

řečeno její výše by měla odpovědět na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a broží u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

### **3.1.2.2 Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

### **3.1.2.3 Výnosový způsob**

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitosti), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

#### **3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem**

Pro ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \dot{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\dot{C}V$  = čistý výnos nemovitosti
- $r$  = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- $n$  = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti.

#### **3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow**

Pro ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou

řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

#### **3.1.2.4 Nákladový způsob**

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

## **3.2 Výčet těchto dat**

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

### **3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí**

#### **Výpis z katastru nemovitostí**

Okres: CZ020B Příbram  
Obec: 539911 Příbram  
Katastrální území: 735426 Příbram  
List vlastnictví: 5222

Okres: CZ020B Příbram  
Obec: 564508 Dubno  
Katastrální území: 633682 Dubno  
List vlastnictví: 281

#### **C: Omezení vlastnického práva**

**Vlastnické právo oceňovaných nemovitých věcí není omezeno**

### **3.2.2 Další informace o předmětu ocenění**

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Příbram -v zastavěné části obce a v katastrálním území Dubno – mimo souvislou zástavbu – v nezastavěné části obce. Podrobný popis oceňovaných nemovitých věcí je uveden v dalších částech posudku.

### **3.2.3 Další data použita pro posouzení**

S ohledem na zvolené metody posouzení, jak budou popsány a zdůvodněny v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

## 4 Posudek

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

#### 4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou
- ocenění podle cenového předpisu MF ČR platného pro rok 2024 je v posudku provedeno pouze pro objektivizaci cenotvorných údajů. Tato metoda byla v posudku použita z důvodu zajištění nedostatečného množství realizovaných obchodů podobných nemovitostí a týká se výhradně ocenění pozemku v k.ú. Dubno.

## NÁLEZ

### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### Část A

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram  
adresa nemovité věci:

#### Část B

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram  
adresa nemovité věci:

#### Část C

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Dubno, k.ú. Dubno  
adresa nemovité věci:

### Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram – vlastník pozemku parc. č. 514/3  
v k.ú. Dubno, LV č. 281

Obec Dubno, Dubno 51, 261 01 Dubno, podíl 1 / 1 – vlastník pozemku parc. č. 4606/27 v k.ú.  
Příbram, LV č. 5222

## Obsah

### Část A

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A

### Část B

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

### Část C

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3

## Část A

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 4606/27 o celkové výměře 1665 m<sup>2</sup>. Pozemek je situován v zastavěné části obce mezi ulicemi Protifašistických bojovníků a Ke Kocábě. Pro potřebu ocenění je pozemek rozdělen do dvou samostatných částí. Plošná výměra stanovená výhradně pro potřebu ocenění byla provedena opakovaným planimetrickým měřením z mapových podkladů. Bylo provedeno logické oddělení části pozemku, který může trvale sloužit jako komunikace a veřejný prostor. Tato oddělená část pozemku má stanovenou samostatně jinou jednotkovou cenu. Část A má stanovenou jednotkovou cenu pro stavební pozemek zastavitelný stavbou pro bydlení-dle pravidel územního plánu. Zbývající část B má stanovenou jinou jednotkovou cenu za funkční využití-komunikace a veřejné prostranství. Toto oddělení a stanovení dvou jednotkových cen je důvodné ze specifikace pozemku a jeho současného skutečného stavu. Obvyklá cena pozemku v části A je stanovena porovnávací metodou s pozemky podobného nebo zcela shodného funkčního využití.

##### Vztah k územnímu plánu

#### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

Plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální jsou území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy.

**Hlavní a přípustné funkční využití:** stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 250 m<sup>2</sup>hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy).

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m<sup>2</sup>hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m<sup>2</sup>hrubé užitné plochy) - nadmístního významu, při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření (pro vlastní potřebu). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|  |   |                          |                   |                       |
|--|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | Pozemek   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2333/64, 2333/165 a 2333/166 v k.ú. Příbram. Pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Předmětný převod vlastnického práva je evidován pod číslem V-4930/2022-211. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Pozemek má shodné funkční využití dle závazné části územního plánu. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |                          |                   |                       |
| 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 - Koeficient časového rozlišení |   |                          |                   | 1,05                  |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 900 090  | 274   | 3 285,00                 | 1,05              | 3 449,25              |

|  |   |                          |                   |                       |
|--|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>  |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 117/20 a 117/23 v k.ú. Zdaaboř, obec Příbram. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Převod vlastnického práva je evidován ve veřejném seznamu pod číslem V-2211/2022-211. Cenový údaj je převzatý z realizované kupní smlouvy. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |                          |                   |                       |
| 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 - Koeficient časového rozlišení |   |                          |                   | 1,05                  |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 398 500  | 971   | 3 500,00                 | 1,05              | 3 675,00              |

|  |   |                          |                   |                       |
|--|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>  |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 219/49 v k.ú. Zdaaboř, obec Příbram. Předmětný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Kupní smlouva je evidována příslušným úřadem pod číslem V-4610/2022-211. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                     |   |                          |                   | 1,00                  |
| velikost pozemku -   |   |                          |                   | 1,10                  |
| 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 - Koeficient časového rozlišení |   |                          |                   | 1,05                  |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 899 017  | 1 847   | 2 111,00                 | 1,16              | 2 448,76              |

|                              |   |                        |                   |                     |
|------------------------------|---|------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek</b>  |                        |                   |                     |
| <b>Lokalita:</b>             | Příbram   |                        |                   |                     |
| <b>Popis:</b>                | Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek má podobné funkční využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu a je upravena koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-3417/2024-211. |                        |                   |                     |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                        |                   |                     |
| redukce pramene ceny -       |   |                        |                   | 1,00                |
| velikost pozemku -           |   |                        |                   | 0,96                |
| 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                |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b> | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b> |

|         |                    |                          |      |                       |
|---------|--------------------|--------------------------|------|-----------------------|
| [ Kč ]  | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc   | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 122 421 | 43                 | 2 847,00                 | 0,96 | 2 733,12              |

|  |   |                          |                   |                       |
|--|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | Pozemek   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2023. Pozemek má podobné funkční využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu a je upravena koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-4317/2023-211. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                     |   |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -   |   |                          | 0,96              |                       |
| 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 - Koeficient časového rozlišení |   |                          | 1,05              |                       |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 62 500   | 25  | 2 500,00                 | 1,01              | 2 525,00              |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 448,76 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 2 966,23 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 675,00 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č.     | Výměra [ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|-------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| ostatní plocha                | 4606/27 část A | 765                       | 2 966,23                              |                       | 2 269 166                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                | <b>765</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>         |                       | <b>2 269 166</b>            |

## Část B

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 4606/27 o celkové výměře 1665 m<sup>2</sup>. Pozemek je situován v zastavěné části obce mezi ulicemi Protifašistických bojovníků a Ke Kocábě. Pro potřebu ocenění je pozemek rozdělen do dvou samostatných částí. Plošná výměra stanovená výhradně pro potřebu ocenění byla provedena opakovaným planimetrickým měřením z mapových podkladů. Bylo provedeno logické oddělení části pozemku, který může trvale sloužit jako komunikace a veřejný prostor. Tato oddělená část pozemku má stanovenou samostatně jinou jednotkovou cenu. Část B má stanovenou jednotkovou cenu pro pozemek pod veřejnou komunikací-dle pravidel územního plánu. Toto oddělení a stanovení dvou jednotkových cen je důvodné ze specifikace pozemku a jeho současného skutečného stavu. Obvyklá cena pozemku v části B je stanovena porovnávací metodou s pozemky podobného nebo zcela shodného funkčního využití. Oceňovaná část B pozemku má částečně zpevněný povrch-komunikace a částečně má povrch nezpevněný. Část pozemku, kde se nachází komunikace není prokazatelně možné užívat jinak než jako komunikaci. Zbývá část pozemku části B má rovněž charakter veřejného prostranství s umístěním pomníku. Uvedený typ nemovitě věci-veřejné prostranství a komunikace se v obci Příbram obchoduje jen velmi omezeně, přesto byly nalezeny podobné obchodní transakce, které možné využít pro cenové porovnání.

Vztah k územnímu plánu

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)**

Plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální jsou území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy.

**Hlavní a přípustné funkční využití:** stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 250 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy).

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy) - nadmístního významu, při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření (pro vlastní potřebu). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

|  |   |  |                         |  |
|--|---|--|-------------------------|--|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>  |  |                         |  |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |  |                         |  |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1376/162 v k.ú. Příbram. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Pozemek je situován v blízkosti oceňovaného pozemku. Porovnávaný pozemek má podobný charakter a možnosti využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu, kde je kupní smlouva evidována pod číslem V-739/2023-211. |  |                         |  |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |  |                         |  |
| redukce pramene ceny -                                     |   |  |                         | 1,00   |
| velikost pozemku -   |   |  |                         | 1,00   |
| poloha pozemku -   |   |  |                         | 1,00   |
| dopravní dostupnost -                                      |   |  |                         | 1,00   |
| možnost zastavění poz. -                                   |   |  |                         | 1,15   |
| intenzita využití poz. -                                   |   |  |                         | 1,00   |
| vybavenost pozemku -                                       |   |  |                         | 1,00   |
| úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení |   |  |                         | 1,03   |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]   | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>Kc | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 405 000  | 450   | 900,00   | 1,18                    | 1 062,00                                     |

|  |   |  |  |      |
|--|---|--|--|------|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>  |  |  |      |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |  |  |      |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 3619/15 v k.ú. Příbram. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Oceňovaný pozemek má lepší možnosti celkového využití. Výsledná cena je upravena příslušnými koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-6495/2023-211. |  |  |      |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |  |  |      |
| redukce pramene ceny -                                     |   |  |  | 1,00 |
| velikost pozemku -   |   |  |  | 1,00 |
| poloha pozemku -   |   |  |  | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                                      |   |  |  | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                                   |   |  |  | 1,10 |
| intenzita využití poz. -                                   |   |  |  | 1,20 |
| vybavenost pozemku -                                       |   |  |  | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení |   |  |  | 1,03 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>c</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 270 000        | 540                          | 500,00                                      | 1,36                         | 680,00                                |

|  |  |  |                                     |  |
|--|--|--|-------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>   |  |                                     |  |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram  |  |                                     |  |
| <b>Popis:</b>  | Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 1101/18, 3824/90 a 3812/369 v k.ú. Příbram. Předmětné pozemky byly prodány kupní smlouvou v roce 2022. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-9718/2022-211. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Pozemky mají velmi podobný charakter jako oceňovaný pozemek. |  |                                     |  |
| <b>Koeficienty:</b>  |  |  |                                     |  |
| 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 - Koeficient časového rozlišení |  |  | 1,05                                |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]  | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>c</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 115 500  | 110  | 1 050,00   | 1,05                                | 1 102,50                                     |

|  |   |  |                                     |  |
|--|---|--|-------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>  | <b>Pozemek</b>  |  |                                     |  |
| <b>Lokalita:</b>   | Příbram   |  |                                     |  |
| <b>Popis:</b>  | 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. |  |                                     |  |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |  |                                     |  |
| 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. -                                   |   |  | 1,05                                |  |
| vybavenost pozemku -                                       |   |  | 1,00                                |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení |   |  | 1,15                                |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]   | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>c</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 282 900  | 300   | 943,00   | 1,21                                | 1 141,03                                     |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 680,00 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 996,38 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 141,03 Kč/m <sup>2</sup> |



| Druh pozemku                        | Parcela č.     | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------------|----------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha - ostatní komunikace | 4606/27 část B | 900                          | 996,38                                      |                          | 896 742                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b>       |                | <b>900</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>896 742</b>                    |

## Část C

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parc. č. 514/3

##### 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 m<sup>2</sup>. 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 většího množství skutečných realizovaných cen bylo získáno pouze omezené množství cenových vzorků, které přibližně odpovídají oceňované nemovité věci. Vzhledem k tomu, že byl nalezen poměrně malý počet kupních smluv s podobnými nemovitými věcmi, bylo dále postupováno plně v souladu s ustanoveními zákona a výsledkem ocenění nemovité věci v k.ú. Dubno je tržní hodnota.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |  |  |                                |  |      |
|------------------------------|--|--|--------------------------------|--|------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek</b>   |  |                                |  |      |
| <b>Lokalita:</b>             | Dubno  |  |                                |  |      |
| <b>Popis:</b>                | 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. |  |                                |  |      |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |  |                                |  |      |
| 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 |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]  | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br><b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> |      |
| 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 tak 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 možnostem 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<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>c</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 749 386        | 1 481                        | 506,00                                      | 0,55                         | 278,30                                |

**Název:** Pozemek

**Lokalita:** Dubno

**Popis:** Předmětem porovnání je pozemek realizovaný prodejem v roce 2024 v k.ú. Dubno. Pozemek se nalézá v oblasti zasažené důlní činností. Pozemek má velmi malou výměru a je samostatně obtížně využitelný. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-93/2024-211.

**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. -     | 1,20 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,10 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>c</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 496          | 46                           | 76,00                                       | 1,32                         | 100,32                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 100,32 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 189,54 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 278,30 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                    | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|---------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha - jiná<br>plocha | 514/3      | 17 011                       | 189,54                                      |                          | 3 224 265                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b>   |            | <b>17 011</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>3 224 265</b>                  |

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

2 269 166,- Kč

### Část B

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

896 742,- Kč

### Část C

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3

2 936 523,- Kč

Výsledná cena části C je stanovena cenovým porovnáním s následným použitím výsledku stanoveného oceňovacím předpisem MF ČR pro rok 2024. Vzhledem ke skutečnosti, že objektivně nebyl nalezen dostatečný počet realizovaných obchodů podobných nemovitých věcí a nebylo tak možné zcela důsledně dodržet podmínky pro stanovení obvyklé ceny, byla náhradním způsobem stanovena hodnota 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 hodnoty zařazen i cenový údaj, který udává vyhláška platná pro rok 2024. Protože není jednoznačně prokázáno, která z uvedených a kalkulovaných cen má větší váhu je výsledná cena stanovena aritmetickým průměrem.

#### Stanovení ceny C

**3 224 265 + 2 648 780 / 2 = 2 936 523,00 Kč**

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: 367

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 280,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 01. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazení je provedeno dle stávajícího počtu obyvatel.  | V  | 0,50           |
| 02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazení je provedeno do skupiny IV - dle hospodářsko-správního významu.  | IV | 0,60           |
| 03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Obec bezprostředně sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1 - sousedí s městem Příbram. | II | 1,03           |
| 04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci je kompletní technická infrastruktura.  | I  | 1,00           |
| 05. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - V obci je integrovaná doprava.   | I  | 1,00           |
| 06. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Obec nedisponuje občanskou vybaveností dle položek I-V.  | VI | 0,80           |

Strana 20

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 811,00 \text{ Kč/m}^2$

## Obsah

### 1. Pozemek parc.č. 514/3

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 - Pozemek není běžně obchodovatelný  | I   | -0,01 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00  |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | II  | 0,00  |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II  | 0,00  |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu  | I   | -0,01 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,818$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

### 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: Poloha bez vlivu na komerční využití | II  | 0,00  |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zpracovatelé posudku posoudili                        | I   | -0,10 |

Strana 21

celkovou využitelnost pozemku i pohledu možných ekologických vlivů a možného zatížení ve vztahu ke komerční využitelnosti. Současně bylo posouzeno i jiné možné komerční využití pozemku. Bylo konstatováno, že pozemek za současného stavu není administrativně připraven pro další následné komerční využití. Úprava ceny pozemku je důvodná.

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,320$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,262$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,314$$

### 1. Pozemek parc.č. 514/3

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,320$

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------------|---------|---------|--------|--------------------------------|
| § 9 odst. 3 - jiné pozemky - těžba, lomy, pískovny, odvaly a výsyvky |                                 |             |         |         |        |                                |
| § 9 odst. 3  | 811,-                           | 0,60        | 0,320   | 1,000   |        | 155,71                         |
| Index trhu $I_T$ je pro tento typ pozemku roven 1.                   |                                 |             |         |         |        |                                |

| Typ                   | Název                        | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena [Kč]           |
|-----------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|
| § 9 odst. 3           | ostatní plocha - jiná plocha | 514/3          | 17 011                   | 155,71                          |        | 2 648 782,81        |
| Jiný pozemek - celkem |                              |                | 17 011                   |                                 |        | <b>2 648 782,81</b> |

**Pozemek parc.č. 514/3 - cena zjištěná celkem = 2 648 782,81 Kč**

1. Pozemek parc.č. 514/3 2 648 783,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 2 648 783,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 648 780,- Kč**

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

| zaokrouhleno                    | Ocenění (v Kč) |
|---------------------------------|----------------|
| Ocenění pozemku parc. č.4606/27 | 3 165 908,00   |
| Ocenění pozemku parc.č. 514/3   | 2 936 523,00   |

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 vše v okrese Příbram.

### 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 zaokrouhleně**

**3 170 000,00 Kč**

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

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

**2 940 000,00 Kč**

**(slovy: dva miliony devět set čtyřicet tisíc Kč.)**

## **7 Přílohy**

### **7.1 Seznam příloh**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2024 10:37:53

Okres: C2020B Příbram Město: 564508 Dubno  
Parcelní číslo: 633682 Dubno Územní jednotka: 281

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Adresa, jiný správní útvar   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram | 00243132      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

| A Nemovitosti  |         |                         |                |                |                |
|--|---------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pozemky  | Parcela | Výměra[m <sup>2</sup> ] | 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 Další údaje - jiné právní zápis  |         |                         |                |                |                |

**Listina**

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

Pracovní číslo: POLVZ:50/2000 2-5800050/2000-211  
Město: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/ÚČO: 00243132

F Vztah nemovitosti k ostatním nemovitostem (základní údaje) - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.**

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

Vyhotoveno: 13.10.2024 10:37:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <https://www.cuzk.cz/>.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu

Číslo katastrálního území: CZ0208 Příbram  
 Číslo listu: 735426 Příbram  
 Číslo výtisku: 539911 Příbram  
 Číslo výtisku: 5222

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný                             | Identifikační číslo | Podíl |
|--|---------------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno | 00662810            |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

| Nemovitosti |         |                          |                |                    |                |
|-------------|---------|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Pozemky     | Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku   | Spůsob využití     | Spůsob ochrany |
|             | 4606/27 | 1665                     | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

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 obecné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

I Vztah k ostatním pozemkům, zápisu

**Listina**

o Souhlasně prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) za dne 18.11.2008.

Ad: Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno

Z-21078/2008-211  
 AC/IČO: 00662810

Vztah hodnotovaných půdně ekologických jednotek (HPEJ) 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 - SCN  
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

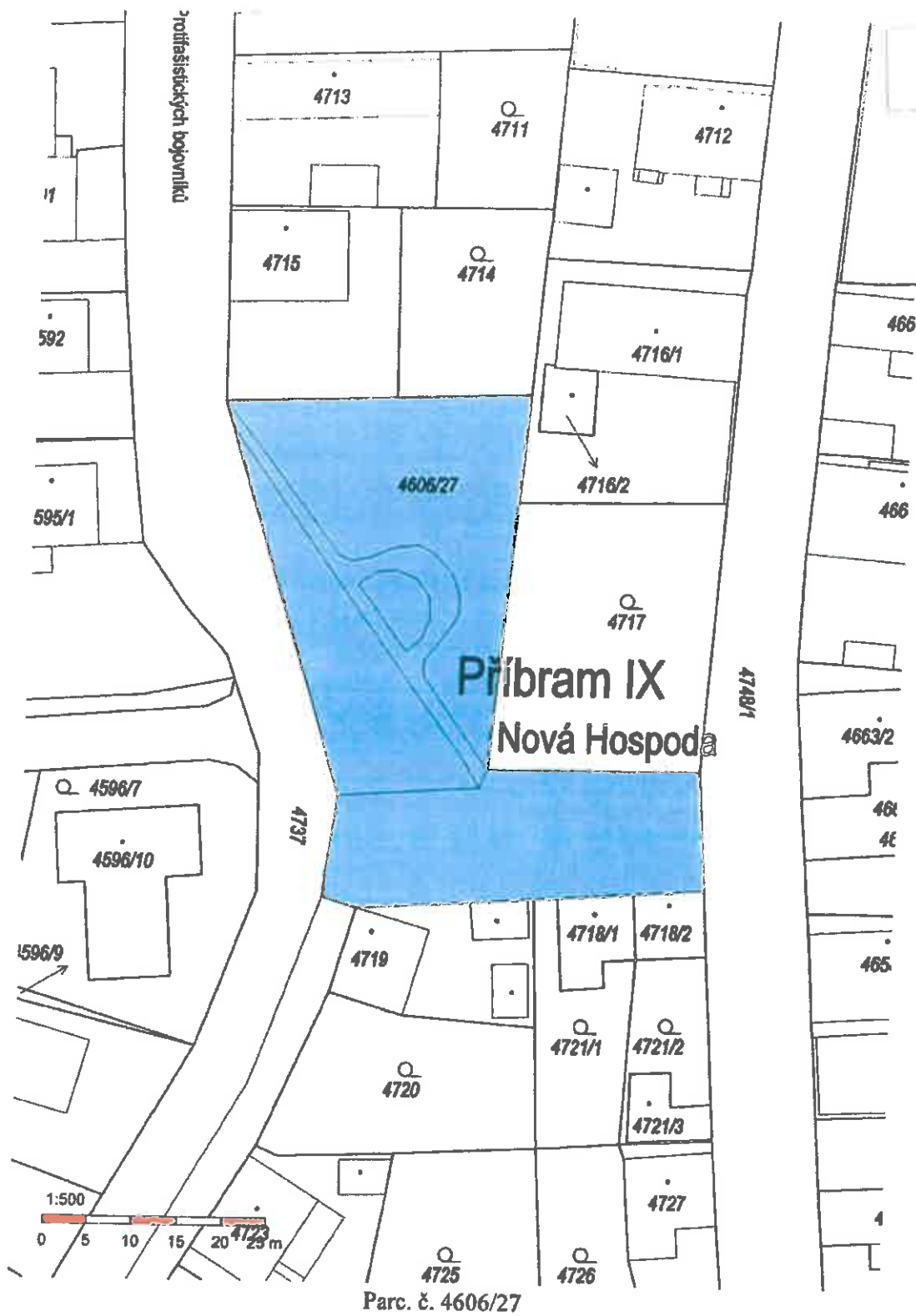
Vyhotoveno: 13.10.2024 10:39:51

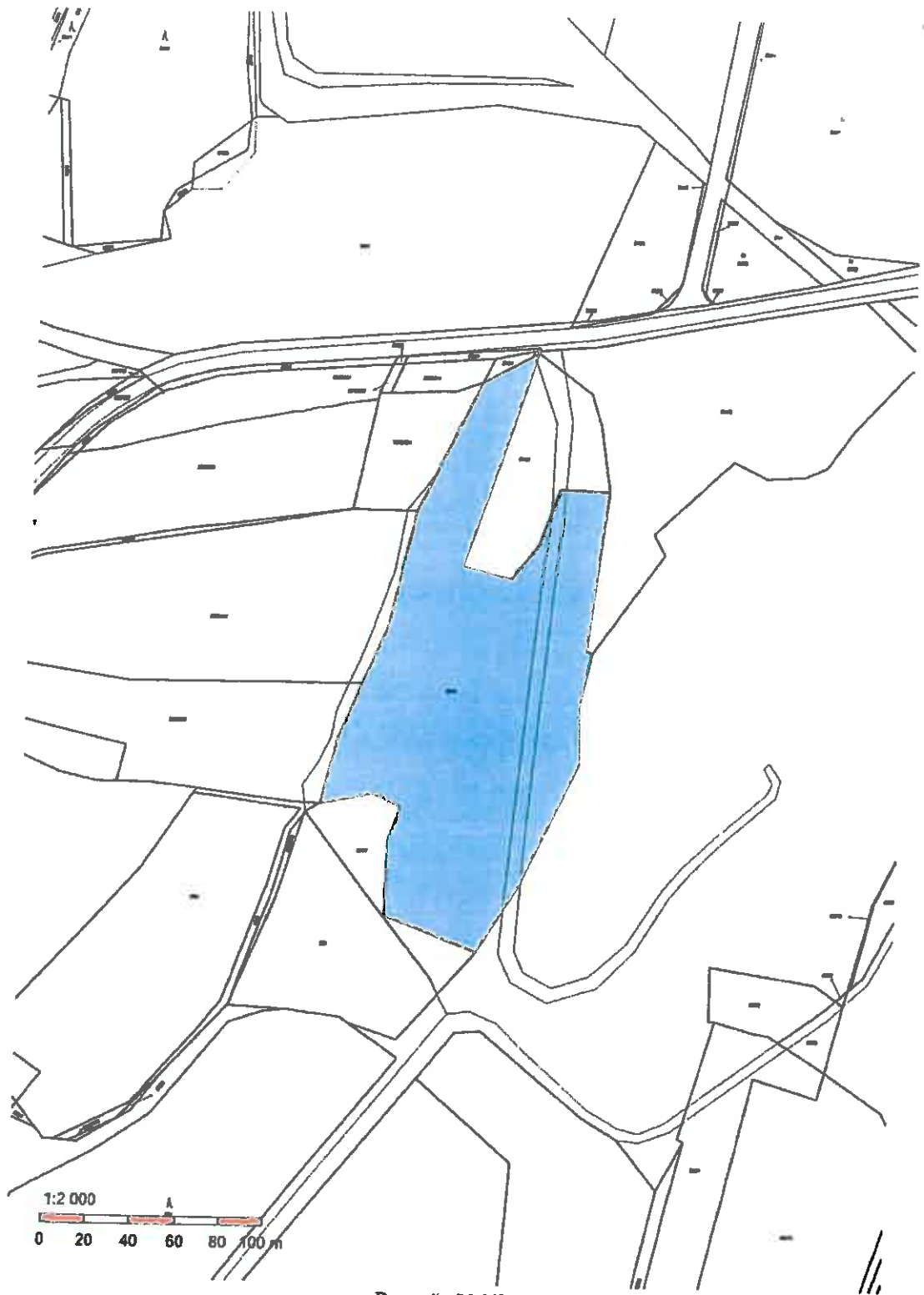
Podpis, razítko:

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 <https://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 :

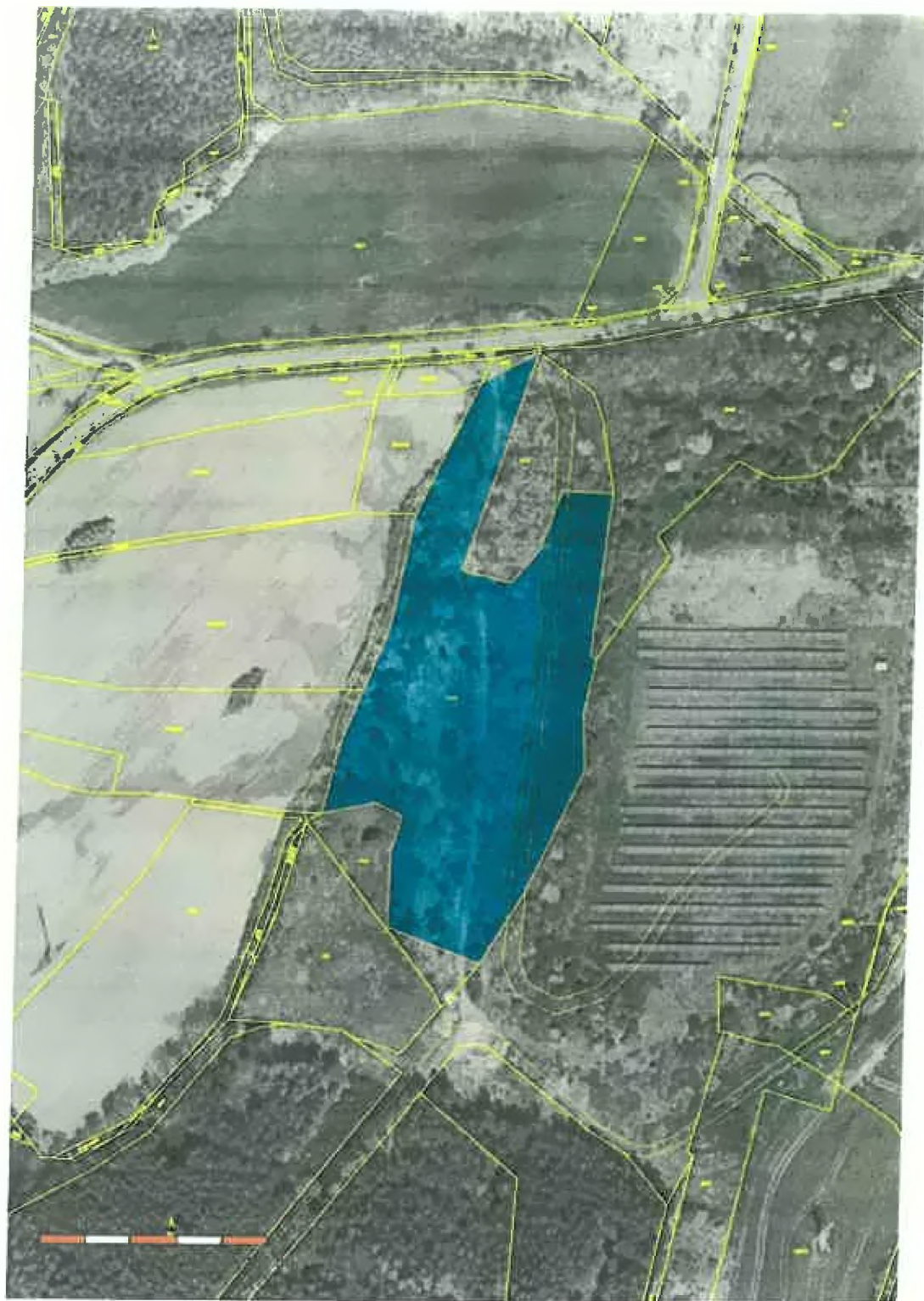




Parc. č. 514/3



Parc. č. 4606/27



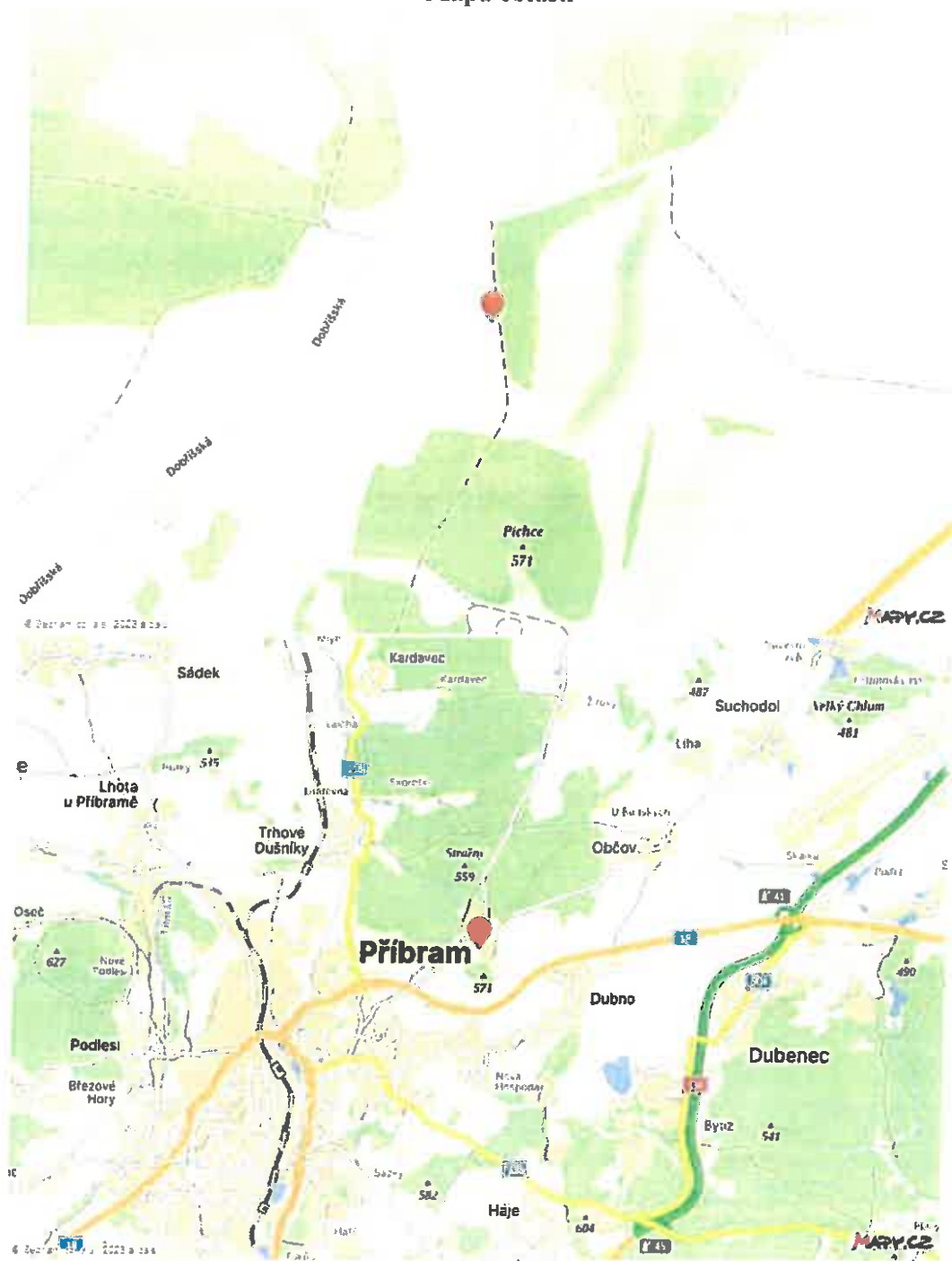
Parc. č. 514/3

### 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 jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5189/509/2024, evidenční číslo položky 080962/2024.

V Praze dne 10. 10. 2024

  
Jan Havlík  
Znalec



  
Ing. Jiří Nohejl  
prokurista