

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: středa 5. března 2025 14:51
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Vážená kolegyně,

na základě žádosti společnosti WESEN a.s. o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m2 v k. ú. Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Monday, January 27, 2025 11:34 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

Subject: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Vážené kolegyně,

dne 8.1.2025 jsem žádala o vyjádření k žádosti společnosti Wesen, viz níže. Nyní byla žádost společnosti ještě rozšířena o další část pozemku, viz příloha.

Prosím o vyjádření k celé žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

Petra Kramperová

Od: mlpibram@mlpibram.cz
Odesláno: středa 29. ledna 2025 8:50
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Wesen a.s. - ž. o prodej části p. č. 1598 v k. ú. Příbram

Dobrý den,
po pochůzce a kontrole na místě s p. Hricem souhlasím s prodejem části pozemku p.č. 1598 v k.ú. Příbram a to ve variantě druhé. Celková plocha prodeje je o výměře 496 m², dojde k posunutí plotu tak, aby část stávajícího vzrostlého porostu byla mimo dotčenou plochu k prodeji.

S pozdravem

Ing. František Chytka

jednatel společnosti
Tel.: 604 210 064

Městské lesy Příbram s.r.o.

Podlesí č. 1
261 01 Příbram
IČ 26505720
mlpibram@mlpibram.cz
www.mlpibram.cz



From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pibram.eu>
Sent: Monday, January 27, 2025 11:45 AM
To: mlpibram@mlpibram.cz
Subject: Wesen a.s. - ž. o prodej části p. č. 1598 v k. ú. Příbram

Vážený pane inženýre,

Odbor správy majetku eviduje žádost společnosti WESEN a.s. o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře cca 5 m² v k. ú. Příbram, jedná o zastavěnou část lesního pozemku.

Při šetření na místě bylo zjištěno, že společnost využívá i další část pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram, která je dle jejich vyjádření historicky připlocena k pozemkům společnosti. Žádost byla proto ze strany společnosti rozšířena.

Žádost, doplnění žádosti, včetně všech dalších příloh zasíláme v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti. Pan Hric, předseda představenstva společnosti Wesen a.s., je Vám kdykoliv k dispozici, rád Vám to na místě i ukáže. Tel. 606 524 241.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne



mepmes97fe8e06

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7087/25

O obvyklé ceně nemovitosti - části pozemku par. č. 1598 lesní pozemek a určení částky za jeho
bezesmluvní užívání zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového
předpisu

i

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2025 znalecký
posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470
e-mail: frantisek.slanina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou
vyhotoveních.

V Příbrami 23.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu prohlídky - 23.2.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2.2025 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Příbram 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 992

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část pozemku par. č. 1598 v kultuře lesní pozemek, který se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě pod Svatou Horou a dotýká se areálu bývalé rudné šachty Svatohorský důl a část lesního pozemku zasahuje výměrou cca 496 m² do prostoru areálu firmy současného vlastníka. Předmětný pozemek se nachází na odvalu této šachty. Má kamenný profil s minimem krycí zeminy a na jeho východním okraji se nachází tři vzrostlé jehličnany. Ve střední části předmětného pozemku je osazena mobilní buňka vlastníka areálu. Mimo elektrické energie se na pozemku nenachází žádné jiné sítě a není ani možnost na jejich připojení. Přístupný je po komunikaci odbočující vlevo z komunikace Příbram-Jerusalém ve směru z centra města.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 743 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	část 1598	3C	496	3,21		3,21	1 592,16
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 496 m ²							1 592,16

Pozemek - cena zjištěná celkem

= **1 592,16 Kč**

2. Trvalé porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: část 1598								
	35,00	70	1,00	22	100 %	16,85	16,85	589,75
Cena lesního porostu celkem:								589,75

Trvalé porosty

= **589,75 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

1 592,20 Kč
589,80 Kč

Zjištěná cena - celkem:

2 182,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 180,- Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

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. 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. a vyhlášky č. 370/2024 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. § 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají 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. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, ...

b) výnosový způsob, ...

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...

e) oceňování podle účetní hodnoty, ...

f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...

g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění je část pozemku par. č. **1598** v kultuře lesní pozemek, který se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě pod Svatou Horou a dotýká se areálu bývalé rudné šachty Svatohorský důl a část lesního pozemku zasahuje výměrou cca 496 m² do prostoru areálu současného vlastníka této firmy. Předmětný pozemek se nachází na odvalu této šachty. Má

kamenný profil s minimem krycí zeminy a na jeho východním okraji se nachází tři vzrostlé jehličnany. Ve střední části předmětného pozemku je osazena mobilní buňka vlastníka areálu. Mimo elektrické energie se na pozemku nenachází žádné jiné sítě a není ani možnost na jejich připojení. Areál s pozemkem je po komunikaci odbočující vlevo z komunikace Příbram-Jerusalém ve směru z centra města. Předmětná část je přístupna pouze přes prostor areálu.

Zjištěná cena bude stanovena v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek.

Informace o obvyklých cenách nemovitostí v regionu města Příbram a jeho okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu.

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jejího faktického stavu a odloučené polohy. Má sice možnost jeho připojení ke stávajícímu pozemku areálu, se kterým lze vytvořit funkční celek a následně změnit jeho stav a způsob užívání. Jeho obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem s pozemky, které tvoří se stavebním pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, tzn. jako stavební pozemek, zahrada. Každá nemovitost je svým umístěním jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

Příbram-Lazec, 2.245 m², 3.500,- Kč/m², Příbram-Žežice, 1.125 m², 3.600,- Kč/m², Drásov, komerční 1.97 m², 1.800,- Kč/m², Příbram, Láz, 2.392 m², 2.000,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám standardních pozemků určených k zástavbě rodinným domem a pozemkem, který má s hlavní stavbou jednotný a funkční celek. Především jde pozemek kamenitého profilu s problematickým využitím. Není srovnatelný se standardními stavebními pozemky, nebo zahradami. Uvedené hodny platí k standardním, nezastavěným pozemkům. Uvedené pozemky pro porovnání tyto vlastnosti nemají, jsou již součástí stávající nemovitosti, nebo je lze užít jako stavební. Navíc se jedné stále o lesní pozemek se zanedbatelným zalesněním (pouze 3 jehličnany), kde bude nutné jeho vyjmutí z lesního půdního fondu (o změnu kultury). Proto bude určená výsledná, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti uvedeným, výrazně snížena, na **900,- Kč/m²**. Kupujícím může být primárně vlastník navazující usedlosti.

LV č. 10001, k. ú. Příbram,

Část par. č. 1598 lesní pozemek, celkem 496 m² (bez GP) * 900,- Kč/m² = 446.400,- Kč

REKAPITULACE :

Část par. č. 1598 lesní pozemek, celkem 496 m² (bez GP)446.400,- Kč

Nemovitosti celkem: 446.400,- Kč

(slovy : čtyřistačtyřicetšesttisícčtyřista Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové části pozemku par. 1598 lesní pozemek, celkem 496 m2 (bez GP)

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití se dlouhodobě nevyskytují. Proto cena obvyklého nájmu je odvozena z obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaného pozemku v kultuře trvalý travní porost, takto zanedbaný, pronajímané. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

Citace: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu na ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 - 8 % podílu z obvyklé ceny jako roční užitek. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího užívání.“

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemek při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 4 % z obvyklé ceny, a to především z důvodu jeho omezeného užívání a využití. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku. Obvyklá cena oceňovaného pozemku je 446.400,- Kč

To je: $446.400,- \text{ Kč} * 0,04 = \underline{17.860,- \text{ Kč/rok}}$

REKAPITULACE 2:

Celkem: Cena za bezesmluvní užívání části pozemku par. č. 1598 lesní pozemek, (496 m2), LV č. 10001, k. ú. Příbram **17.860,- Kč/rok**

(slovy: sedmnácttisícsmsetšedesát Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7087/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7087/25.

V Příbrami 2.3.2025

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII



Odbor správy majetku města Příbram
v zastoupení paní Mgr.Kramperová

Vyřizuje: Krejčová Romana
Tel.č.318635158

V Příbrami dne 19.3.2025

Věc: Žádost o posečkání s rozhodnutím.

Společnost WESEN a.s. Praha, IČO 26385732, stavební středisko Příbram, Svatohorský důl 425, v zastoupení p. Milanem Hricem, co nejuctivěji žádá Odbor správy majetku města Příbrami o posečkání s rozhodnutím o předání naší žádosti k odkupu části pozemku parc.č. 1598 K.Ú. Příbram o výměře 496m2 a následně i znaleckého posudku č.7087/25 od p.Ing.Slaniny – znalce v oboru nemovitostí – Městské radě města Příbrami a následně i zastupitelstvu města Příbram k rozhodnutí.

Zástupci společnosti WESEN a.s. se domnívají, že znalecký posudek od p.Ing. Slaniny č.posudku 7087/25 na ocenění pozemku č.1598 o výměře 496m2- lesní pozemek nebyl zpracován správným postupem pro ocenění předmětného pozemku.

Zástupci společnosti WESEN a.s. prosí a žádají odbor správy majetku města Příbrami, v zastoupení p.Mgr.Kramperovou, aby bylo společnosti WESEN a.s. umožněno zadat k zpracování nezávislý znalecký posudek na předmětný pozemek parc.č.1598 o výměře 496m2.

Tento nový znalecký posudek poslouží jako porovnání zpracovaných informací a dat pro vyhodnocení znaleckých posudků.

V případě souhlasu od odboru správy majetku města Příbrami požádají zástupci společnosti WESEN a.s. znalce v oboru nemovitostí např. p.Ing. Nohejla od zpracování nového znaleckého posudku na předmětný lesní pozemek parc.č.1598 o výměře 496m2.

Tento nový znalecký posudek do zajista poslouží k vyhodnocení informací a dat k finálnímu zpracování ceny lesního pozemku.

Předem děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti.

WESEN a.s.
Strojírenská 260/14,
155 01 Příbram, Zlín
IČ: 26385732, DIČ: CZ26385732

Za WESEN a.s. Praha, středisko Příbram

Milan Hric – předseda představenstva

Romana Krejčová – člen představenstva

Milan Koder - člen představenstva

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Věc: Stanovisko a námitky ke znaleckému posudku č. 7087/25 ze dne 2.3.2025, který vyhotovil Ing. František Slanina

Znalecký posudek výše uvedeného čísla trpí zásadními vadami a není přezkoumatelný.

Na titulní straně posudku je uvedeno, že účelem posudku je stanovení obvyklé ceny podle cenového předpisu. Podle cenového předpisu se stanoví cena zjištěná, nikoli cena obvyklá.

Výčet podkladů pro vyhotovení znaleckého posudku je nekompletní. Ve výčtu chybí podklad, kterým byla stanovena oceňovaná část celého pozemku parc.č. 1598. Pro stanovení výměry části pozemku nebyl vyhotoven geometrický plán, a proto chybí údaj o podkladovém materiálu a jeho zhotoviteli.

Dále chybí uvedení územního plánu jako podkladu pro vypracování posudku. Absence tohoto podkladu zcela prokazatelně deformuje výslednou cenu, protože zpracovatel posudku porovnává základní cenový údaj s cenami pozemků pro rodinné domy. U uvedeného funkčního využití je bydlení pouze podmíněčně přípustné a velmi omezené a přípustné je pouze ve vztahu k hlavnímu funkčnímu využití. Uvedený pozemek, resp. jeho část je prioritně určena pro výrobu a skladování, tedy pro pozemky zcela odlišného využití a následně tedy i ceny.

V podkladech pro vyhotovení znaleckého posudku chybí údaje o případném omezení vlastnického práva. Pozemek se nalézá v těsné blízkosti bývalého důlního díla a je možné, že část pozemku může stále být součástí dobývacího prostoru (viz popis znalce na str. 2).

K části B znaleckého posudku – určená obvyklá cena.

Opět na straně 4 nahoře je u stanovení ceny obvyklé odvolání na cenový předpis. Na straně 5 je pouze uvedena výsledná cena bez řádně provedené analýzy trhu. Ceny uvedené na str. 5 uprostřed, které jsou pravděpodobně následně uvažovány pro cenové porovnání jsou nepřezkoumatelné. Obvyklá cena musí být stanovena z již realizovaných prodejů shodných nebo podobných nemovitostí. Z údajů na str.5 nelze řádně dovodit o jaké ceny se jedná. Pro porovnání musí být uvedeny údaje, které lze přezkoumat, to znamená, že musí být uveden zdroj informace, specifikace porovnávaného vzorku, v případě převzatého cenového údaje z veřejného seznamu také vkladová vložka s odvoláním na kupní smlouvu. Takto nalezené a vyhledané vzorky by měly být srovnatelné (tedy v daném případě vzorky pro výstavbu rodinných domů jsou zcela nevhodné). Následně je možné výslednou cenu korigovat koeficienty (polohy, využitelnosti, velikosti, zastavitelnosti a celkového možného využití). V textu na straně 5 jsou dále uvedeny zavádějící informace o možnosti změny využití území. Ocenění musí být provedeno ke stávajícímu stavu, a proto uvedení informace o změně využití území je zcela spekulativní, stejně tak informace o vyjmutí z lesního půdního fondu. Z vyhotoveného posudku nelze vyvodit o jakou (oddělenou) část pozemku se jedná. Z důvodu chybějící analýzy trhu lze konstatovat, že cena v posudku uvedená je cenou řádně

nezdůvodněnou, nepřezkoumatelnou, která je pouze subjektivním cenovým názorem zhotovitele.

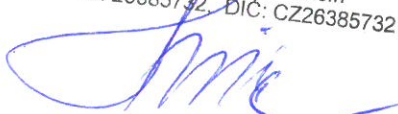
V posudku dále chybí grafické přílohy, ze kterých by bylo možné stanovit polohu pozemku. V posudku není uveden ani základní doklad prokazující vlastnictví, tedy výpis z katastru nemovitostí.

Závěrem lze konstatovat, že i následné stanovení ceny za užívání pozemku bez uzavřené nájemní smlouvy nebo jiného právního dokumentu vychází z ceny pozemku, která není řádně a správně stanovena.

V posudku je dále řada i formálních chyb, které v celkovém kontextu způsobují nepřezkoumatelnost znaleckého posudku, což má být primární vlastností takového díla.

S výslednou cenou v posudku nesouhlasím pro vážné výše uvedené vady díla a žádám o vyhotovení revizního posudku, nebo o přepracování původního a to plně v souladu s platnými právními předpisy.

WESEN a.s.
Strojírenská 260/14,
155 21 Praha 5 - Zličín
IČ: 26385732, DIČ: CZ26385732


Lodis


Znalecký posudek č. 5789/482/2025

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitosti – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku)
zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese
Příbram**

Zadavatel: Wesen a.s.
IČO: 26385732
Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5

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: 16. 06. 2025

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	Informace a dokumenty od účastníků	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.5	Znalecké standardy	4
2.2.6	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.2	Výčet těchto dat	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	9
4	Posudek	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	10
4.2	Výsledky analýzy dat	13
5	Odůvodnění	13
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	13
5.2	Kontrola postupu znalce	13
6	Závěr	14
6.1	Citace zadané odborné otázky	14
6.2	Odpověď	14
7	Přílohy	14
7.1	Seznam příloh	14
8	Ostatní údaje	25
8.1	Konzultant	25
8.2	Odměna	25
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	25
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	25
8.5	Znalecká doložka	25

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 nemovitého majetku – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram.

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

Posouzení je prováděno k datu 01. 06. 2025

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem stanovení obvyklé ceny pro následnou přípravu jednání o převodu vlastnického práva

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 známe znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

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

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

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

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.