VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m²			ha	m²							ha m²	
286	33	89 17	lesní poz	286/1	33	43 22	lesní poz		2	286		10001	33 43 22	
				286/2		43 87	lesní poz		2	286		10001	43 87	
				286/3		2 08	lesní poz		2	286		10001	2 08	
	33	89 17			33	89 17								

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN: Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením: Y	X	Poznámka
990019000016395	782999.59	1082657.70	8			
43-99	783229.18	1082880.39	4			mezník
43-98	783162.09	1082835.77	4			mezník
43-97	783116.94	1082772.63	4			mezník
43-96	783077.27	1082695.53	4			mezník
43-95	783022.21	1082685.06	4			mezník
43-19	783003.58	1082686.06	4			geohřeb
179-67	783281.54	1082919.15	3			mezník
179-51	783006.88	1082670.83	3			mezník
7	782999.94	1082658.33	3			mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel: *Ing. Rudolf Smíšek, Březohorská 253, 26101 Příbram 7*

Číslo plánu: *584-76/2024*

Okres: *Příbram*

Obec: *Příbram*

Kat. území: *Orlov*

Mapový list: *Příbram 3-1/23, 24*

Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuto možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, kteří byly označeny předepsaným způsobem:

mezníky

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Rudolf Smíšek*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *1469/1996*

Dne: *8. 4. 2024* Číslo: *211/2024*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel

Ing. Pavlína Burianová
KÚ pro Středočeský kraj
KP Příbram
PGP-744/2024-211
2024.04.18 10:59:50 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

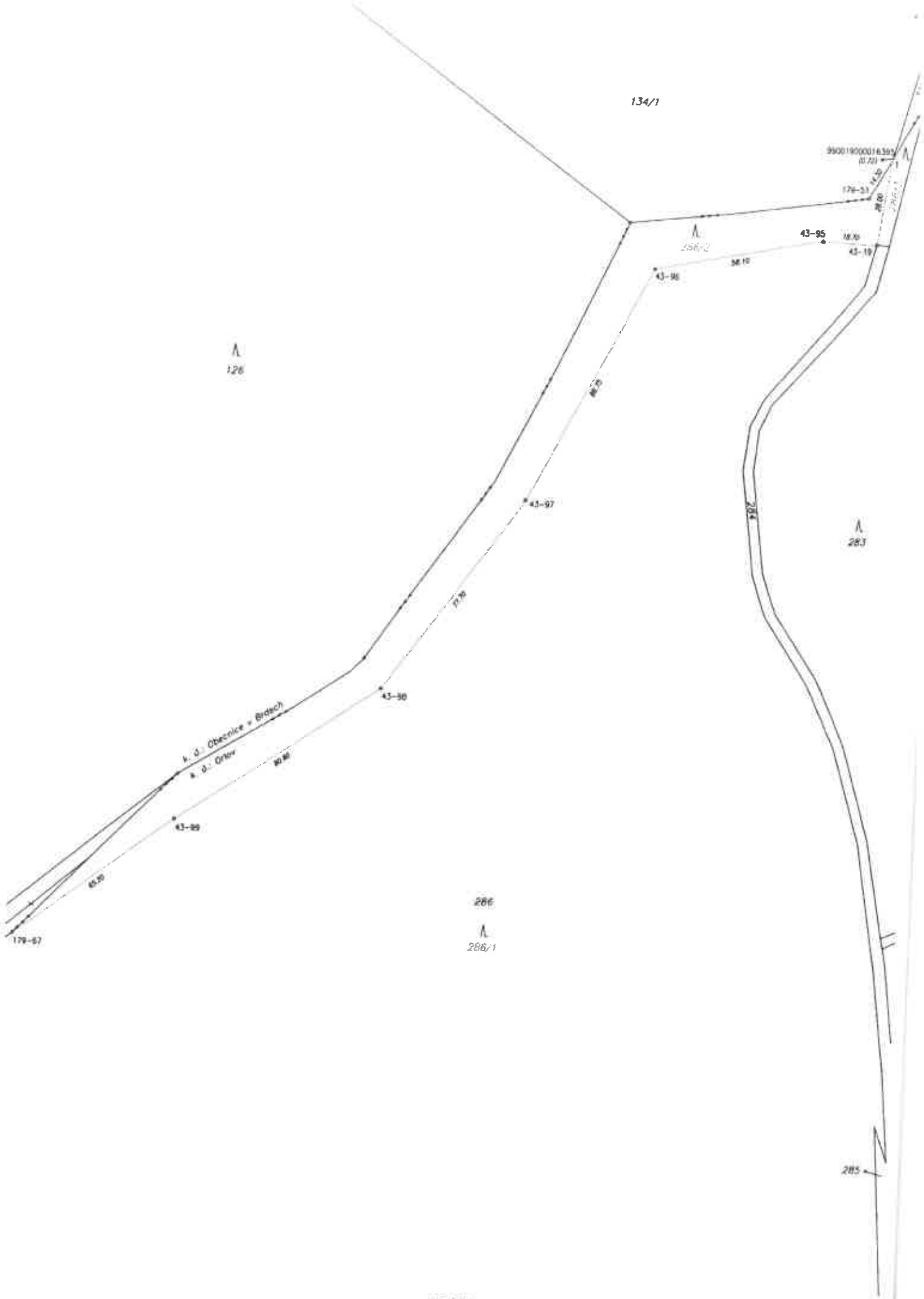
Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.


134/1
43-95
43-19
43-96
126
43-97
284
283
43-98
k. d.: Obecnice - Brdech
k. d.: Orlov
43-99
286
286/1
179-67
285

NSG | MORISON

Independent member Morison Global

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 1073-68/2024

Odhad obvyklé ceny a výpočet ceny dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.

NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,
IČO 246 64 651 **DIČ** CZ 699 000 888

Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika
T +420 224 800 930
E info@nsgmorison.cz
www.nsgmorison.cz

NSG | MORISON
Morison Global

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

Číslo znaleckého posudku:	1073-68/2024
Číslo dodatku:	1
Obor a odvětví:	Ekonomika/Ceny a odhady
Znalec:	**NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.** Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1 IČO: 246 64 651
Zadavatel:	**Vojenské lesy a statky ČR, s.p.** Pod Juliskou 1621/5 160 00 Praha 6 – Dejvice IČO: 000 00 205
Téma:	Odhad obvyklé ceny a výpočet ceny dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.
Datum ocenění:	8. 10. 2024
Datum vyhotovení	29. 10. 2024
Počet stran:	32 stran včetně příloh
Počet příloh:	1
Číslo vyhotovení:	1/2

Seznam použitých zkratek

Datum ocenění	datum 8. 10. 2024, ke kterému bylo provedeno ocenění
Zadavatel	Vojenské lesy a statky ČR, s.p., IČO: 000 00 205, se sídlem Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha 6 – Dejvice
Znalec nebo **NSG Morison**	společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., IČO: 246 64 651, se sídlem Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1, Česká republika

Seznam obrázků

Obrázek 1: Pozemek parc. č. 286/2 9
Obrázek 2: Pozemek parc. č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech 9
Obrázek 3: Pozemek parc. č. 286/2 9
Obrázek 4: Pozemek parc. č. 286/2 9
Obrázek 5: Pozemek parc. č. 325 (nezpevněná část) 10
Obrázek 6: Pozemek parc. č. 325 (zpevněná část) 10
Obrázek 7: Altán na pozemku parc. č. 325 10
Obrázek 8: Umístění nemovitých věcí v rámci lokality 11

Obsah

1 Úvod 6
1.1 Zadání znaleckého posudku 6
1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění 6
2 Výčet podkladů 8
2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.3 Věrohodnost zdrojů dat 8
3 Nález 9
3.1 Identifikace nemovitých věcí 9
3.1.1 Místopis 10
3.1.2 Vlastnické a evidenční údaje 11
3.2 Pojmy a terminologie 11
3.3 Metodologie oceňování nemovitostí 12
3.3.1 Nákladový přístup 12
3.3.2 Porovnávací přístup 13
3.3.3 Výnosový přístup 13
4 Posudek 14
4.1 Výběr metody ocenění 14
4.2 Místní šetření 14
4.3 Odhad obvyklé ceny 14
4.3.1 Porovnávací hodnota nemovitých věcí 14
4.3.2 Obvyklá cena nemovité věci 15
4.4 Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. 15
4.4.1 Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram 15
4.4.2 Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram 19
5 Odůvodnění 25
5.1 Interpretace výsledků 25
5.2 Kontrola postupu Znalce 25
6 Závěr 27
7 Přílohy 29
8 Znalecká doložka a ostatní informace 32

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka Zadavatele:

Odbornou otázkou Zadavatele (znaleckým úkolem) je odhad obvyklé ceny a výpočet ceny dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.

Dodatek č. 1 znaleckého posudku doplňuje ocenění o altán a dva zahradní stoly nacházející se na pozemku parc. č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.

Ocenění bylo provedeno pomocí odhadu tržní hodnoty, která představuje hodnotu s největší pravděpodobností dosažitelnou v dané době za konkrétních podmínek trhu mezi kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího či vlivu zvláštní obliby v souladu s podmínkami obvyklými v obchodním styku (ve smyslu obvyklé ceny).

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek byl vypracován jako podkladový materiál pro účely zamýšleného úplatného převodu nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené Zadavatelem:

Zadavatel, vyjma výše vymezeného znaleckého úkolu a předaných podkladů, nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

- Znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:
  - Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedený účel. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému Datu ocenění.
  - Znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.
  - Při zpracování znaleckého posudku jsme vycházeli z dostupných podkladových materiálů předaných Zadavatelem včetně informací poskytnutých prostřednictvím elektronické pošty. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící

podklady a informace poskytnuté Zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení jejich správnosti nejsme schopni identifikovat.

Při zpracování znaleckého posudku byly dále využity veřejné zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, které jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.

- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy k Datu ocenění, za případné změny v tržních, právních a ekonomických podmínkách po Datu ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
- S ohledem na rozsah shromážděných podkladových materiálů a informací nejsou všechny podkladové materiály uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku a jsou dostupné v archivu vedeném Znalcem. Podkladová dokumentace a informační zdroje jsou uvedeny ve výčtu podkladů a textové části znaleckého posudku.
- Při zpracování znaleckého posudku byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- Znalecký posudek nesmí být vykládán jako poradenství v oblasti investic, poradenstvím v oblasti účetnictví, ani poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.
- Znalec není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

- S ohledem na zadání znaleckého posudku byly jako primární zdroj dat zvoleny podklady a informace poskytnuté Zadavatelem. Dále byly doplněny o veřejně dostupné zdroje dat a informační databáze, které bývají v oceňovací praxi obvykle využívány, a které má Znalec k dispozici. Podklady využité pro zpracování znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na důvodně aplikované metody a postupy vedoucí ke splnění znaleckého úkolu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity informace a dokumentace získané od zástupců Zadavatele a veřejně dostupné informace.
  - Geometrický plán pro rozdělení pozemku, číslo plánu 584-76/2024 (vyhotovitel: Ing. Rudolf Smíšek) v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram
  - Kopie katastrální mapy vyhotovená na www.cuzk.cz
  - Informace o pozemku parc. č. 286/2 v k.ú. Orlov volně dostupná na www.cuzk.cz
  - Informace o pozemku parc. č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech volně dostupná na www.cuzk.cz
  - Územní plán města Příbram
  - Územní plán obce Obecnice
  - Informace získané během místních šetření a fotodokumentace k oceňované nemovité věci
  - Ostatní informace/podklady uvedené v textové části znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

- Věrohodnost informací získaných od Zadavatele byla ověřena v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán. Podklady a informace poskytnuté Zadavatelem byly ověřovány v oblastech, které přiměřené ověření věrohodnosti umožňují. Za správnost předložených účetních dat však vždy odpovídá účetní jednotka.
- Věrohodnost ostatních poskytnutých informací byla provedena výběrovým způsobem, a to v případech, kdy bylo takovéto ověření předložených informací možné (např. doloženy dva zdroje jedné informace, doložená informace je současně informací veřejně dostupnou apod.).
- Zdroje dat od oficiálních institucí (např. Český úřad zeměměřičský a katastrální) jsou ze své podstaty považovány za věrohodné.

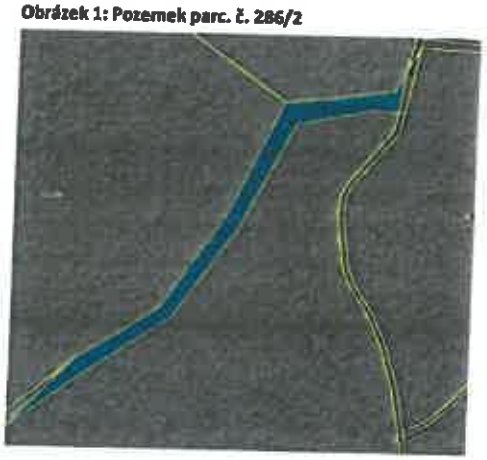
3 Nález

- V následující části jsou identifikovány a specifikovány oceňované nemovité věci, přičemž jak již bylo uvedeno, vycházeli jsme z nashromážděných podkladů, informací a provedeného šetření.

3.1 Identifikace nemovitých věcí

- Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 286/2 (4 387 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemek parc.č. 325 (6 132 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.

Obrázek 1: Pozemek parc. č. 286/2



Obrázek 2: Pozemek parc. č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech

- Na oceňovaných pozemcích nejsou trvalé porosty. Oba oceňované pozemky slouží jako komunikace. Na pozemku parc. č. 286/2 není zpevněný povrch, ale pouze uválcovaný štěrk. Na pozemku parc. č. 325 je ve většině plochy rovněž uválcovaný štěrk, v menší části u parkoviště je zpevněný povrch tvořený asfaltovou živicí. Výměra zpevněné nebo uválcované části je vždy menší, než je výměra samotného pozemku. Na oceňovaném pozemku parc. č. 325 se nachází dřevěný altán postavený v roce 2007. Jedná se o přístřešek (otevřený altán) dřevěné konstrukce se sedlovou střechou. Pod altánem jsou dva dřevěné stoly pevně spojené se zemí.
- Fotodokumentace z místního šetření provedeného dne 8.10. 2024:

Obrázek 3: Pozemek parc. č. 286/2

Obrázek 4: Pozemek parc. č. 286/2

Obrázek 5: Pozemek parc. č. 325 (nezpevněná část)

Obrázek 6: Pozemek parc. č. 325 (zpevněná část)

Obrázek 7: Altán na pozemku parc. č. 325

3.1.1 Místopis

- Oceňované pozemky se nachází zcela na západním okraji města Příbram, jeden pozemek je v katastrálním území Orlov, druhý pozemek v sousedních Obecnicích. V Orlově žije přibližně 277 obyvatel. Orlov přímo sousedí s bývalým vojenským újezdem Brdy, nachází se v nadmořské výšce 600 až 650 metrů a je tak nejvýše položenou částí města. Do Orlova jezdí autobus. V Orlově je restaurace. Veškerou občanskou vybavenost pak zajišťuje město Příbram.
- Obecnice jsou samostatnou menší obcí za západním okrajem města Příbram. Ačkoliv se oceňovaný pozemek parc. č. 325 nachází na území obce Obecnice, jde pozemek podél Orlova a nachází se na něm komunikace obsluhující nemovitosti převážně s rodinnými domy v městě Příbram, resp. Orlově.

Obrázek 8: Umístění nemovitých věcí v rámci lokality

Zdroj: www.mapy.cz

3.1.2 Vlastnické a evidenční údaje

- Vlastníkem pozemku parc.č. 286/2 o výměře 4 387 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram je:
  - Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram
- Vlastníkem pozemku parc.č. 325 (6 132 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram je:
  - Česká republika
- Právo hospodařit s majetkem státu:
  - Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6

3.2 Pojmy a terminologie

- Trh je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.
- Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.
- **Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými

a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

- **Obvyklá cena** je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- **Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

3.3 Metodologie oceňování nemovitostí

- Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) u nemovitostí se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:

a) Metoda majetkové hodnoty (Nákladový přístup)

- Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b) Metoda tržní komparace (Porovnávací přístup)

- Metoda tržní komparace vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

c) Metoda výnosové hodnoty (Výnosový přístup)

- Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

3.3.1 Nákladový přístup

- Nákladový přístup oceňování neboli oceňování na bázi věcné hodnoty je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu vyšší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavených staveb snížená o její případné znehodnocení.
- Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se

provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:

- globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb;
- stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizací;
- podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby.

3.3.2 Porovnávací přístup

- Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, respektive cen, za které byly realizovány.
- Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.
- Vzhledem k tomu, že zejména podnikové nemovitosti mají často individuální charakter, je praktická a statisticky věrohodná aplikace tohoto přístupu omezená a metoda je použitelná zejména
u pozemků a případně bytových jednotek.

3.3.3 Výnosový přístup

- Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup (metody) ocenění nemovitostí do 2 skupin:

a) U prvního přístupu vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, respektive jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.

b) Druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkovi nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.

4 Posudek

4.1 Výběr metody ocenění

- Výběr metody ocenění vychází zejména z typu a stavu oceňované nemovitosti. Obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem na základě realizovaných cen na nemovitostním trhu srovnatelných pozemků. Ocenění cenou zjištěnou je provedeno určeným způsobem dle zákona a související vyhlášky.

4.2 Místní šetření

- Dne 8. 10. 2024 bylo uskutečněno místní šetření za přítomnosti zástupce Znalce Ing. Jiřího Preiningera.

4.3 Odhad obvyklé ceny

- Odhad obvyklé ceny oceňovaných pozemků je proveden porovnávacím způsobem na základě analýzy trhu realizovaných cen obchodovaných pozemků v této lokalitě. Nutno však současně konstatovat, že obdobné pozemky se téměř neobchodují, a dohledání referenčních příkladů je velmi náročné s nutností výběru ze širšího okolí.

4.3.1 Porovnávací hodnota nemovitých věcí

- Na základě zejména údajů z katastru nemovitostí jsou dále uvedeny referenční příklady obchodovaných pozemků stejného nebo obdobného využití. Vzhledem ke stejnému charakteru pozemků je použitý jeden soubor vzorků pro ocenění obou pozemků. V dále uvedené tabulce jsou interpretovány obchodované ceny alespoň částečně srovnatelných pozemků v nedávném období.

Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra	Obchodovaná cena	Jednotková cena
Lhota u Příbramě	12/8	38 m²	19 000 Kč	500 Kč/m²
Lhota u Příbramě	391	73 m²	27 000 Kč	370 Kč/m²
Příbram	2728/5	204 m²	122 400 Kč	600 Kč/m²
Příbram	2960/2	306 m²	94 420 Kč	267 Kč/m²
	2960/72	47 m²		
Průměr				434 Kč/m²

- Na základě uvedených a dalších referenčních příkladů je volena jednotková porovnávací hodnota ve výši 430 Kč/m².
- Porovnávací hodnota pozemku parc.č. 286/2 (4 387 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram činí 1 886 410,- Kč.
- Porovnávací hodnota pozemku parc.č. 325 (6 132 m², ostatní plocha – jiná plocha) v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram činí 2 636 760,- Kč. Tržní hodnota otevřeného dřevěného altánu a dvou zahradních stolů je ve vztahu k hodnotě pozemků symbolická a vyčíslena je částkou 10 000,- Kč. Porovnávací hodnota celkem činí 2 646 760,- Kč.

4.3.2 Obvyklá cena nemovité věci

- Na základě porovnávací hodnoty je dále uvedena obvyklá cena oceňovaných pozemků.
  - Obvyklá cena pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram činí 1 886 410,- Kč
  - Obvyklá cena pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram vč. altánu a dvou zahradních stolů činí 2 646 760,- Kč

4.4 Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Oceňovací předpis

- Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.4.1 Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram

Identifikace

Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Orlov
Počet obyvatel:	32 743

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 280,00 Kč/m²

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}071$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}700$

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

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0{,}750$

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

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0{,}700$

Komunikace

Předmětem ocenění je stavba komunikace bez krytu. Délka komunikace je 365 m, šířka 3,1 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	bez krytu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství: 365*3,1 = 1 131,50 m²	
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	289,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_I (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m²	=	966,49
Plná cena: 1 131,50 m² * 966,49 Kč/m²	=	**1 093 583,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 100 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)	*	0,360
Nákladová cena stavby CS_N	=	**393 690,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,700
Cena stavby CS	=	**275 583,03 Kč**
Komunikace - zjištěná cena	=	**275 583,03 Kč**

Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Předmětem ocenění je stavba zpevněné plochy se štěrkem. Délka komunikace je 365 m, šířka 3,2 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

365*3,2 = 1 168,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]	=	95,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_I (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	=	317,70
Plná cena: 1 168,00 m² * 317,70 Kč/m²	=	**371 073,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 30 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	**74 214,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,700
Cena stavby CS	=	**51 950,30 Kč**
Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm - cena zjištěná	=	**51 950,30 Kč**

Pozemek parc.č. 286/2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak		P_i
P1.	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
	III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2.	Charakter a zastavěnost území	
	III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3.	Povrchy	
	II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4.	Vlivy ostatní neuvedené	
	II Bez dalších vlivů	0,00
P5.	Komerční využití	
	I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_S * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = 0,126$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	3 280,-	0,126	1,000	413,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	286/2	4 387	413,28	1 813 059,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 387		1 813 059,36

Pozemek parc.č. 286/2 - cena zjištěná celkem = **1 813 059,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Komunikace	275 583,- Kč
2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm	51 950,- Kč
3. Pozemek parc.č. 286/2	1 813 059,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	**2 140 592,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 140 590,- Kč**

Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram:
2 140 590,- Kč

4.4.2 Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram

Identifikace

Kraj:	**Středočeský**
Okres:	**Příbram**
Obec:	**Obecnice**
Katastrální území:	**Obecnice**
Počet obyvatel:	**1 255**

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 280,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **859,00 Kč/m²**

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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,918**

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05

Název znaku	č.	P_i
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,687$

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

Koeficient pp = $I_T * I_P$ = 0,631

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

Koeficient pp = $I_T * I_P$ = 0,687

Komunikace + parkoviště (bez krytu)

Předmětem ocenění je stavba komunikace a parkoviště bez krytu. Délka komunikace je 538 m, šířka 3,1 m. Plocha parkoviště včetně manipulační plochy je 850 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	bez krytu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství: (538*3,1)+850 = 2 517,80 m²
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	289,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_I (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m²	=	828,42
Plná cena: 2 517,80 m² * 828,42 Kč/m²	=	**2 085 795,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 100 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)	*	0,360
Nákladová cena stavby CS_N	=	**750 886,52 Kč**
Koeficient pp	*	0,687
Cena stavby CS	=	**515 859,04 Kč**

Komunikace + parkoviště (bez krytu) - zjištěná cena	=	**515 859,04 Kč**

Komunikace (kamenivo prolévané živicí)

Předmětem ocenění je stavba komunikace na pozemku parc.č. 325 tvořená kamenivem prolévaným živicí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálováz kameniva prolévaný živicí konstrukce krytu):	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	690,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	796,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_I (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m²	=	2 281,73
Plná cena: 690,00 m² * 2 281,73 Kč/m²	=	**1 574 393,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 353 978,58 Kč**
Koeficient pp	*	0,687
Cena stavby CS	=	**930 183,28 Kč**

Komunikace (kamenivo prolévané živicí) - zjištěná cena	=	**930 183,28 Kč**

Altán (přístřešek)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	6,2*3,2 =	19,84	2,60 m
		19,84 m²	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	OP	19,84*2,6+19,84*0,8/2 =	59,52
Obestavěný prostor - celkem:			**59,52 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 008,13**
Plná cena:	59,52 m³ * 2 008,13 Kč/m³	=	**119 523,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 30 = 56,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100)	*	0,433
Nákladová cena stavby CS_N	=	**51 753,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,687
Cena stavby CS	=	**35 554,89 Kč**

Altán (přístřešek) - cena zjištěná = **35 554,89 Kč**

Stůl zahradní

Předmětem ocenění jsou dva zahradní stoly, jejichž součástí jsou lavice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	30. Stůl zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 131,15
Plná cena: 2,00 ks * 7 131,15 Kč/ks	=	**14 262,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 25 = 68,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % / 100)	*	0,320
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 563,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,687
Cena stavby CS	=	**3 135,43 Kč**
Stůl zahradní - cena zjištěná	=	**3 135,43 Kč**

Pozemek parc.č. 325

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 325 o výměře 6 132 m², který slouží jako komunikace a částečně jako parkoviště. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu užívání.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = 0,126$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	859,-	0,126	1,000	108,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	325	6 132	108,23	663 666,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			6 132		**663 666,36**

Pozemek parc.č. 325 - cena zjištěná celkem = **663 666,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

Komunikace + parkoviště (bez krytu)	515 859,- Kč
Komunikace (kamenivo prolévané živicí)	930 183,- Kč
Altán (přístřešek)	35 555,- Kč
Stůl zahradní (2 x)	3 135,- Kč
Pozemek parc.č. 325	663 666,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	**2 148 398,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 148 400,- Kč**

Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram:
2 148 400,- Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků

- Zadaným znaleckým úkolem byl odhad obvyklé ceny a výpočet ceny dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 vymezeném v geometrickém plánu č. 584-76/2024 (vyhotovitel: Ing. Rudolf Smíšek) v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.
- **Obvyklá cena pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram:**

  1 886 410,- Kč
- **Obvyklá cena pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram vč. altánu a dvou zahradních stolů:**

  2 646 760,- Kč
- **Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram:**

  2 140 590,- Kč
- **Cena zjištěná dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 325 katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram vč. altánu a dvou zahradních stolů:**

  2 148 400,- Kč

5.2 Kontrola postupu Znalce

- Pro zodpovězení odborné otázky Zadavatele (splnění znaleckého úkolu) bylo postupováno s obecně doporučovanými postupy a standardy daného oboru a odvětví a také v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.:
  - Znalec ověřil, zda zadaná odborná otázka Zadavatele není v rozporu s rozsahem jeho znaleckého oprávnění, které vychází ze stavu zapsaného Ministerstvem spravedlnosti ČR v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů k datu zpracování znaleckého posudku.
  - Znalec ověřil, zda není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a zda je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.
  - Znalec vybral zdroje dat potřebné k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku. Ověření věrohodnosti získaných informací provedl výběrovým způsobem v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán.

- Znalec v kapitole Nález prezentoval získaná a zpracovaná data, přičemž kompletní výčet podkladů a zdrojů uvedl v kapitole Výčet podkladů. Vzhledem k provázanosti jednotlivých kroků a na sebe navazujících analýz obvykle tvořící znalecké posudky v daném oboru a odvětví nelze vzhledem k požadavku na přehlednost posudku v některých oblastech jednoznačně rozdělit nálezovou a posudkovou část. Prezentace zpracovaných informací, které souvisejí s následnými analýzami, proto Znalec uvedl až v posudkové části.
- Znalec v kapitole Posudek provedl analýzy získaných a zpracovaných dat a aplikoval obecně doporučované postupy a metody daného oboru a odvětví, jejichž použití odůvodnil, a to s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku.
- Znalec v kapitole Odůvodnění interpretoval výsledky provedených analýz a aplikovaných metod, které směřují k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku (splnění znaleckého úkolu).
- V kapitole Závěr Znalec citoval zadanou odbornou otázku Zadavatele a uvedl odpověď, ke které dospěl na základě uvedeného postupu.

6 Závěr

Znalecký úkol:

Znaleckým úkolem (odbornou otázkou) zadaným Zadavatelem byl odhad obvyklé ceny a výpočet ceny dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram a pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram.

Odpověď:

S ohledem na dostupné podklady a informace, provedená šetření, zvolené metody ocenění a přijaté předpoklady bylo provedeno k 8. 10. 2024 ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Obvyklá cena nemovité věci:

Obvyklá cena pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram:

1 886 410,- Kč

(slovy: jeden milion osm set osmdesát šest tisíc čtyři sta deset korun českých)

Obvyklá cena pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci Obecnice, okrese Příbram vč. altánu a dvou zahradních stolů:

2 646 760,- Kč

(slovy: dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc sedm set šedesát korun českých)

Cena dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 286/2 v katastrálním území Orlov, obci a okrese Příbram:

2 140 590,- Kč

(slovy: dva miliony sto čtyřicet tisíc pět set devadesát korun českých)

Cena dle 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. pozemku parc.č. 325 v katastrálním území Obecnice v Brdech, obci a okrese Příbram vč. altánu a dvou zahradních stolů:

2 148 400,- Kč

(slovy: dva miliony sto čtyřicet osm tisíc čtyři sta korun českých)

7 Přílohy

Příloha č. 1 – Geometrický plán pro rozdělení pozemku, číslo plánu: 584-76/2024 v katastrální území Orlov

Příloha č. 1 – Geometrický plán

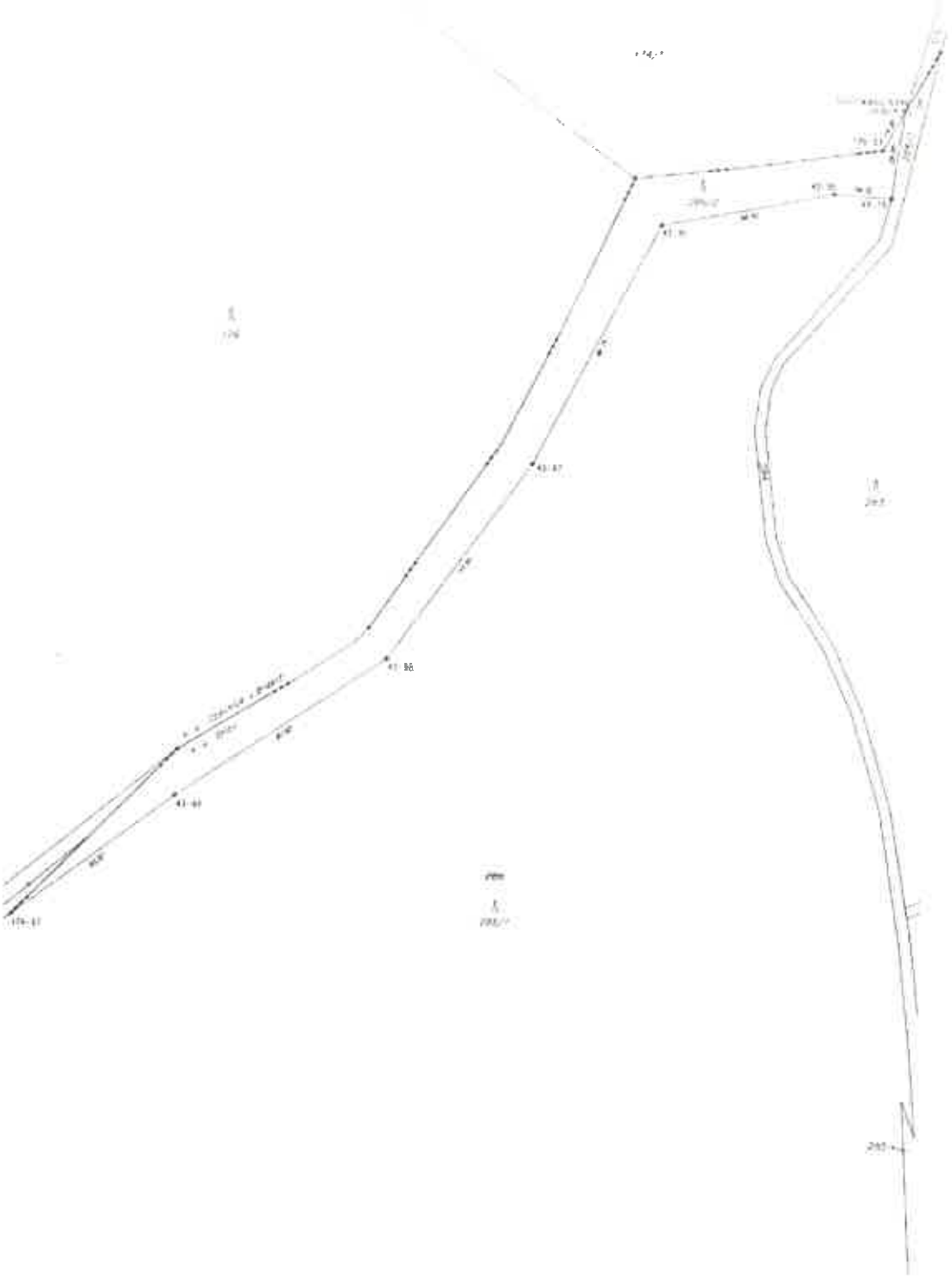
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způsob určení výměry	Parovnání se stavem evidence právních vztahů: Dí přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Dí přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
286	33	89	17	lesní poz	286/1	33	43	22	lesní poz		2	286		10001	33	43	22	
					286/2		43	87	lesní poz		2	286		10001		43	87	
					286/3		2	08	lesní poz		2	286		10001		2	08	
	33	89	17			33	89	17										

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN: Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením: Y	X	Poznámka
9900190000016385	782999.59	1082657.70	8			
43-99	783229.18	1082880.39	4			mezník
43-98	783162.09	1082835.77	4			mezník
43-97	783116.94	1082772.63	4			mezník
43-96	783077.27	1082695.53	4			mezník
43-95	783022.21	1082685.06	4			mezník
43-19	783003.58	1082686.06	4			geohlub
179-67	783281.54	1082919.15	3			mezník
179-51	783006.88	1082670.83	3			mezník
[illegible]	782999.94	1082658.33	3			mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil oboru oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil oboru oprávněný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek	Jméno, příjmení:
	Číslo osvědčení oboru oprávněných zeměměřických inženýrů: 1469/1996	Číslo osvědčení oboru oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 8. 4. 2024 Číslo: 211/2024	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnost odpovídá průměru předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: Ing. Rudolf Smíšek, Březohorská 253, 26101 Příbram 7	Katastrální úřad souhlasí s očíslovaním parcel	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 584-76/2024		
Okres: Příbram		
Obec: Příbram		
Kat. území: Orlov		
Mapový list: Příbram 3-1/23, 24		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla postupnou možností zadáváni, ev. v krátu s průběhem zaměřovaných nových hranic, které byly označeny přistupovým zákonem: mezníky		



8 Znalecká doložka a ostatní informace

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Na zpracování znaleckého posudku se podílel a jeho závěry může stvrdit: Ing. Jiří Preininger.

Společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků a jejich částí
- oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování movitého majetku
- oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
- přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
- přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
- přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
- posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
- vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
- transferové ceny
- kvantifikace finančních ztrát a ušlého zisku

Tento dodatek je vydán pod pořadovým číslem 1 ke znaleckému posudku č. 1073-68/2024.

V Praze dne 29. října 2024

.....

Ing. Richard Etrych, jednatel

Otisk kulaté pečeti: NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. Obor ekonomika Ceny a odhady

Dodatek připravil:

.....

Ing. Jiří Preininger

SMĚNNÁ SMLOUVA
č. VLS-SML-2024-2124-1900

Vojenské lesy a statky ČR, s. p.
se sídlem Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
sp. zn. ALX 256
zastoupený ředitelem státního podniku Ing. Jaroslavem Neradem
IČO: 00000205
DIČ: CZ00000205
ID datové schránky: bjds93z
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.
Č. účtu : 198578042/0300

a

město Příbram
se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené starostou Mgr. Janem Konvalinkou
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
ID datové schránky: 2ebbrqu
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Příbram
Č. účtu : 19-521689309/0800, v.s. 82900000..

dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z."), zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku"), uzavřely tuto

směnnou smlouvu

I.

1. Česká republika je výlučným a jediným vlastníkem a Vojenské lesy a statky ČR, s. p., má ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o státním podniku, právo hospodařit:
   s pozemkem p.č. 325, ostatní plocha, jiná plocha, pozemek zapsaný na LV č. 4 pro k.ú. Obecnice v Brdech.
2. **Pozemek p.č. 325** zapsaný na LV č. 4 pro k.ú. Obecnice v Brdech byl popsán a oceněn ve znaleckém posudku č. 1073-68/2024 a jeho dodatku č.1 znalecké kanceláře NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.
3. **Cena obvyklá pozemku Vojenských lesů a statků ČR, s.p.** činí **2 636 760,- Kč** (slovy: dva miliony šest set třicet šest tisíc sedm set šedesát korun českých).
4. Součástí předmětu převodu je stavba lesního přístřešku neevidovaná v katastru nemovitostí evidovaná u Vojenských lesů a statků ČR, s.p. jako hmotný investiční majetek. Tato stavba se nachází na pozemku p.č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech. Lesní přístřešek -Altán -

cyklostezka byl popsán a oceněn v dodatku č.1 k znaleckém posudku č. 1073-68/2024 znalecké kanceláře NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.

Inv.č.	*Název*	*Rok pořízení*	*Pořiz. cena*	*Zůst. cena k .30.9 2024*	*Cena obvyklá v Kč*	*k.ú.*
107403	Altán - cyklostezka	2007	127646	19118	10000	Obecnice v Brdech

Cena obvyklá této stavby činí 10 000 Kč

5. Celková cena obvyklá majetku Vojenských lesů a statků ČR, s.p. vstupujícího do směny činí 2 646 760,- **Kč (slovy: dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc sedm set šedesát korun českých)**

II.

1. **Město Příbram** je výlučným a jediným vlastníkem pozemku p.č. 286/2, ostatní plocha, jiná plocha, pozemek zapsaný na LV č. 10001 pro k.ú. Orlov.
2. Pozemek **p.č. 286/2** zapsaný na LV č. 10001 pro k.ú. Orlov byl popsán a oceněn ve znaleckém posudku č. 1073-68/2024 a jeho dodatku č.1 znalecké kanceláře NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.
3. **Cena obvyklá pozemku ve vlastnictví města Příbram činí 1 886 410,- Kč** (slovy: jeden milion osm set osmdesát šest tisíc čtyři sta deset korun českých)

III.

Smluvní strany si touto smlouvou směňují výše uvedené nemovitosti, tj.:

1. **Vojenské lesy a statky ČR, s. p. touto smlouvou převádí** do výlučného vlastnictví města Příbram pozemek p.č. 325, zapsaný na LV č. 4 pro k.ú. Obecnice v Brdech a stavbu neevidovanou v v katastru nemovitostí, lesní přístřešek Altán - cyklostezka, který se nachází na pozemku p.č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech.
2. **Město Příbram touto smlouvou převádí** do výlučného vlastnictví České republiky, s právem hospodařit s majetkem státu pro Vojenské lesy a statky ČR, s. p. pozemek p.č. 286/2, zapsaný na LV č. 10001 pro k.ú. Orlov.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že **město Příbram uhradí Vojenským lesům a statkům ČR, s.p. rozdíl v cenách směňovaného majetku** ve výši 760 350,- **Kč (slovy: - sedm set šedesát tisíc tři sta padesát korun českých).**
2. **Náklady na přípravu a realizaci směny** vynaložené Vojenskými lesy a statky ČR, s. p. činí20 528,- **Kč,** přičemž každá smluvní strana uhradí polovinu těchto nákladů. Náklady na realizaci směny vynaložené městem Příbram činí **16 200,- Kč,** přičemž každá smluvní strana uhradí polovinu těchto nákladů. **Město Příbram** v souladu s tímto odstavcem **uhradí** Vojenským lesům a statkům ČR, s. p. částku ve výši 2 164,- Kč (slovy dva tisíce sto šedesát čtyři korun českých).
3. Smluvní strany se dále dohodly, že **město Příbram uhradí** Vojenským lesům a statkům ČR, s. p. polovinu nákladů spojených se vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tj. částku ve výši **1 000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých).
4. V souladu s odstavci 1 až 3 tohoto článku smlouvy **uhradí město Příbram** Vojenským lesům a statkům ČR, s.p. celkovou částku ve výši **763 514 - Kč** (slovy: sedm set šedesát tři tisíc pět set čtrnáct korun českých), a to do 30 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury.

5. Vojenské lesy a statky ČR. s.p. se zavazuje vystavit a doručit městu Příbram fakturu na úhradu částky podle čl. IV.. odstavce 4. této smlouvy do 10 pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.
6. Hodnota této směnné smlouvy pro uveřejnění v registru smluv činí celkem2 685 488,- Kč (slovy: dva miliony šest set osmdesát pět tisíc čtyři sta osmdesát osmkorun českých), přičemž tato je tvořena součtem: ceny směňovaného majetku jedné ze smluvních stran (té, která je vyšší) ve výši 2 646 760,- Kč, celkových nákladů spojených s přípravou a realizací směny dle čl. IV. odst. 2 ve výši 36 728,- Kč a správního poplatku za podání návrhu na vklad dle čl. IV. odst. 3 ve výši 2 000,- Kč.
7. Peněžitý dluh smluvní strany bude podle § 1957 odst. 1 o.z. splněn připsáním částky na účet druhé smluvní strany pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu.
8. Po provedení směny jsou tedy účastníci této smlouvy mezi sebou zcela vyrovnáni a nemají vůči sobě v souvislosti s touto smlouvou žádné další nároky.

V.

1. Vojenské lesy a statky ČR, s. p. prohlašuje, že na pozemku uvedeném v Čl. III. odst. 1 této smlouvy kromě případných právních povinností přímo vyplývajících z právní úpravy, neváznou žádné dluhy, závazkové vztahy a věcná práva, zejména věcná břemena, služebnosti ani zástavní práva s výjimkou:
   Pozemek p.č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech je dotčen závazkem vyplývajícím z uzavřené Smlouvy o zřízení věcného břemene V-9124/2023-211. Předmětem smlouvy je
   I. právo zřídit, provozovat a udržovat na vlastní náklad inženýrskou síť- vodovodní řad
   II. právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, provozování, zajištění oprav, údržby, rekonstrukce a výměny inženýrské sítě – vodovodního řadu, rozsah vymezen geometrickým plánem č. 22-180/2023

   Oprávnění je zapsané pro město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram, IČO: 00243132.
2. **Město Příbram prohlašuje, že na pozemcích uvedených v Čl. III. odst. 2 této smlouvy kromě případných právních povinností přímo vyplývajících z právní úpravy, neváznou žádné dluhy, závazkové vztahy a věcná práva, zejména věcná břemena, služebnosti ani zástavní práva, a to ani v podobě smlouvy o smlouvě budoucí.**
3. Smluvní strany prohlašují, že je jim ke dni uzavření této smlouvy dobře znám skutečný stav směnou dotčených nemovitostí, které přijímají včetně všech součástí a příslušenství do svého výlučného vlastnictví a vlastnictví státu jak stojí a leží podle § 1918 o. z. a že se v souladu s § 1916 odst. 2 o. z. vzdávají svého práva z vadného plnění.
4. Z podkladů, které má Vojenské lesy a statky ČR, s. p. k dispozici, vyplývá, že na pozemky uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy se nevztahuje omezení nakládání s majetkem státu ve smyslu § 13 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že ve vztahu k pozemkům, které touto smlouvou převádí druhé smluvní straně, proti nim není vedeno žádné soudní nebo správní řízení. Pokud se toto tvrzení některé ze smluvních stran ukáže být nepravdivým, odpovídá druhé smluvní straně za škodu tím způsobenou.

VI.

1. Směna pozemků byla odsouhlasena Dozorčí radou státního podniku na svém 14X. zasedání dne XXXXXXX.2024 (Čj. MO XXXXXX/2024-1322)

2. Směna pozemků byla ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, projednána a schválena Zastupitelstvem města Příbram usnesením č. XXX/YYY/2024 ze dne XX.YY.2024. Záměr směny byl vyvěšen na úřední desce úřadu Městského úřadu Příbram podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů ve dnech XX.YY.2024 až XX.YY.2024.
3. Zakladatel státního podniku vydal souhlas k nakládání s určeným majetkem podle § 17 odst. 2 zákona o státním podniku dne XX.YY.2024 (čj. MO XXXXX/2024-1322).
4. Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy.

VII.

1. Smluvní strany nabydou vlastnictví ke směnou přijatým nemovitostem rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá Vojenské lesy a statky ČR, s. p. na Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram do 30 kalendářních dnů od uhrazení částky uvedené v čl. IV. odst. 4 této smlouvy na účet Vojenských lesů a statků ČR, s.p.
3. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení tohoto vkladu, a podat nový návrh na povolení vkladu práva dle této smlouvy.

VIII.
Služebnost stezky a cesty
osobní služebnost stezky a cesty

1. Vojenské lesy a statky ČR, s.p. prohlašuje, že pozemek p.č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech, který touto směnnou smlouvou převádí do vlastnictví města Příbram využívá, a i v budoucnu bude využívat k průjezdu techniky potřebné k výkonu lesního hospodářství v dotčené oblasti.
2. Město Příbram prohlašuje, že jsou mu okolnosti uvedené v čl. VIII, odst. 1. této smlouvy dobře známé, a že umožní nyní i v budoucnu Vojenským lesům a statkům ČR, s.p. průjezd techniky potřebné pro lesní hospodářství po pozemku p.č. 325 v k.ú. Obecnice v Brdech bez dopravních omezení.
3. Smluvní strany se na základě Čl. VIII, odst. 1. a 2. vzájemně dohodly, že se touto směnnou smlouvou zároveň zřizuje osobní služebnost stezky a cesty ve prospěch Vojenských lesů a statků ČR, s.p. a k tíži:

   služebného pozemku p.č. 325, výměra: 6 132 m2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, k.ú Obecnice v Brdech, obec Obecnice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „**služebný pozemek**“).
4. Smluvní strany zřizují a zavazují se strpět k tíži služebného pozemku ve prospěch Vojenských lesů a statků ČR, s.p. **osobní služebnost právo vstupu a vjezdu.** Rozsah služebnosti je dán celkovou výměrou služebného pozemku.
5. Služebnost se zřizuje jako osobní, bezúplatně, na dobu neurčitou a zaniká pouze v případech stanovených zákonem.

IX.

1. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu směny nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu směny se považuje okamžik nabytí vlastnictví.

X.

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Ve věcech, které výslovně neupravuje, se řídí platnými právními předpisy, a to zejména o. z.
2. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně formou číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění zabezpečí Vojenské lesy a statky ČR, s. p. bez zbytečného prodlení. Druhá smluvní strana souhlasí s uveřejněním obsahu této smlouvy. Strana uveřejňující smlouvu v registru smluv se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany.
5. Případné plnění, které bylo poskytnuto bez právního důvodu, se považuje za plnění podle této smlouvy. Práva a povinnosti vzniklé z tohoto plnění se řídí touto smlouvou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce. Město Příbram obdrží jeden stejnopis, Vojenské lesy a statky ČR, s.p. jeden stejnopis, jeden stejnopis této smlouvy s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zaslán Vojenskými lesy a statky ČR, s. p. příslušnému katastrálnímu úřadu. Každý stejnopis má platnost originálu.
7. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
8. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran. Tato práva a povinnosti není smluvní strana oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany postoupit nebo jinak převést na třetí osobu.
9. Bude-li od této smlouvy odstoupeno nebo tato smlouva bude považována za neúčinnou, neplatnou či zrušenou dle příslušných právních předpisů, a pokud je z takové smlouvy již plněno, smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po tomto zjištění uzavřou dohodu o vypořádání bezdůvodného obohacení podle cen dohodnutých v této neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě nebo uzavřou novou smlouvu stejného předmětu plnění a podmínek jako v neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po odstoupení, neplatnosti, neúčinnosti, nebo zrušení této smlouvy. Tím nejsou dotčená zákonná ustanovení o některých závazcích, které zůstávají v platnosti i po zániku závazků (např. ustanovení o smluvních pokutách, náhradě škody).
10. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v úvodu této smlouvy jsou v souladu s právní skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že případné změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
11. V případě, že se smluvní strana v souvislosti s touto smlouvou dozví od druhé smluvní strany její důvěrné údaje, sdělení, jiné citlivé informace nebo obchodní tajemství, má povinnost o tom zachovávat mlčenlivost. Tato povinnost platí i po ukončení smlouvy.

12. Obě smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR"). Tyto postupy a opatření se smluvní strany zavazují dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
13. Odpověď smluvních stran, ve smyslu § 1740 odst. 3 o. z., s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy.
14. Smluvní strany v souladu s § 558 o. z. tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných obchodních zvyklostí či praxe v souvislosti s plněním podle této smlouvy; v případě, že by tomu tak bylo, sjednávají smluvní strany, že v právních vztazích založených smlouvou se nepřihlíží k žádné obchodní zvyklosti, či zavedené praxi. Smluvní strany se dohodly, že dispozitivní ustanovení o. z. mají přednost před obchodními zvyklostmi.
15. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni, a to na základě pravdivých údajů. Smluvní strany si tuto smlouvu pečlivě přečetly a plně porozuměly jejímu obsahu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Příbrami dne

.....
Vojenské lesy a statky ČR, s. p.
Ing. Jaroslav Nerad
ředitel státního podniku

.....
město Příbram
Mgr. Jan Konvalinka
starosta