

**Název bodu jednání:**

Žádost o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 29.10.2024, č. usn. 1007/2024

**Text usnesení RM:** Rada města

doporučuje ZM schválit směnu pozemku p. č. 4606/27 v katastrálním území Příbram ve vlastnictví obce Dubno, IČO: 00662810, za pozemek p. č. 514/3 v katastrálním území Dubno ve vlastnictví města Příbram, s tím, že směna nemovitých věcí se uskuteční bez doplatku ceny.

**Napsala:** Bc. Petra Kramperová

**Návrhy na usnesení:**

- 1) ZM schvaluje – neschvaluje

směnu pozemku p. č. 4606/27 v katastrálním území Příbram ve vlastnictví obce Dubno, IČO: 00662810, za pozemek p. č. 514/3 v katastrálním území Dubno ve vlastnictví města Příbram, s tím, že město Příbram doplatí obci Dubno částku ve výši .....Kč, představující rozdíl hodnoty směňovaných nemovitých věcí.

- 2) ZM schvaluje – neschvaluje

směnu pozemku p. č. 4606/27 v katastrálním území Příbram ve vlastnictví obce Dubno, IČO: 00662810, za pozemek p. č. 514/3 v katastrálním území Dubno ve vlastnictví města Příbram, s tím, že směna nemovitých věcí se uskuteční bez doplatku ceny.

**Důvodová zpráva:**

**Žadatel:**

Obec Dubno, se sídlem Dubno 51, 261 01 Příbram, IČO: 00662810.

**Předmět:**

Žádost o směnu pozemku p. č. 4606/27 o výměře 1.665 m<sup>2</sup> v k. ú. Příbram (ostatní plocha/ostatní komunikace), ve vlastnictví obce Dubno, za pozemek p. č. 514/3 o výměře 17.011 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/jiná plocha) v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram.

**Účel:**

Žadatelem v žádosti uvedeno, že směnou pozemků by pozemek v katastru města Příbram přešel i do majetku města, město by pak mělo kontrolu nad změnami v tomto území.

OSM úvodem důvodové zprávy nastíní přehled skutečností, které předcházely této nové žádosti obce Dubno.

Dne 29.04.2019 Zastupitelstvo města Příbram schválilo usnesením č. 142/2019/ZM prodej části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9.600 m<sup>2</sup> z celkové výměry 17.011 m<sup>2</sup> v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram. Prodej se nerealizoval, obec Dubno nesouhlasila s kupní cenou a působnost usnesení, která byla stanovena na 6 měsíců, vypršela.

Osadní výbor Nová Hospoda zaslal městu Příbram žádost o převod pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, do majetku města, neboť na předmětném pozemku se nachází park a komunikace, které spadají do území městské části Nová Hospoda. OSM dopisem ze dne 26.10.2020 navrhl obci Dubno směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, za část pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram.

Na uvedený návrh ze strany města Příbram obec Dubno reagovala svým návrhem na směnu pozemků, kdy se mělo jednat o směnu pozemku p. č. 477/1 v k. ú. Dubno (ve vlastnictví města Příbram) za pozemky p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č. 488/7, 488/8, oba v k. ú. Dubno (ve vlastnictví obce Dubno).

Rada města Příbram dne 08.03.2021 záměr směny navržený obcí Dubno neschválila.

Starosta obce Dubno posléze dopisem ze dne 22.12.2021 informoval město Příbram, že Zastupitelstvo obce Dubno na svém zasedání směnu tak, jak navrhlo město Příbram, schválilo.

Dne 22.08.2022 Rada města Příbram doporučila zastupitelstvu města schválit směnu části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9.600 m<sup>2</sup> v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram ve vlastnictví obce Dubno, bez doplatku kupní ceny ze strany města Příbram. Celý materiál byl připraven na veřejné zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 05.12.2022. Celý materiál byl posléze na návrh obce Dubno z programu zasedání stažen.

Znaleckým posudkem č. 4093-10-22, vyhotoveným dne 20.06.2022 panem Michalem Olivou, byla stanovena cena obvyklá pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram na 5.400.000 Kč (tj. 3.243 Kč/m<sup>2</sup>). Znaleckým posudkem č. 4093-11-22, vyhotoveným dne 20.06.2022 panem Michalem Olivou, byla stanovena cena obvyklá části pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno na 641.200 Kč (po zaokrouhlení 67 Kč/m<sup>2</sup>).

Doplatek kupní ceny ze strany města by tedy byl 4.758.800 Kč (při výměře 9600 m<sup>2</sup> u části pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno).

Nyní obec Dubno podala žádost novou, která je tímto předkládána k projednání.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram (ve vlastnictví obce Dubno) se dle ÚP nachází v ploše tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM). Předmětný pozemek je součástí veřejného prostranství, za které se dle Obecně závazné vyhlášky města Příbram č. 13/2019, o místním poplatku, vybírá poplatek za užívání veřejného prostranství. Na pozemku se nachází pomník (socha) „Protifašistických bojovníků“ a chodník.

Obec Dubno má zpracovaný ÚP z roku 2009. Změna č. 1 územního plánu byla vydána s účinností od 09.05.2013, Změna č. 2 územního plánu byla vydána s účinností od 06.10.2015 a Změna č. 3 územního plánu obce Dubno byla vydána s účinností od 29.09.2021.

Pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (ve vlastnictví města Příbram) se dle ÚP nachází v ploše, která je definována jako plochy těžby nerostů (NT). Nejedná se o plochu veřejného prostranství.

Architekt města k žádosti uvádí, že z pohledu zájmů tvorby městského prostředí je velice žádoucí, aby město vlastnilo pozemky veřejných prostranství. To se týká i pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, proto z tohoto pohledu navrhuje navržené směně vyhovět. Architekt města však ale nejprve doporučuje ověřit, zda se jedná o ložisko cenného nerostu, a to na základě již provedeného nebo nově provedeného průzkumu.

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

Na pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření oddělení územního plánování:

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

Architekt města posléze k vyjádření oddělení územního plánování uvedl, že není potřeba provádět výzkum a směnu tak doporučuje.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor k žádosti námitek.

Vyjádření Osadního výboru Nová Hospoda:

Osadní výbor nemá proti navrhované směně žádné námítky.

Osadní výbor poukazuje na skutečnost, že na pozemku p. č. 4606/27 se již historicky nachází parčík s pomníčkem Obětím nacismu, který byl postaven k uctění památky čtyř občanů Nové Hospody, jejichž životy byly násilně ukončeny před koncem 2. světové války v roce 1945. O okolí pomníčku pečují příbuzní popravených i místní občané. U pomníčku se vždy 5. května koná pietní akt za účasti místních občanů a členů osadního výboru, kteří tradičně k pomníčku položí květiny. Na parčík v jeho dolní, užší části bezprostředně navazuje propojovací ulice (bez názvu), která spojuje ulici Protifašistických bojovníků s ulicí Ke Kocábě a v současné době tvoří dle katastru nedílnou součást výše uvedeného pozemku.

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

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

Znalecký posudek č. 4548/139/2023, ze dne 21.07.2023, zpracovaný společností PROSCON s.r.o., IČO: 49356381, určil cenu obvyklou:

- o části pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Dubno (parčík) 2.948,28 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 2.255.434,00 Kč,
- o části pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Dubno (pod komunikací) 1.024/34 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 921.906,00 Kč,
- o celkem za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Dubno = 3.170.000,00 Kč,
- o pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Příbram zaokrouhleně 177,00 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 3.010.947,00 Kč.

Se starostou obce Dubno bylo domluveno, že bude požádáno o aktualizaci znaleckého posudku.

Znaleckým posudkem č. 5189/509/2024, vyhotoveným dne 10.10.2024, znaleckou kanceláří společností PROSCON, s.r.o., byla stanovena cena obvyklá pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram 3.170.000,00 Kč (tj. zaokrouhleně 1.904,00 Kč/m<sup>2</sup>), tržní cena pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno byla stanovena na částku 2.940.000,00 Kč (tj. zaokrouhleně 173,00 Kč/m<sup>2</sup>). Rozdíl ceny směřovaných nemovitých věcí činí 230.000,00 Kč.

Záměr směnít pozemky byl řádně vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 15.10.2024 do 04.11.2024.

Dle vyjádření 1. SčV, a.s., se na pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram nachází přípojka vodovodu a přípojka kanalizace, na pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno se vodohospodářské sítě nenacházejí.

Nabývací titul:

p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram – souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 18.11.2008,

p. č. 514/3 v k. ú. Dubno – vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. dle návrhu ze dne 05.06.2000.

OSM provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

Na pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, v místní části Příbrami Nová Hospoda, se nachází centrální park se vzrostlými stromy a zelení a část komunikace. Pozemek je ve vlastnictví obce Dubno. V parku se nachází pomníček obětím druhé světové války a studna.

Obec Dubno vlastní pozemky p. č. 514/1, 514/2 a 488/1, vše v k. ú. Dubno, které sousedí s pozemkem p. č. 514/3 ve vlastnictví města Příbram. Na pozemku p. č. 488/1 se nachází bývalá skládka, která nyní už neslouží svému účelu, je uzavřená a po rekultivaci je na ní postavena fotovoltaická elektrárna. Cesta k elektrárně vede přes pozemek města p. č. 514/3.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 28.08.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram ve vlastnictví obce Dubno, IČO: 00662810, za pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram.



Přílohy:

- 1) situační snímky, ortofotomapy, fotodokumentace
- 2) žádost obce Dubna, včetně znaleckého posudku č. 4548/139/2023
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření oddělení územního plánování a architekta města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Osadního výboru Nová Hospoda
- 4) znalecký posudek č. 5189/509/2024



k. ú. Příbram




protifašistických bojovníků

Ke Kocábě

Zvonková

V Soude

LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  nabízený pozemek
-  pozemky ve vlastnictví obce Dubna










# k. ú. Dubno

## LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávaný pozemek
-  pozemky ve vlastnictví obce Dubna







7.0. 4606/27





p.c. 514/3







## OBEC DUBNO

Č.j.: Dubno/482/2024  
Spis.zn.: SZ/Dubno/482/2024  
Vyřizuje: Josef Šprysl  
Tel. +420 723 816 821  
Email. sprysl@obecdubno.cz  
V Dubně dne: 13.6.2024

Městský úřad Příbram  
Odbor správy majetku  
Mgr. Žaneta Vaverková  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

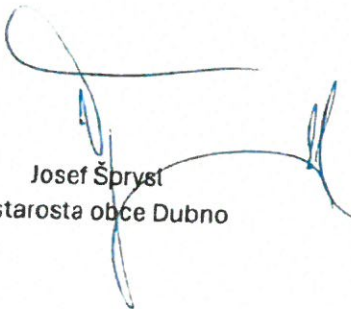
**Věc: Směna pozemku p. č. 4606/27 v k.ú. Příbram za pozemek p. č. 514/3 v k.ú. Dubno.**

Navrhujeme směnu výše uvedených pozemků, pozemek p. č. 4606/27 v k.ú. Příbram je pozemek ve vlastnictví obce Dubno, jedná se o pozemek, který je územním plánem určen k zastavění, jedná se o plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální BM. Pozemek p. č. 514/3 v k.ú. Dubno se nachází v ploše, která je územním plánem definována jako plocha těžby nerostů NT. Ve skutečnosti se jedná lokalitu bývalé skládky komunálního odpadu. Tento pozemek je ve vlastnictví města Příbram.

Směnou pozemků by pozemek v katastru města Příbram přešel do majetku města, město by mělo kontrolu nad změnami v tomto území.

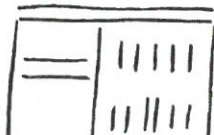
V příloze zasíláme znalecký posudek, zpracovaný společností PROSCON, s.r.o.



  
Josef Šprysl  
starosta obce Dubno

**Obdrží:**

Městský úřad Příbram, Odbor SM, Mgr. Ž. Vaverková, Tyršova 108, 261 019 Příbram  
spis



Dubno 51, 261 01 Příbram, IČ: 00662810, datová schránka: w78b6tu,  
tel.: 318 627 136, [obecdubno@obecdubno.cz](mailto:obecdubno@obecdubno.cz), [www.obecdubno.cz](http://www.obecdubno.cz),  
Bankovní účty: KB 123-7297630207/0100, ČNB: 94-3615211/0710



**Znalecký posudek č. 4548/139/2023**

**Předmět znaleckého posudku:**

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

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

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

**Konzultant:** není

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Oceňování nemovitých věcí

**Znalecký posudek byl zpracován dne: 21.7.2023**

**Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3**

## Obsah

1	Zadání znaleckého posudku .....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku .....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit .....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele .....	4
2.2.2	Zákony a jiné předpisy .....	4
2.2.3	Znalecké standardy .....	5
2.2.4	Odborné publikace .....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat .....	5
3	Nález.....	6
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování .....	6
3.1.1	Názvosloví.....	6
3.1.2	Metodologie ocenění .....	8
3.2	Výčet těchto dat.....	10
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí .....	10
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění .....	10
3.2.3	Další data použitá pro posouzení .....	10
4	Posudek.....	11
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	11
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení .....	11
4.2	Výsledky analýzy dat .....	11
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou .....	11
4.2.2	Ocenění nákladovou metodou .....	20
5	Odůvodnění.....	23
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat .....	23
5.2	Kontrola postupu znalce .....	23
6	Závěr .....	23
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	23
6.2	Odpověď.....	23
7	Přílohy.....	24
7.1	Seznam příloh.....	24
8	Ostatní údaje .....	33
8.1	Konzultant .....	33
8.2	Odměna .....	33
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	33
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí .....	33
8.6	Znalecká doložka.....	33



# 1 Zadání znaleckého posudku

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny 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. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 10.7.2023

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

## 1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

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

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

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

## 1.4 Předpoklady posouzení

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

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

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

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

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

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

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

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo

jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

## 2 Výčet podkladů

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

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

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Zadání a objednávka na vyhotovení znaleckého posudku
- Předání informace o výměře pozemku v k.ú. Dubno

#### 2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

##### Různé databáze a analýzy

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

##### Další zdroje:

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
2. [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)
3. další realitní servery

#### 2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších

7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

#### **2.2.4 Znalecké standardy**

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

#### **2.2.5 Odborné publikace**

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

### **2.3 Věrohodnost zdrojů dat**

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

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

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

### **3 Nález**

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

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

##### **3.1.1 Názvosloví**

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

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

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

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

##### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

##### **Tržní hodnota**

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



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

#### **Fair value (reálná hodnota)**

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

#### **Cena mimořádná**

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

#### **Cena zjištěná**

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

#### **Cena pořizovací (cena historická)**

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

#### **Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

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

#### **Věcná hodnota (časová cena)**

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

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

#### **Výnosová hodnota**

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

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

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

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

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

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

#### **Porovnávací hodnota**

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

#### **Výchozí cena**

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

#### **Jednotková cena, základní cena**

Jedná se o cenu za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

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

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

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

### **3.1.2 Metodologie ocenění**

#### **3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku**

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

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

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

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

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

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

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

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

řečeno její výše by měla odpovédět 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 hrozí 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 nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

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

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

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

kde:

- ČV = 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 nemovitostí.

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

Pro ocenění nemovitostí 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 nákladovou metodou – ocenění podle cenového předpisu MF ČR platného pro rok 2023 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

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

## 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 pozemku ( dle předaného zadání – týká se stanovení  
výměry)

## Část A

### Hodnota pozemků

#### 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>	<b>Pozemek</b>
<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 -				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> ]
900 090	274	3 285,00	1,00	3 285,00

**Název:** Pozemek  
**Lokalita:** Příbram  
**Popis:** Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 117/20 a 117/23 v k.ú. Zdaboř, 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.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<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> ]
3 398 500	971	3 500,00	1,00	3 500,00

**Název:** Pozemek  
**Lokalita:** Příbram  
**Popis:** Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 219/49 v k.ú. Zdaboř, 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.

**Koeficienty:**

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 -				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> ]
3 899 017	1 847	2 111,00	1,10	2 322,10

<b>Název:</b>	Pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Příbram			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je pozemek parc. č.4337/101 v k.ú. a obci Příbram. Předmětný pozemek byl realizován kupní smlouvou zapsanou na katastrálním úřadu v roce 2021. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-10936/2020-211. Cenový údaj je převzatý z veřejného 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. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 965 344	1 104	2 686,00	1,00	<b>2 686,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 322,10 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 948,28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 500,00 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	2 948,28		2 255 434
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>765</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 255 434</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. Zbylá část pozemku části B má rovněž charakter veřejného prostranství s umístěním pomníku. Uvedený typ nemovité 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. 2580/34 v k.ú. a obci Příbram. Pozemek je situován v zastavěné části obce a vytváří součást veřejného prostoru v ulici Na vyhlídce. Pozemek byl prodán kupní smlouvou v roce 2022. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-5060/2022-211. Cena pro porovnání je převzata z údajů 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. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
<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> ]
1 441 650	1 050	1 373,00	0,95	<b>1 304,35</b>

<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.

**Koeficienty:**

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

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

**Název:** Pozemek

**Lokalita:** Příbram

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

**Koeficienty:**

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

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

**Název:** Pozemek

**Lokalita:** Příbram

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

**Koeficienty:**

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



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

Minimální jednotková porovnávací cena	800,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 024,34 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 304,35 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 - ostatní komunikace	4606/27 část B	900	1 024,34		921 906
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>900</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>921 906</b>

## Část C

### 1. Hodnota pozemků

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

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 514/3 - ostatní plocha - jiná plocha v k.ú. Dubno. Pozemek má celkovou výměru dle katastru nemovitostí 17011 m<sup>2</sup>. Dle zadání zadavatele posudku je předmětem ocenění část pozemku parc. č. 514/3 o výměře 9600 m<sup>2</sup>. Výměra byla zadána bez dalšího upřesnění a bez geometrického plánu. Pozemek je situován na okraji katastrálního území v nezastavěné části obce Dubno. Pozemek je situován u komunikace třetí třídy. V okolí pozemku se nacházejí lesní a zemědělské pozemky. V těsné blízkosti pozemku se nachází fotovoltaická elektrárna. Elektrárna je umístěna na pozemku s jiným funkčním využitím než je oceňovaný pozemek.

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

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

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