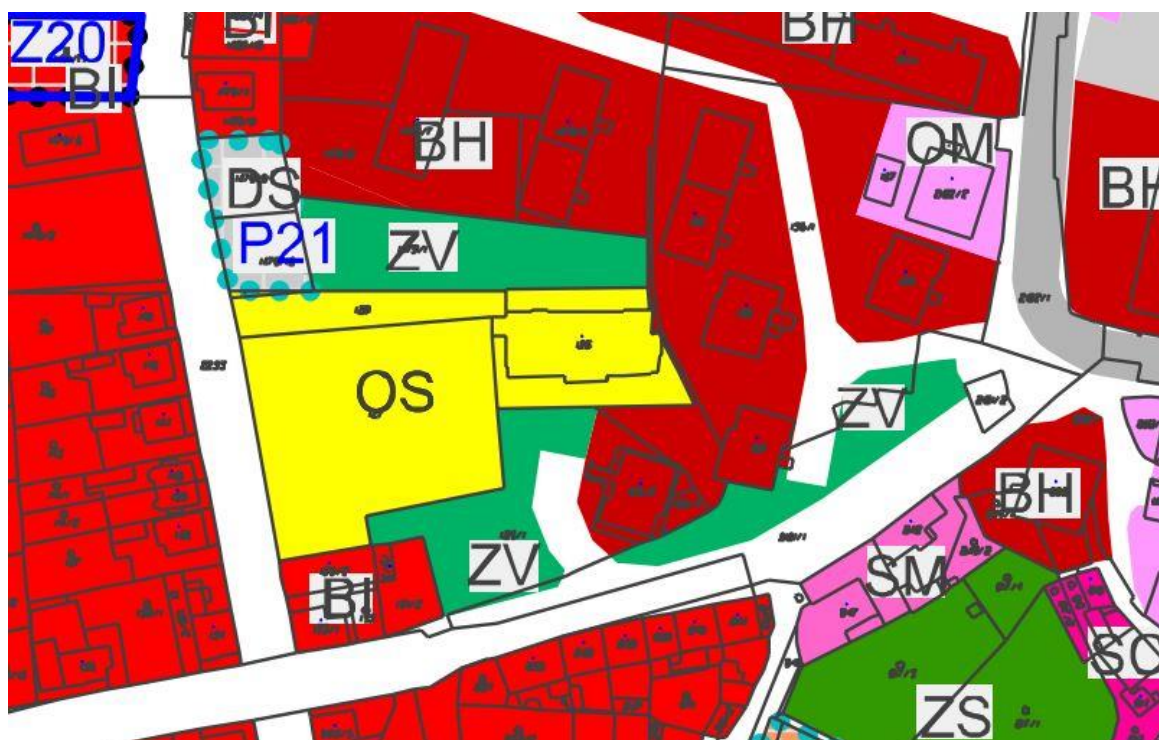
Pod Stráží







Územní plán Březnice



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

	<i>plochy stabilizované</i>	<i>plochy změn</i>	<i>územní rezervy</i>	
BH				PLOCHY BYDLENÍ - bydlení v bytových domech
BI				PLOCHY BYDLENÍ - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské
BV				PLOCHY BYDLENÍ - bydlení v rodinných domech - venkovské
RI				PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ				PLOCHY REKREACE - zahrádkové osady
RN				PLOCHY REKREACE - rekreace na plochách přírodního charakteru
OV				PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
OM				PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
OS				PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH				PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - hřištitovy
PV				PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
PV 1				PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty (ve výkresu neznačeno)
SC				PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centru města
SM				PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
SV				PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SK				PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
SR				PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ rekreační
DS				PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
DZ				PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY drážní
TI				PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské sítě
TO				PLOCHY TECH. INFRASTRUKTURY - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
VL				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
VD				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba, výrobní služby
VZ				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská a lesní výroba
VK				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - skladování
ZV				PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ - zeleň na veřejných prostranstvích, veř. přístupná zeleň
ZS				PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ - zeleň soukromá a vyhrazená