

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

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

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

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

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

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

Porovnávací hodnota

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

Výchozí cena

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

Jednotková cena, základní cena

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

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

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

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

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

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoli 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 užité 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 odpovídat 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 nejobjektivnějším 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 známy 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 nejvěrněji 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 užítu 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:

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

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

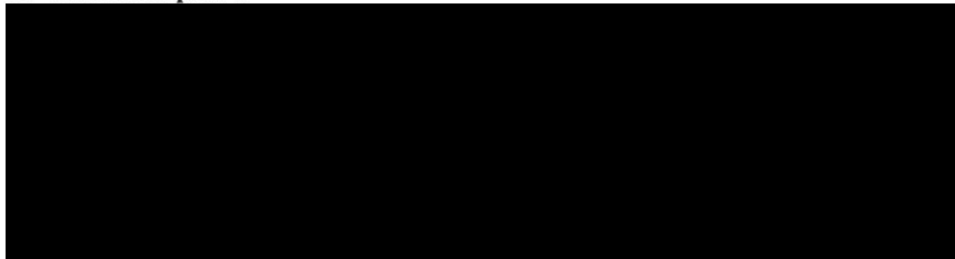
Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Příbram
	Příbram
LV:	3311
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 743

A: Vlastnické právo



3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Příbram, obec Příbram. Pozemky se nacházejí v centrální části města Příbram. Oceňované pozemky jsou situovány mezi stavbami bytové a občanské vybavenosti města. Pozemky jsou součástí systému městské komunikační sítě a obsluhují dopravu v klidu. Podrobný popis 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 zjištěnou cenou

Zhotovitelé znaleckého posudku postupovali plně v souladu s ustanoveními zákona č. 151/1997 Sb. a z veřejného seznamu vyhledávali cenové údaje velmi podobných nebo shodných nemovitých věcí. S podobným typem nemovitých věcí se obchoduje jen velmi omezeně. Současně bylo dohledáno, že je velmi omezeno i množství smluvních stran. Po důkladném prověření cenových informací bylo konstatováno, že cenové údaje nejsou dostatečné pro řádné a správné stanovení ceny obvyklé. Z výše uvedeného důvodu bylo přistoupeno ke stanovení základní ceny cenou zjištěnou z platného cenového předpisu. Cena pozemků pro daný typ nemovité věci byla platnou vyhláškou pro rok 2024 velmi významně navýšena a při porovnání s cenou komunikací, které byly vyhledány v cenové databázi, bylo prokazatelně zjištěno, že jednotková cena zjištěná je vyšší, než by byla případná cena obvyklá (a to i v případě úpravy ceny koeficienty za lepší možnost využití oceňovaných pozemků v centru města). Zpracovatelé posudku tedy důvodně pro další postup při stanovení ceny nájemného vycházeli z ceny zjištěné.

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění zjištěnou cenou

Obsah

V této části posudku je stanovena cena nemovitých věcí pozemků. Jednotková cena pozemků dále slouží jako podklad pro následné stanovení ceny nájemného z pozemků.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na více listech vlastnictví.

Pozemek z LV č. 193 - parc.č. 620/18 - ostatní plocha o výměře 524 m²

Pozemek z LV č. 7557 - parc.č. 620/2 - ostatní plocha o výměře 171 m²

Pozemek z LV č. 5485 - parc.č. 620/5 - ostatní plocha o výměře 237 m²

Pozemek z LV č. 5530 - parc.č. 620/3 - ostatní plocha o výměře 305 m²

Pozemek z LV č. 3311 - parc.č. 627 - ostatní plocha o výměře 365 m²

Předmětné pozemky se nacházejí v blízkosti centra města Příbram a bezprostředně navazují na Plzeňskou ulici. Pozemky mají zpevněný povrch, který není předmětem ocenění. Pozemky mají sklonitý povrch. Jednotlivé oceňované pozemky mají nepravidelné tvary. Oceňované pozemky na sebe bezprostředně navazují. Předmětem ocenění jsou pouze a výhradně pozemky. Pozemky jsou veřejně přístupné a vytvářejí součást veřejného prostoru města v souvislosti s plněním funkce komunikace pro parkování. Tak jak je již v posudku uvedeno, zhotovitelé posudku nenalezli dostatečné množství realizovaných obchodních případů, ze kterých by bylo možné porovnáním stanovit cenu obvyklou. Dále je tedy postupováno podle příslušných ustanovení zákona a podle podmínek zadání zadavatele posudku a je následně stanovena cena zjištěná dle platného cenového předpisu.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,50

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,425$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	3 280,-	1,425	4 674,00
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			2 460,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	620/18	524	2 460,00	1 289 040,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	620/2	171	2 460,00	420 660,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	620/5	237	2 460,00	583 020,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	620/3	305	2 460,00	750 300,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	627	365	2 460,00	897 900,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 602		3 940 920,-

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 3 940 920,- Kč

4.3 Výsledek analýzy dat

1. Pozemky

3 940 920,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

3 940 920,- Kč

slovy: Tři miliony devět set čtyřicet tisíc devět set dvacet Kč

NÁJEMNÉ Z POZEMKŮ

Nájemné je stanoveno v souladu s vydaným komentářem Ministerstva financí ČR, kterým jsou stanoveny doporučené sazby pro stanovení nájemného z nemovitých věcí – pozemků. Dle tohoto doporučení je nutné klasifikovat příslušný pozemek a stanovit jeho výši sazby podle lokality, druhu a způsobu jeho využití. Tak jak je v posudku uvedeno, pozemky mohou být i komerčně využívány, a to dle omezení či doporučení, které stanoví závazná část územního plánu a následně i další právní předpisy, které se týkají možného technického omezení výstavby na oceňovaných pozemcích (Omezení dle stavebního zákona). V souvislosti s tímto stavem byla stanovena procentní sazba pro stanovení nájemného na 6,50 %, což plně odpovídá výše uvedenému využití i doporučení MF ČR. Tato sazba byla použita se znalostí konkrétního místa a předpokládaného dlouhodobého využití pozemků a také staveb (jiného vlastníka – povrch pozemků – jiný vlastník), které se na pozemcích nacházejí. Pro stanovení sazby byly zohledněny veškeré cenotvorné údaje. Uvedená procentní sazba plně odpovídá možnému celkovému využití pozemků. Použitá procentní sazba není taxativně stanovena cenovým předpisem. Předmětem nájmu jsou pouze pozemky.

Jednotková cena pozemku činí 2 460,00 Kč. Procentní sazba stanovená k druhu pozemku a funkčnímu využití činí 6,50 % ze základní ceny pozemku. Výměra pozemků je převzata z veřejného seznamu – viz příslušné listy vlastnictví. Výměra pozemků je tedy bezesporná.

Výpočet nájemného:

Jednotkové nájemné $2460,00\text{Kč}/100 \times 6,5\% = 159,90$ – zaokrouhleno 160,00 Kč/m² a rok

LV č. 193

$524\text{ m}^2 \times 2\,460,00\text{ Kč}/100 \times 6,50\% = 83\,788,00\text{ Kč/rok}$

LV č. 7557

$171\text{ m}^2 \times 2\,460,00\text{ Kč}/100 \times 6,50\% = 27\,343,00\text{ Kč/rok}$

LV č. 5530

$305\text{ m}^2 \times 2\,460,00\text{ Kč}/100 \times 6,50\% = 48\,770,00\text{ Kč/rok}$

LV č. 5485

$237\text{ m}^2 \times 2\,460,00\text{ Kč}/100 \times 6,50\% = 37\,896,00\text{ Kč/rok}$

LV č. 3311

$365\text{ m}^2 \times 2\,460,00\text{ Kč}/100 \times 6,50\% = 58\,364,00\text{ Kč/rok}$

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

	Ocenění (v Kč)
Nájemné LV 193	83 788,00
Nájemné LV 7557	27 343,00
Nájemné LV 5530	48 770,00
Nájemné LV 5485	37 896,00
Nájemné LV 3311	58 364,00

5.2 Kontrola postupu znalce

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

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

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku

Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

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

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel požaduje stanovení ceny nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listech vlastnictví č.193, 7557, 5530, 5485 a 3311 pro k.ú. a obec Příbram, okres Příbram. Následně zadavatel požaduje stanovení ceny nájemného z pozemků, které jsou zapsány na citovaných listech vlastnictví. (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“).

6.2 Odpověď

**Cena nájemného z pozemku zapsaného na LV č. 193 stanovená ke dni posouzení činí
83 788,00 Kč**

(slov: osmdesát tři tisíce sedm set osmdesát osm Kč.)

**Cena nájemného z pozemku zapsaného na LV č. 7557 stanovená ke dni posouzení činí
27 343,00 Kč**

(slov: dvacet sedm tisíc tři sta čtyřicet tři Kč.)

**Cena nájemného z pozemku zapsaného na LV č. 5530 stanovená ke dni posouzení činí
48 770,00 Kč**

(slov: čtyřicet osm tisíc sedm set sedmdesát Kč.)

**Cena nájemného z pozemku zapsaného na LV č. 5485 stanovená ke dni posouzení činí
37 896,00 Kč**

(slov: třicet sedm tisíc osm set devadesát šest Kč.)

**Cena nájemného z pozemku zapsaného na LV č. 3311 stanovená ke dni posouzení činí
58 364,00 Kč**

(slov: padesát osm tisíc tři sta šedesát čtyři Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2024 07:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	620/18	524	ostatní plocha	neplošná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

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

Vyhotoveno: 13.12.2024 07:41:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2024 07:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 3311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
627	365	ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

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

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

Vyhotoveno: 13.12.2024 07:47:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2024 07:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 5485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
620/5	237	ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 620/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

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

Vyhotoveno: 13.12.2024 07:45:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2024 07:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
620/3	305	ostatní plocha	neplošná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

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

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

Vyhotoveno: 13.12.2024 07:46:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2024 07:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 7557

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
620/2	171	ostatní plocha	nepłodná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 620/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

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

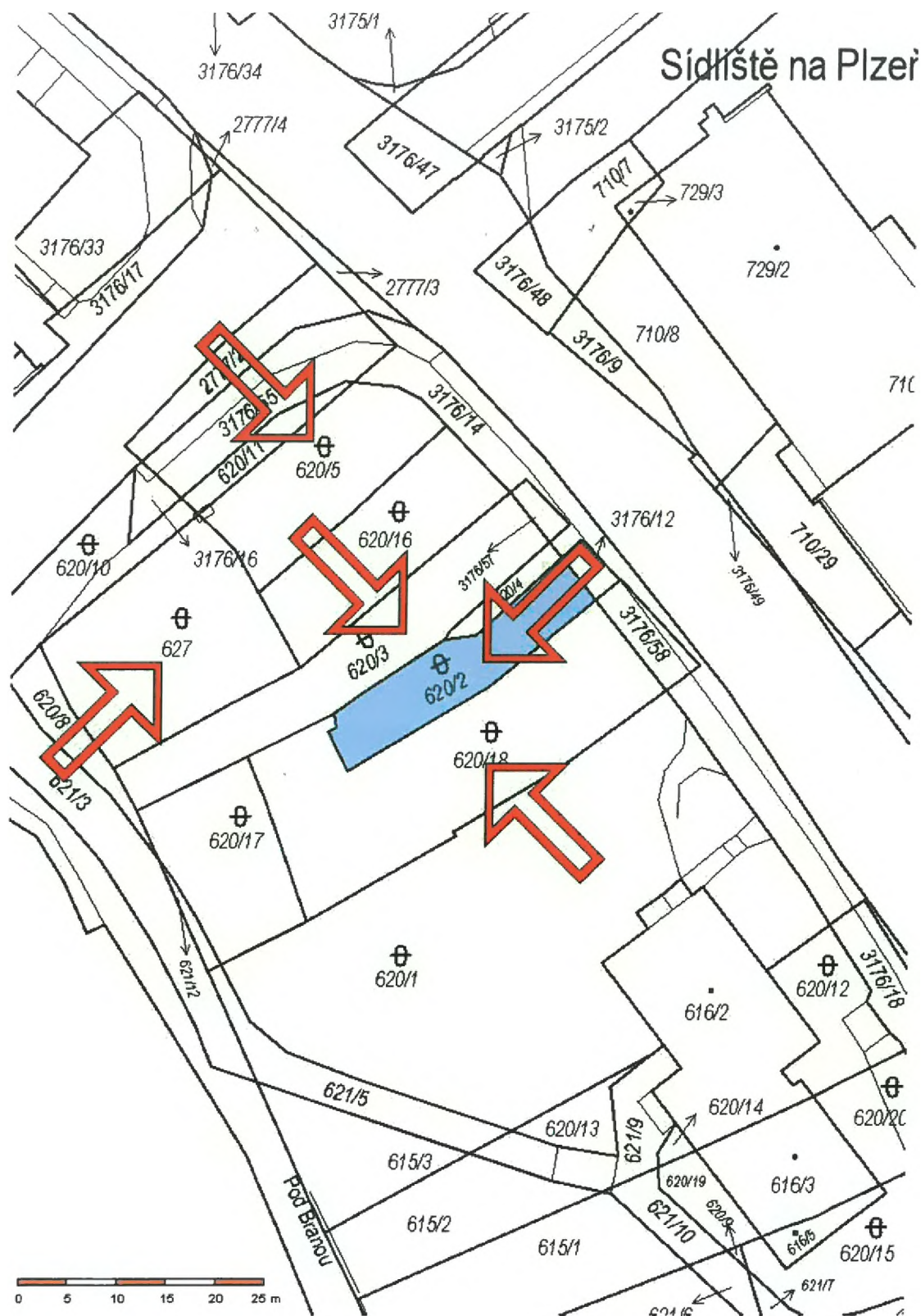
Vyhotoveno: 13.12.2024 07:44:00

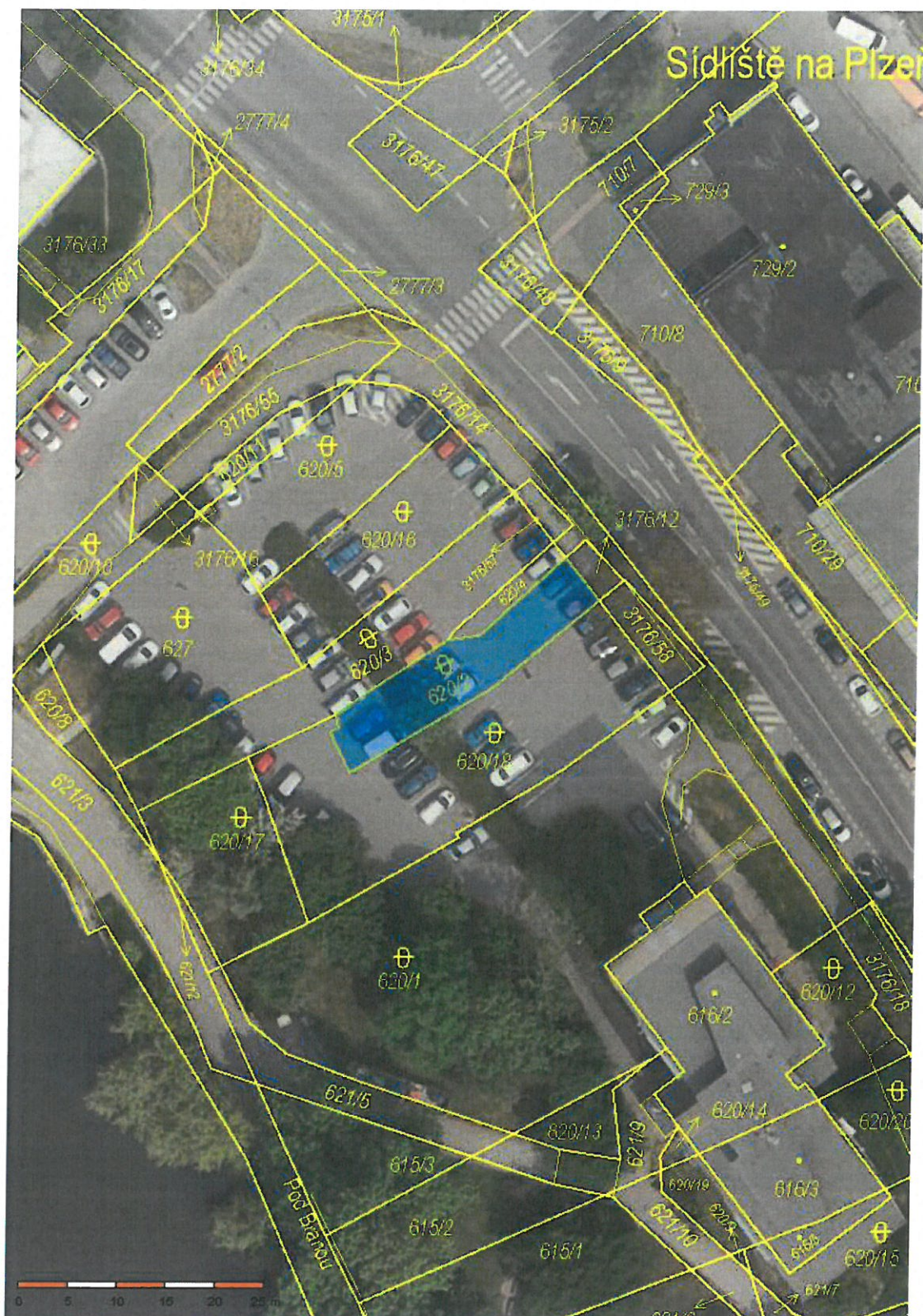
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

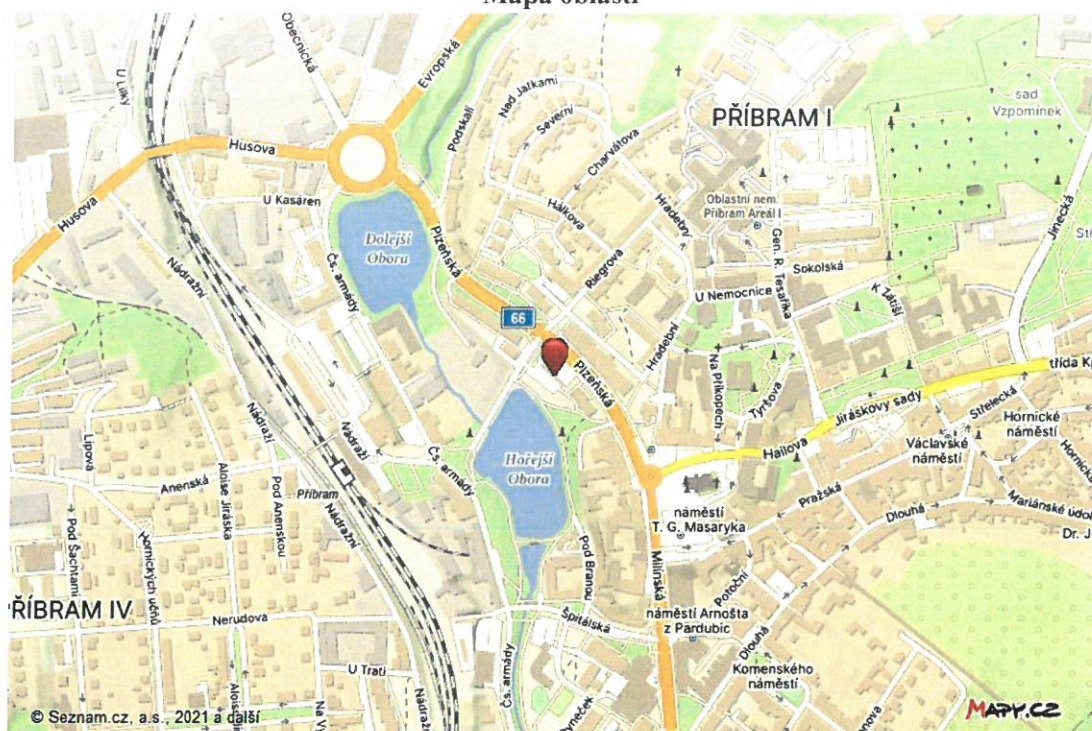
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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





Mapa oblasti



Lokalizace nemovitostí

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

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

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Ivana Kodytková

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

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

Ing. Jiří Nohejl

8.5. Doložka dle procesních předpisů

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením a ve smyslu zákona o znalcích (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

8.6. Znalecká doložka

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

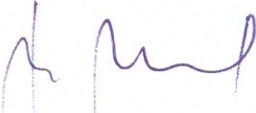
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5298/618/2024, evidenční číslo položky 097371/2024.

V Praze dne 13. 12. 2024


Jan Havlík
znalec



otisk znalecké pečeti


Ing. Jiří Nohejl
prokurista