

veřejného seznamu. Pozemky mají velmi podobný charakter jako oceňovaný pozemek.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
115 500	110	1 050,00	1,00	1 050,00

Název: Pozemek

Lokalita: Příbram

Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2284/15 a 4191/25 v k.ú. Příbram. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2021. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11854/2021-211. Cenový údaj je převzatý z kupní smlouvy uložené ve veřejném seznamu.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
282 900	300	943,00	1,00	943,00

Název: Pozemek

Lokalita: Příbram

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 4246/126 v k.ú. Příbram. Předmětný pozemek byl předmětem změny vlastnického práva v roce 2021. Převod vlastnického práva je evidován pod číslem V-3826/2021-211. Cena pro porovnání je převzata z kupní smlouvy uložené ve veřejném seznamu.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
308 800	386	800,00	1,00	800,00

Minimální jednotková porovnávací cena	800,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 024,34 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 304,35 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	4606/27 část B	900	1 024,34		921 906
Celková výměra pozemků		900	Hodnota pozemků celkem		921 906

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3 - část pozemku

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 514/3 - ostatní plocha - jiná plocha v k.ú. Dubno. Pozemek má celkovou výměru dle katastru nemovitostí 17011 m². Dle zadání zadavatele posudku je předmětem ocenění část pozemku parc. č. 514/3 o výměře 9600 m². Výměra byla zadána bez dalšího upřesnění a bez geometrického plánu. Pozemek je situován na okraji katastrálního území v nezastavěné části obce Dubno. Pozemek je situován u komunikace třetí třídy. V okolí pozemku se nacházejí lesní a zemědělské pozemky. V těsné blízkosti pozemku se nachází fotovoltaická elektrárna. Elektrárna je umístěna na pozemku s jiným funkčním využitím než je oceňovaný pozemek.

Oceňovaný pozemek je umístěn z pohledu územního plánu v oblasti s funkčním využitím NT - plochy pro těžbu nerostů.

Ocenění pozemku tedy bude respektovat funkci pozemku z pohledu územního plánu s přihlédnutím k současnému skutečnému stavu.

Pozemek má nezpevněný povrch a je téměř celoplošně porostlý trvalým neudržovaným porostem. Zadavatel posudku požaduje stanovení ceny obvyklé. Zhotovitel posudku se plně v souladu s ustanoveními zákona zabýval analýzou trhu velmi podobných nebo shodných nemovitých věcí. Byly zjišťovány cenové informace v katastrálním území Dubno a dále byly zjišťovány cenové údaje v dalších katastrálních územích (Příbram, Březové Hory, Bytíz, Dubenec, Lešetice a další). Přes veškerou snahu o získání skutečných realizovaných cen byl získán pouze jeden cenový vzorek, který přibližně odpovídá oceňované nemovité věci. Vzhledem k tomu, že pouze dva vzorky nejsou dostatečné pro řádné a správné stanovení obvyklé ceny, bylo přistoupeno i k stanovení ceny zjištěné. Tato cena je v posudku uvedena a přibližně odpovídá i jednomu zjištěnému vzorku, který je rovněž v posudku uveden. Výsledkem je stanovení ceny tržní.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Pozemek**Lokalita:** Dubno**Popis:** Předmětem porovnání je pozemek parc.č. 356/8 v k.ú. a obci Dubno. Jedná se o pozemek, který byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Pozemek má téměř shodné vlastnosti pro ocenění. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-1623/2022-211.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
320 200	1 601	200,00	0,95	190,00

Název: Pozemek**Lokalita:** Bytíz**Popis:** Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 51/6 a 51/7 v k.ú. Bytíz. Pozemky se nacházejí v oblasti bývalé důlní činnosti a úpravy kameniva. Charakter pozemků je velmi podobný stejně tk jako lokalita. Přesto je cena pozemků výrazně upravena koeficienty dle současného skutečného využití. Cena pozemků je převzata z kupní smlouvy realizované v roce 2020. Vzhledem k charakteru pozemku a omezených možností komerčního využití není výsledná cena upravena koeficientem časového rozlišení. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-6664/2020-211.**Koeficienty:**

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
749 386	1 481	506,00	0,55	278,30

Název: Pozemek**Lokalita:** Nečín**Popis:** Předmětem porovnání je nabídka na prodej pozemku v k.ú. a obci Nečín, okres Příbram. Pozemek je možné komerčně omezeně využívat. Pozemek je nezastavěný a

není napojen na veřejné inženýrské sítě. Funkční využití pozemku je podobné jako u oceňovaného pozemku. Cena je převzata z nabídky k prodeji od společnosti RE/MAX a výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 097 260	11 740	349,00	0,58	202,42

Minimální jednotková porovnávací cena	190,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	223,57 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	278,30 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	514/3	9 600	223,57		2 146 272
Celková výměra pozemků		9 600	Hodnota pozemků celkem		2 146 272

Výsledná cena části C je stanovena výpočtem níže uvedeným a zdůvodněným

4.2. Výsledky analýzy dat

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A 2 255 434,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B 921 906,- Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3 - část pozemku 1 702 126,- Kč

Výsledná cena části C je stanovena cenovým porovnáním s následným použitím výsledku stanoveného oceňovacím předpisem MF ČR pro rok 2023. Vzhledem ke skutečnosti, že objektivně nebyl nalezen dostatečný počet realizovaných obchodů podobných nemovitých věcí a nebylo tak možné dodržet podmínky pro stanovení obvyklé ceny, byla náhradním způsobem stanovena cena tržní a to i s pomocí oceňovacího předpisu. Zhotovitel posudku vychází ze skutečnosti, že zpracovatel cenového předpisu rovněž vychází z rozsáhlé databáze cenových údajů, a proto byl do tržní ceny zařazen i cenový údaj, který udává vyhláška platná pro rok 2023. Protože není jednoznačně prokázáno, která z uvedených a kalkulovaných cen má větší váhu je výsledná cena stanovena aritmetickým průměrem.

Stanovení ceny C

$$2\ 146\ 272 + 1257\ 980 / 2 = 1\ 702\ 126$$

Ocenění nákladovou metodou – použito pro kombinaci se stanovením ceny porovnávací metodou – stanovení dílčího výsledku pro následné stanovení konečné ceny nemovitosti

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 281
 Kraj: Středočeský
 Okres: Příbram
 Obec: Dubno
 Katastrální území: Dubno
 Počet obyvatel: 348
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 576,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 390,00 Kč/m²

Obsah

1. Pozemek parc. č. 514/3

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,834$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: IV Pozemky komerčně využívané		0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,560$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,467$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,560$$

1. Pozemek parc. č. 514/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,560$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - těžba, lomy, pískovny, odvaly a výsypky						
§ 9 odst. 3	390,-	0,60	0,560	1,000		131,04
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	514/3	9 600	131,04		1 257 984,-
Jiný pozemek - celkem			9 600			1 257 984,-

Pozemek parc. č. 514/3 - zjištěná cena celkem = 1 257 984,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 514/3 1 257 984,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: Dílčí výsledek 1 257 980,- Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

zaokrouhleno	Ocenění (v Kč)
Ocenění části A	2 250 000,00
Ocenění části B	920 000,00
Ocenění části C	1 700 000,00

Pro výsledné ocenění byl použit výsledek metody porovnávací i nákladové, jelikož tyto metody dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

- Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
- Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
- Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
- Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
- Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
- Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 5222 pro k.ú. a obec Příbram a na listu vlastnictví č. 281 pro k.ú. a obec Dubno.

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitého majetku – pozemku parc. č. 4606/27 zapsaného na LV č. 5222 pro k.ú. a obec Příbram stanovená ke dni posouzení činí

3 170 000,00 Kč

(slovy: tři miliony jedno sto sedmdesát tisíc Kč.)

Tržní hodnota nemovitého majetku – části pozemku parc.č. 514/3 zapsaného na LV č. 281 pro k.ú. a obec Dubno stanovená ke dni posouzení činí

1 700 000,00 Kč

(slovy: jeden milion sedm set tisíc Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

1. Výpisy z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrálních map
3. Ortofotomapy
4. Mapy oblastí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2023 14:22:34

Okres: CZ0208 Přebíram Obec: 539911 Přebíram
 Katastrální území: 735426 Přebíram List vlastnictví: 5222
 V kat. území jsou pozamky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno	00662810	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

A Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4606/27	1665	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
F Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu					

Listina

• Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 18.11.2008.
 Z-21078/2008-211
 Pro: Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno RČ/IG: 00662810

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 Přebíram, kód: 211.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 06.08.2023 14:22:34
 Vyhotoveno dálkovým přístupem
 Podpis, razítko: Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Přebíram, kód: 211.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2023 14:23:58

Území: CZ020B Příbram Město: 564508 Dubno
Kat.území: 633682 Dubno List vlastnictví: 281
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		514/3	17011	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nehybatelné tituly a jiné poukklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle návrhu ze dne 5.6.2000.

POLVZ:50/2000

Z-5800050/2000-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČÚ: 00243132

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 zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

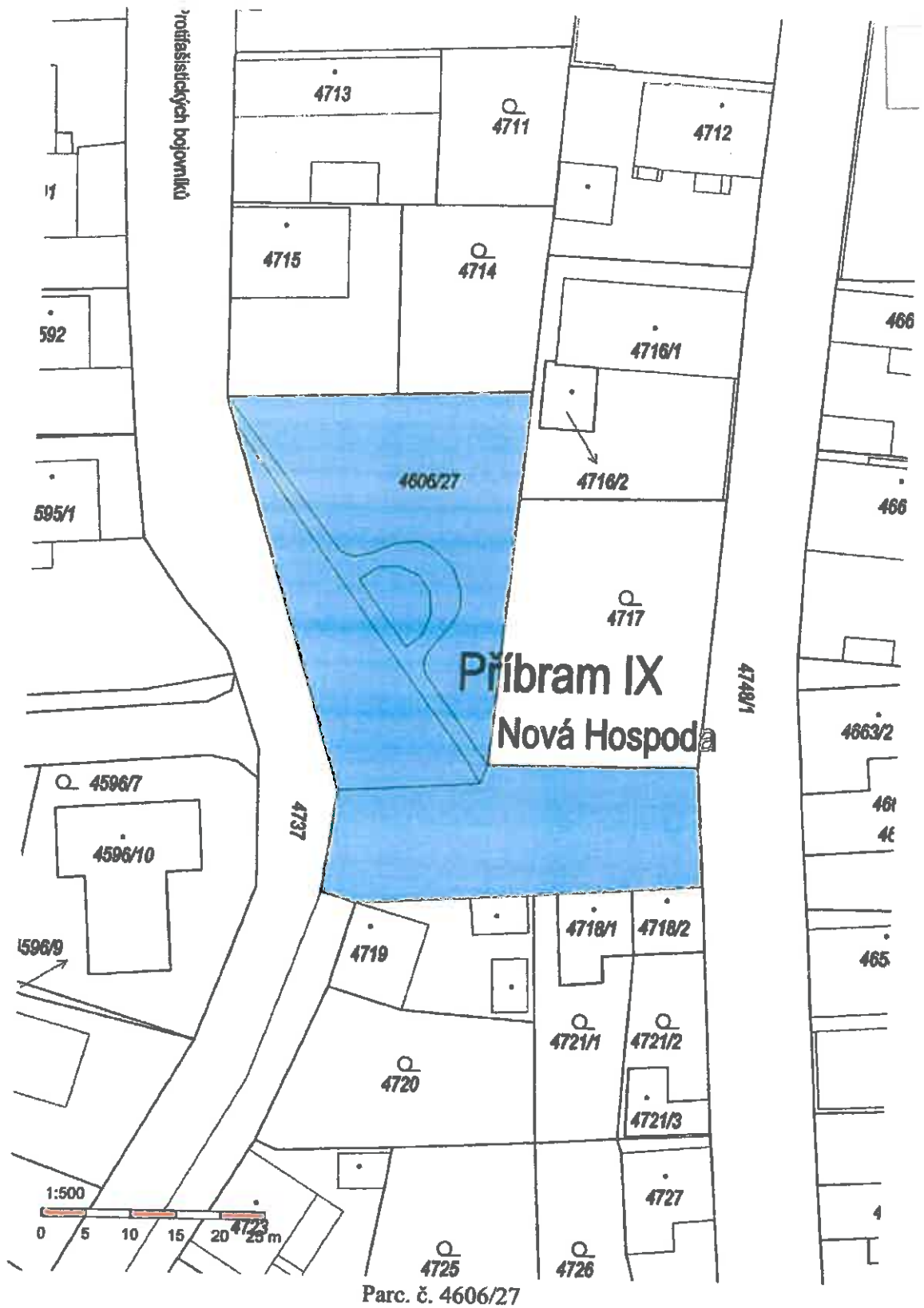
Vyhotoveno: 06.08.2023 14:23:58

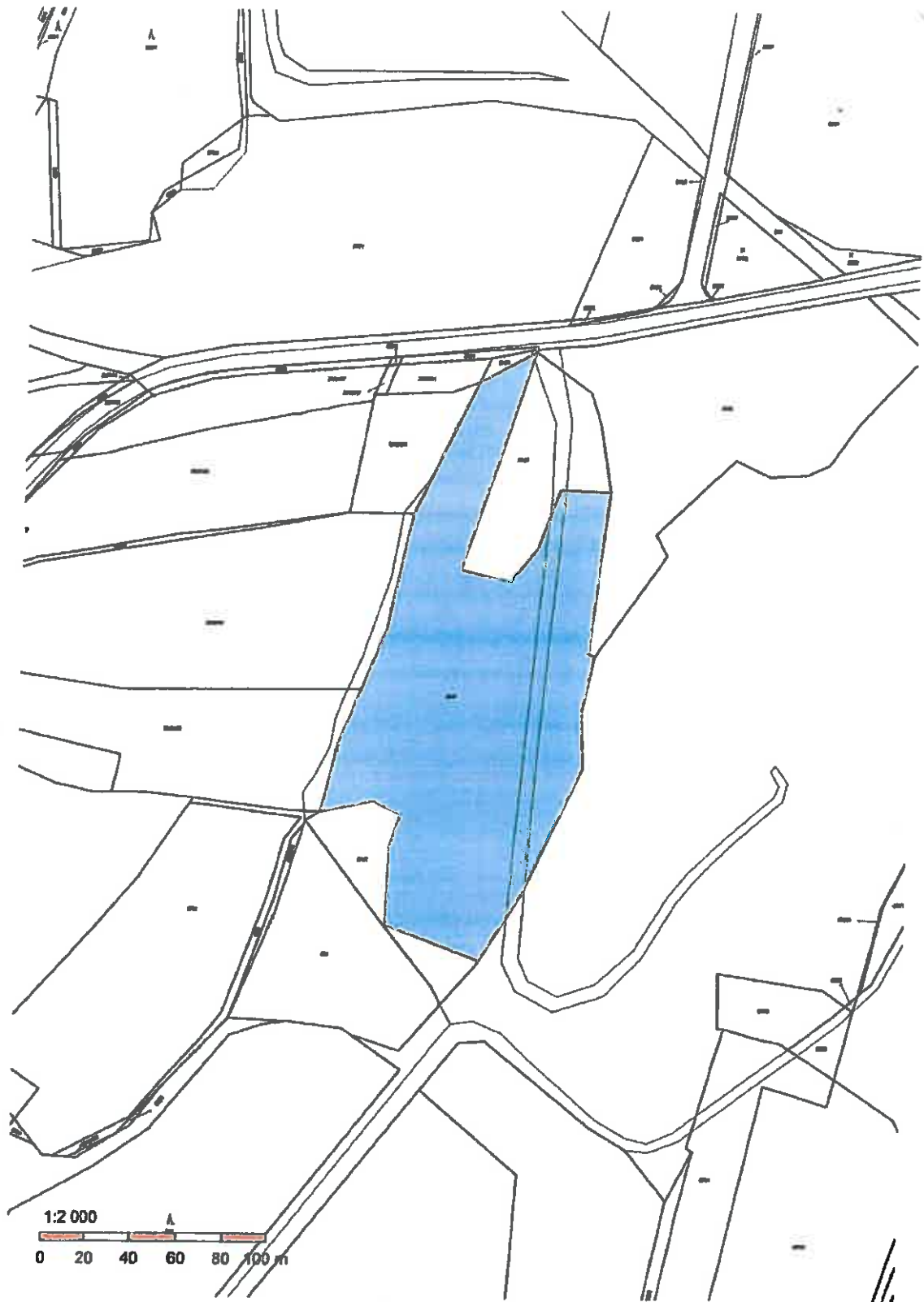
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1





Parc. č. 514/3



Parc. č. 4606/27



Parc. č. 514/3

Mapa oblasti



Parc. č. 4606/27

Mapa oblasti



Parc. č. 514/3

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Ivana Kodytková

Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckým ústavem jmenovaným ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96–OOD, 114/99–OOD a 293/2008–OD–ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

☛ Oceňování nemovitého majetku

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4548/139/2023.

V Praze dne 21.7.2023

Jan Havlík
Znalec

Ing. Jiří Nohejl
prokurista

otisk znalecké pečeti

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 7. srpna 2024 11:42
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Obec Dubno - ž. o směnu pozemků

Pozemky p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č. 514/3 v k. ú. Dubno – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

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

- **pozemek p. č. 514/3** o výměře 17 011 m² v k. ú. Dubno **ve vlastnictví města Příbram**,
za
- **pozemek p. č. 4606/27** o výměře 1 665 m² v k. ú. Příbram **ve vlastnictví žadatele obce Dubno**.

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.

Obec Dubno má zpracovaný územní plán z roku 2009, Změna č.1 územního plánu byla vydána s účinností od 9.5.2013 a Změna č. 2 územního plánu byla vydána s účinností od 6.10.2015. Změna č.3 územního plánu Dubno byla vydána s účinností od dne 29.9.2021

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

- **pozemek p. č. 4606/27** v k. ú. Příbram ve vlastnictví obce Dubno – *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*. Podle ÚP.

Upozorňujeme na fakt, že předmětný pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram je součástí veřejného prostranství dle obecně závazné vyhlášky města Příbram č. 13/2019 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství.

Na pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram v majetku obce Dubno se nachází pomník (socha) „Protifašistických bojovníků“ a chodník pro pěší komunikaci.

- **pozemek p. č. 514/3** v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram se nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako *plochy těžby nerostů (NT)* a nejedná se o *plochu veřejného prostranství*.

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

Z pohledu zájmů tvorby městského prostředí je velice žádoucí, aby město vlastnilo pozemky veřejných prostranství. To se týká i pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram. Z tohoto pohledu je tedy velmi vhodné navržené žádosti výměny dotčeného pozemku za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno vyhovět. Doporučuji ovšem ověřit, z jakého důvodu je pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno veden v územním plánu jako NT (plocha těžby nerostů). Doporučuji ověřit, zda se jedná o ložisko cenného nerostu, a to na základě již provedeného nebo nově provedeného průzkumu.
Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 318 402 576

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

Na uvedeném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.
Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města
T: 318 402 576

Od: Ing. arch. Josef Tlustý <josef.tlusty@gmail.com>
Odesláno: středa 7. srpna 2024 16:44
Komu: Vojtěch Vaverka
Kopie: Petra Kramperová; Monika Škvor Filipová
Předmět: Re: Obec Dubno - směna pozemků

Zdravím, podle ÚP na webu jsem měl za to, že se jedná o plochu určenou k dobývání nerostů.
Pokud je v novém ÚP plocha v ploše NL1, tak není potřeba průzkum provádět a lze jej k výměně doporučit.

S pozdravem,
Josef Tlustý

st 7. 8. 2024 v 16:40 odesílatel Vojtěch Vaverka <Vojtech.Vaverka@pibram.eu> napsal:

Vážení,

podle platného ÚP Dubno (úplné znění po změně č. 3) je předmětný pozemek součástí plochy NL1 (plocha lesní – návrh), tzn. je určen k zalesnění.

ÚP Dubno je v daném území zpracován malinko nezřetelně (eufemisticky řečeno).

Otázce „průzkumu“ příliš nerozumím – Co přesně by měl průzkum prověřit? K jakému účelu? Kdo by financoval??

Zdravím!

V.

Vojtěch Vaverka

vedoucí oddělení územního plánování

T: 318 402 238 | M: 777 300 891

E: vojtech.vaverka@pibram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pátek 2. srpna 2024 9:34
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Obec Dubno - ž. o směnu pozemků

Vážená kolegyně,

na základě žádosti obce Dubno o směnu pozemků p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno Vám sdělujeme.

➡ Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková
referent Odboru silničního hospodářství
T: 318 402 526
E: katerina.siblikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Monday, June 17, 2024 2:50 PM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>
Subject: Obec Dubno - ž. o směnu pozemků

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost obce Dubno o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (viz příloha).

Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová
vedoucí oddělení majetkoprávního
T: 318 402 529
E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web

Od: Eva.Kyselakova@seznam.cz
Odesláno: pondělí 24. června 2024 15:29
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Re: Žádost o vyjádření osadního výboru
Přílohy: image001.png

Vážená paní vedoucí,

k Vaší žádosti o vyjádření osadního výboru k žádosti obce Dubno o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram ve vlastnictví obce Dubno za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram sděluji, že Osadní výbor Příbram IX - Nová Hospoda (dále jen: OV NH) nemá proti navrhované směně žádné námítky.

Současně však OV NH poukazuje na skutečnost, že na pozemku p. č. 4606/27 se již historicky nachází parčík s pomníčkem Obětem nacismu, který byl postaven k uctění památky čtyř občanů Nové Hospody, jejichž životy byly násilně ukončeny před koncem 2. světové války v roce 1945. O okolí pomníčku pečují příbuzní popravených i místní občané. U pomníčku se vždy 5. května koná pietní akt za účasti místních občanů a členů OV NH, kteří tradičně k pomníčku položí květiny.

Na parčík v jeho dolní, užší části bezprostředně navazuje propojovací ulice (bez názvu), která spojuje ulici Protifašistických bojovníků s ulicí Ke Kocábě a v současné době tvoří dle katastru nedílnou součást výše uvedeného pozemku.

OV NH žádá, aby po realizaci směny byla do katastru odděleně zapsána komunikace propojující výše uvedené ulice a aby tato krátká ulice byla pojmenována, protože místní obyvatelé mají v současné době s ulicí bez názvu problémy.

Dále žádáme, aby byla plocha stávajícího parčíku zanesena do katastru jako park, nikoli jako ostatní plocha, na které by bylo možno stavět.

S pozdravem
Ing. Eva Kyseláková
předsedkyně
Osadní výbor Příbram IX - Nová Hospoda
tel.: 733 503 838

----- Původní e-mail -----

Od: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Komu: Eva.Kyselakova@seznam.cz <Eva.Kyselakova@seznam.cz>
Datum: 17. 6. 2024 15:03:29
Předmět: Žádost o vyjádření osadního výboru

Vážená paní předsedkyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost obce Dubno o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram ve vlastnictví obce Dubno za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram.

Prosím osadní výbor o vyjádření k žádosti.

Znalecký posudek č. 5189/509/2024

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitosti – pozemku parc.č.4606/27 v k.ú. a obci Příbram a
pozemku parc. č. 514/3 v k.ú. a obci Dubno vše v okrese Příbram**

Zadavatel: **Obec Dubno**
Dubno 51
261 01 Příbram

Zhotovitel: **PROSCON, s.r.o.**
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: **není**

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 10.10.2024

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4	Předpoklady posouzení	3
2	Výčet podkladů	5
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	5
2.2.2	Zákony a jiné předpisy	5
2.2.3	Znalecké standardy	6
2.2.4	Odborné publikace	6
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	6
3	Nález	7
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	7
3.1.1	Názvosloví	7
3.1.2	Metodologie ocenění	9
3.2	Výčet těchto dat	11
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	11
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	11
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	11
4	Posudek	12
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	12
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	12
4.2	Výsledky analýzy dat	11
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou	11
4.2.2	Ocenění nákladovou metodou	20
5	Odůvodnění	23
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	23
5.2	Kontrola postupu znalce	23
6	Závěr	23
6.1	Citace zadané odborné otázky	23
6.2	Odpověď	23
7	Přílohy	24
7.1	Seznam příloh	24
8	Ostatní údaje	33
8.1	Konzultant	33
8.2	Odměna	33
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	33
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	33
8.6	Znalecká doložka	33

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 5222 pro k.ú. a obec Příbram a na listu vlastnictví č. 281 pro k.ú. a obec Dubno – vše v okrese Příbram.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 1.10.2024

Hledanou kategorií hodnoty je cena obvyklá pro nemovité věci z LV č. 5222 pro k.ú. Příbram a hodnota tržní pro nemovité věci zapsané na LV č. 281 pro k.ú. Dubno.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem přípravy podkladů pro realizaci nemovitých věcí formou směny.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním,

zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury
- výpisů z katastru nemovitostí
- kopií katastrálních map
- ortofotomap
- územních plánů obcí Dubno a Příbram
- konzultace o využití pozemku v k.ú. Příbram z hlediska územního plánu na stavebním úřadu
- dalších údajů a informací
- cenových údajů z realizovaných prodejů – převzato z veřejného seznamu
- vlastní znalecký posudek z roku 2023

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Zadání a objednávka na vyhotovení znaleckého posudku

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších

6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisu pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.4 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.5 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve

všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o

oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který

lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně