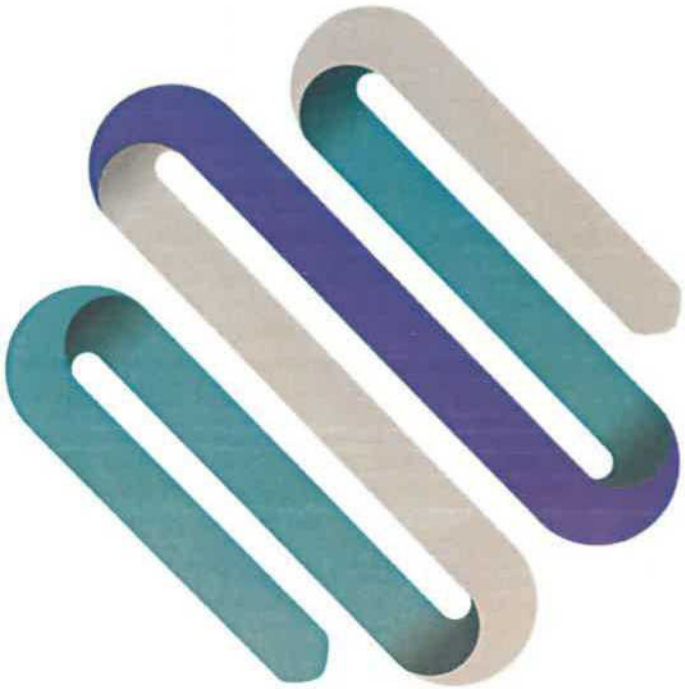
Grant Thornton
An instinct for growth™

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) vybraných pozemků zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram

Datum ocenění: 9.5.2019



Grant Thornton
An instinct for growth™

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Předmět ocenění	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.
Účel ocenění	Podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.
Datum ocenění	9.5.2019
Zadavatel znaleckého posudku	**GONURA PROPERTY s.r.o.** Bucharova 1314/8 15800 Praha 5 - Stodůlky Česká republika IČ 282 38 338 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 134503
Zhotovitel znaleckého posudku	**Grant Thornton Valuations, a.s.** znalecký ústav sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1 IČ 630 79 798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Posudek je vyhotoven ve 2 výtiscích a elektronické verzi PDF. Posudek je uložen v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.
Posudek obsahuje celkem	27 stran textu včetně titulní strany a příloh ve formátu A4.
Datum a místo zpracování	15. května 2019, Praha
ID projektu	5057
Zpracovali	Petra Junková
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Zuzana Holinková
Odpovědný garant	Patrik Ždánský – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace – oceňování nemovitostí a stavebnictví – stavby obytné a stavby průmyslové

Obsah

1	**Znalecký úkol**	**4**
1.1	Zadání znaleckého úkolu	4
1.2	Účel vypracování znaleckého posudku	4
1.3	Datum ocenění	4
1.4	Zadavatel znaleckého posudku	4
1.5	Zhotovitel znaleckého posudku	4
1.6	Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku	4
1.7	Obecné předpoklady a omezení	5
1.8	Základní zásady aplikované při zpracování posudku	5
1.9	Důvěrnost znaleckého posudku	6
1.10	Platnost a použitelnost znaleckého posudku	6
1.11	Základní vymezení definic a standardů hodnoty	6
1.12	Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku	7
1.13	Místní šetření	7
1.14	Podklady pro zpracování znaleckého posudku	7
2	**Nález**	**8**
2.1	Vlastnické a evidenční údaje	8
2.2	Popis předmětných nemovitých věcí	8
2.2.1	Lokalita	8
2.2.2	Pozemek parc. č. 2262	9
2.2.3	Pozemek parc. č. 2270/26	10
2.2.4	Pozemek parc. č. 4219/73	10
2.2.5	Pozemek parc. č. 4246/96	11
3	**Metodologie ocenění**	**12**
3.1.1	Porovnávací metoda	12
3.1.2	Výnosová metoda	13
3.1.3	Nákladová metoda	13
3.1.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění	13
4	**Posudek**	**14**
4.1	Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou	14
4.1.1	Ocenění pozemků pro bydlení	14
4.1.2	Ocenění předmětných pozemků	16
4.2	Rekapitulace	17
4.3	Prohlášení	18
5	**Znalecká doložka**	**19**
6	**Přílohy**	**20**
6.1	Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019	21
6.2	Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání	23
6.3	Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání	26

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

V souladu se zadáním Zadavatele provést stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.

1.2 Účel vypracování znaleckého posudku

Je nám známo, že tento posudek má sloužit jako podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.

1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019

1.4 Zadavatel znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky, IČ 282 38 338.

1.5 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecký ústav Grant Thornton Valuations, a.s., IČO: 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovnictví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovnictví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

1.6 Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku

Zhotovitel prohlašuje, že:

- není podjatý ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění;
- nebyla mu přiznána při stanovení výše odměny za provedená ocenění žádná zvláštní výhoda;
- je znalcem nezávislým na GONURA PROPERTY s.r.o. a dalších zúčastněných stranách;
- v současné době, ani v blízké budoucnosti nebude mít prospěch z předmětu ocenění, honoráře ani odměny nezávisí na vypočtených hodnotách ani na závěrech tohoto znaleckého posudku.

Zhotovitel upozorňuje, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu znalce. Interpretace a použití výsledku tohoto ocenění souvisí výhradně s účelem jeho zpracování, výsledek ocenění je z metodických důvodů obecně nepřenosný.

1.7 Obecné předpoklady a omezení

Ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zhotovitel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených Zadavatelem. Zhotovitel tudíž neodpovídá zejména za:
    - pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
    - pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
- Zhotovitel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených Zadavatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
- Zhotovitel zpracovává ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
- Hodnota v tomto ocenění stanovená respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
- Hodnoty v provedeném ocenění stanovené jsou určeny pouze pro Zadavatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Zhotovitel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou, případně pro jiný účel.
- Zhotovitel nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku a v případě ocenění nemovitostí ani sousedních pozemků za účelem stanovení kontaminace. Hodnota je stanovena za předpokladu, že žádná kontaminace předmětného majetku ani jeho okolí neexistuje.
- Zhotovitel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec této expertízy nevyplynuly jiné skutečnosti

1.8 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- dle názoru Zpracovatele ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto *(zásada komplexnosti);*
- ocenění Zpracovatel považuje za úplné, neboť dle jeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup *(zásada úplnosti);*
- ocenění je vnitřně konzistentní. Dle názoru Zpracovatele byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy *(zásada vnitřní konzistence);*

84

- Zpracovatel konstatuje, že není žádným způsobem závislý na výsledku ocenění *(zásada nezávislosti a nestrannosti, viz prohlášení);*
- dle mínění Zpracovatele je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může Zadavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění *(zásada opakovatelnosti ocenění);*
- v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které měl Zpracovatel k dispozici *(zásada důvodnosti a odůvodněnosti);*
- zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, považuje Zpracovatel za věrohodné *(zásada spolehlivosti).*

1.9 Důvěrnost znaleckého posudku

Veškeré podklady využité pro předmětný znalecký posudek, postupy zpracování, dílčí propočty a výsledky jsou považovány za důvěrné a z tohoto důvodu nesmí být reprodukovány, zneužívány nebo využívány ve prospěch třetích osob bez souhlasu Zhotovitele, majitelů a vedení společnosti Zadavatele.

1.10 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Zpracovatel podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

1.11 Základní vymezení definic a standardů hodnoty

Postupy pro zjištění ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. 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 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 (tržní) hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek zobchodovat mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku. Zde je nutno zdůraznit, že nemovité věci jsou vyjma identicky kvalitativních lokalit jedinečné, a tudíž rovněž zjištěná tržní hodnota může doznat před uzavřením kupní smlouvy změn, které se odvíjejí jak od konkrétních smluvních podmínek, tak od zájmu potencionálních kupců nebo od momentální poptávky na trhu po konkrétním druhu zboží. Obvyklá (tržní) hodnota je rovna obvyklé ceně v případě, kdy se s obdobným majetkem běžně obchoduje. V případě neexistence trhu nelze obvyklou cenu stanovit, lze pouze přibližně odhadnout tržní hodnotu.

Tržní (kupní) cena je částka nebo cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacena. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotném prodeji, proto nelze tuto cenu předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Definované pojmy jsou ve znaleckém posudku použity ve významu uváděném v obecně uznávaných mezinárodních publikovaných metodikách tržního oceňování Mezinárodní organizace pro oceňování (IVSC – International Valuation Standards Committee) a v navazujících publikacích tuzemských autorů.

1.12 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran vč. titulní strany a příloh. Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních s platností originálu a v elektronické verzi PDF. Posudek je uložen rovněž v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.

1.13 Místní šetření

Ocenění bylo provedeno bez realizovaného místního šetření. Informace týkající se předmětných pozemků a věcných práv k nim byly převzaty od Zadavatele posudku a na základě informací z veřejně dostupných zdrojů ke dni ocenění.

1.14 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z KN pro LV č. 10710 k.ú. Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým způsobem
3.	Informace od Zadavatele znaleckého posudku
4.	Územní plán města Příbram
5.	Informace o prodejích získané přes dálkový přístup do katastru nemovitostí
6.	Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění
7.	Obecné metody oceňování
8.	Interní databáze Zhotovitele posudku
9.	Databáze a inzerce realitních kanceláří

Veškeré podklady, které byly předány Zadavatelem, byly přijaty bez dalšího ověřování jako podklady věrně odpovídající skutečné situaci oceňované společnosti. List vlastnictví, které byl pořízen dne 9.5.2019, odpovídá stavu ke dni ocenění.

2 Nález

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví LV 10710, k.ú. Příbram, obec Příbram. Ke dni ocenění jsou nemovité věci ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019				
Parcelní číslo	**Druh pozemku dle KN**	**Výměra [m²]**	**Způsob využití dle KN**	**Způsob využití dle skutečnosti**
2262	vodní plocha	181	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	veřejná zeleň (cca 136 m²), veřejná komunikace (cca 45 m²)
2270/26	ostatní plocha	527	sportoviště a rekreační plocha	veřejná zeleň
4219/73	ostatní plocha	3 471	kulturní a osvětová plocha	sportoviště a rekreační plocha
4246/96	ostatní plocha	1	jiná plocha	veřejná zeleň
Celkem [m²]		4 180		

2.2 Popis předmětných nemovitých věcí

2.2.1 Lokalita

Předmětné pozemky se nachází v širším centru města Příbram, v místní části známé jako Příbram VIII v jižní části města kolem ulice Školní. Město Příbram leží ve Středočeském kraji, 54 km jihozápadně od Prahy v oblasti pod Brdy na říčce Litavce. Žije zde přibližně 33 tisíc obyvatel. Celková katastrální výměra je 33,41 km².

Historicky se jednalo o hornické město, což připomíná Hornické muzeum Příbram, jedno z největších hornických muzeí v České republice spravující rozsáhlý skanzen. Po útlumu těžby, je Příbram známá

hlavně díky poutnímu místu Svaté Hoře, kde je situován barokní klášterní komplex. Ten se nachází na kopci přímo nad centrem města, s ním je spojený krytým schodištěm.

Městská část Příbram VIII je součástí dvou katastrálních území (Příbram a Březové Hory) nacházející se na levém (západním) břehu Příbramského potoka. Je komunikačně propojena ulicí Školní, která je severu ohraničena Seifertovou ulicí, na jihozápadě Brodskou ulicí, na východě silnicí I/66. Jižně od školy se nachází rozsáhlý sportovní areál. Jedná se o lokalitu s plnou občanskou vybaveností s převážně sídlištní bytovou zástavbou.

Asi 5 km východně od Příbrami leží dálnice D4, vedoucí do Prahy. V opačném jižním směru pokračuje jako silnice I/4 do Strakonic a Vimperka. Ve městě funguje systém autobusového spojení do blízkých obcí a měst včetně hlavního města. Lokalita je dobře dopravně dostupná osobní i veřejnou dopravou. Dojezd do historického centra města veřejnou dopravou (busem) je přibližně 15 minut. Vlaková doprava je v současnosti využívána pro nákladní i osobní dopravu včetně rychlíkové. Vzhledem k poloze trati a konkurenci rychlejších autobusů do Prahy po D4 je osobní železniční doprava významná spíše pro místní a turistickou frekvenci.

2.2.2 Pozemek parc. č. 2262

Jedná se o pozemek o výměře 181 m² zapsaný v KN jako druh pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Pozemek se nachází v těsném sousedství sportovního a rekreačního areálu Nový Rybník a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je část pozemků využívaná jako veřejná zeleň (zhruba 136 m²) a veřejná komunikace (zhruba 45 m²). Pozemek je volně přístupný z veřejné komunikace nebo přes pozemky oploceného sportovního areálu.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

Současné využití části pozemku (veřejná komunikace) není v souladu s platným územním plánem města Příbram, nicméně na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude část pozemku dotčená komunikací vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili a základě skutečného využití.

2.2.3 Pozemek parc. č. 2270/26

Jedná se o pozemek o výměře 527 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha. Pozemek funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu Nový Rybník (ve vlastnictví města Příbram) a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. V současnosti je pozemek využívaný jako veřejná zeleň. Pozemek je přístupný přes pozemky sportovního areálu bez možnosti příjezdu po zpevněné komunikaci.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

2.2.4 Pozemek parc. č. 4219/73

Jedná se o pozemek o výměře 3 471 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako kulturní a osvětová plocha. Pozemek se nachází v areálu ZŠ Příbram VIII

při ulici Školní v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky v rámci areálu základní školy, na kterých se nachází školní hřiště a herní prvky (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je pozemek využívaný jako hřiště, hrací plochy a trvalá travní zeleň. Pozemek je oplocený a přístupný po zpevněné komunikaci přes boční (západní) vjezd do areálu školy.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše VV – plochy občanského vybavení – plochy veřejného vybavení s hlavním a přípustným funkčním využitím pro zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy) – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

2.2.5 Pozemek parc. č. 4246/96

Jedná se o pozemek o výměře 1 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Pozemek se nachází na sídlišti v obytné čtvrti Příbram VIII při ulici Brodská v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky vlastněné městem Příbram v rámci komplexu budov panelového sídliště a je v současnosti využívaný jako veřejná zeleň. Pozemek je volně přístupný po zpevněné ploše.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše BK – plochy smíšené obytné – bydlení městského typu s hlavním a přípustným funkčním využitím pro stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) a s podmínečně přípustným funkčním využitím stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení (do kapacity 2.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - pro uspokojování potřeb obyvatel daného území, případně celoměstského významu. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

90

3 Metodologie ocenění

Pro stanovení našeho názoru na hodnotu předmětné nemovitosti jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: metodu tržního porovnání, výnosovou metodu a metodu nákladovou. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících podkapitolách.

3.1.1 Porovnávací metoda

Metoda tržního porovnání určuje hodnotu nemovité věci prostřednictvím analýzy podobných nemovitých věcí nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Analýza je založena na porovnání předmětné nemovité věci 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. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace, o již zrealizovaných prodejích dostupné, použijí se tržně nabízené nemovité věci, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.

Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Takovou metodou je **nepřímé porovnání**. Jedná se o porovnání cen dosahovaných v příslušných (nicméně odlišných) segmentech trhu, a to na základě empiricky známého orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu. Tento vztah mezi jednotlivými segmenty je možné vyjádřit procentuální formou. U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč) – viz. tabulka Orientační vztah mezi různými segmenty trhu. Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

Orientační vztah mezi různými segmenty trhu	
Druh pozemku	**Vztah [%]**
Zemědělské a jiné	
- neurčené pro výstavbu	< 5 %
- v delším horizontu možná výstavba	5 - 15 %
Ostatní	
- veřejné parky a veřejná zeleň	20 - 30 %
- veřejné prostranství a veřejné parkování	40 - 50 %
- jiné plochy bez specifického využití	30 - 40 %
Stavební	
- pro technickou vybavenost, komunikace	20 - 60 %
- pro stavby pro zemědělskou výrobu	< 40 %
- sportovní a rekreační plochy apod.	15 - 50 %
- pro rodinnou rekreaci - běžně	60 - 100 %
- pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80 %
- průmyslové	40 - 80 %
- komerční mimo centra	70 - 90 %
- obytná zástavba - individuální	90 - 110 %
- obytná zástavba - hromadná	100 - 120 %
- komerční v centrech	> 120 %

U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč). Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

3.1.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Nemovité věci, které jsou schopny generovat výnos, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu věci v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví této nemovité věci. Když je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty nemovitých věcí pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos. Hodnota nemovité věci je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace a/nebo analýzy diskontovaného cash flow.

3.1.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnota nemovité věci může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňované nemovité věci věcí podobnou. Protože využitelnost oceňované nemovité věci je obvykle menší než věci nové, je hodnota oceňované nemovité věci upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

3.1.4 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech metod ocenění s ohledem na daný typ nemovité věci a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace. Při ocenění jsme použili všechny výše uvedené metody.

Vzhledem ke specifickému typu předmětných nemovitých věcí, které nejsou na volném realitním trhu běžně obchodované, a tudíž nelze jednoznačně získat relevantní data o uskutečněných prodejích, byla pro stanovení jednotkových cen předmětných nemovitých věcí použita metoda nepřímého porovnání. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

4 Posudek

4.1 Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou

Oceňované pozemky jsou vedené v KN se způsobem využití, který není v souladu se skutečným stavem. Vzhledem k faktu, že skutečné využití pozemků, kromě části pozemku parc. č. 2262 k.ú. Příbram, je v souladu s regulativy platného územního plánu města jsou předmětné pozemky oceněny dle skutečného využití tak jak je detailně popsáno v kapitole 2. Nález.

Současné využití části pozemku parc.č. 2262 (veřejná komunikace) se dle platného územního plánu města Příbram nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství. Na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města Příbram má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude výše uvedená část pozemku vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili na základě současného využití, a to jako veřejnou komunikaci.

Cena obvyklá (tržní hodnota) předmětných pozemků byla stanovena na základě hodnoty určené nepřímým porovnáním, kdy je nejprve potřeba zvolit vhodný segment trhu jako základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech.

Za základní tržní segment jsme zvolili pozemky pro rodinné bydlení, které jsou obecně nejvíce obchodované.

4.1.1 Ocenění pozemků pro bydlení

Při ocenění pozemků určených pro bydlení v rodinných domech jsme předpokládali, že tyto pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím, při dodržení podmínek v územním plánu města Příbram, tj. bydlení v rodinných domech městské nebo individuální městské zástavbě.

Protože oceňované pozemky leží dle územního plánu v oblastech s různou funkcí (MPL, BK a VV), vzali jsme v úvahu jako referenční pozemek fiktivní stavební parcelu o výměře 1 000 m² (k.ú. Příbram), která je vhodná pro výstavbu rodinného domu. Trh s obdobnými pozemky je v lokalitě Příbram aktivní, proto věříme, že porovnávací hodnota věrně odráží situaci na rezidenčním trhu. Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V procesu stanovení tržní hodnoty jsme oceňovaný pozemek porovnali s pozemky nabízenými k prodeji a dále s pozemky, u kterých byl již prodej realizovaný. Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum nabídky, lokalita, vlastnické vztahy, dopravní dostupnost, dostupnost inženýrských sítí, velikost pozemku, jejich využití dle územně plánovací dokumentace, tvar pozemku a svažitost apod.

Ocenění pozemku určeného pro bydlení metodou přímého tržního porovnání je uvedeno na následující straně. Nabídky realitní inzerce použité pro tržní porovnání a informace o realizovaných prodejích pořízené dálkovým přístupem z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

Dle provedeného porovnání se tržní hodnoty pozemků určených pro rodinné bydlení v obci Příbram pohybují okolo 1 300 Kč/m².

POROVNÁVACÍ METODA - POZEMEK PRO RODINNÉ BYDLENÍ					
A. Identifikační údaje					
	Oceňovaná nemovitá věc	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**
Poloha	Příbram	ul. Zdabořská, Příbram V - Zdaboř	ul. Nádražní, Příbram IV	ul. Topolová LV 11826	ul. Čimelická, LV 10454,
Pozemek		parc.č. 62/10	parc.č. 2654/8 a parc.č.2656/10	parc.č. 2104/31 a parc.č. 2104/39	parc.č. 4233/76
Katastrální území	k.ú.	k.ú.Zdaboř	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram
B. Základní údaje pro porovnání					
Rozloha pozemku [m²]		707	999	1 218	1 326
Prodejní cena [Kč]		1 310 000	999 000	1 154 300	2 466 360
Cena za 1m² [Kč]		1 853	1 000	948	1 860
C. Právní údaje					
Druh transakce		nabídka	nabídka	realizace	realizace
korekce		0,90	0,90	1,00	1,00
Vlastnické vztahy		výhradní vlastnictví	podílové spoluvlastnictví	podílové spoluvlastnictví	výhradní vlastnictví
korekce		1,00	0,90	0,90	1,00
Datum transakce		05/2019	05/2019	10/2018	11/2018
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota [Kč]		1 668	810	853	1 860
D. Úprava ceny					
Lokalita	širší centrum	srovnatelná	mírně horší	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Tvar pozemku a svažitost	rovinný	rovinný	nepravidelný	srovnatelný	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Dostupnost IS	hranice pozemku	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost využití pozemku dle ÚP	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	SO-smíšené obytné bydlení městské	BM - smíšené obytné, městské individuální
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	1000 m²	menší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená jednotková hodnota [Kč/m²]		1 584	980	853	1 860
E. Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m²]			1 319		
Porovnávací hodnota zaokrouhleno [Kč/m²]			1 300		

4.1.2 Ocenění předmětných pozemků

Oceňované pozemky slouží dle současného způsobu využití jako plochy pro sportoviště a rekreační plochy, plochy veřejné zeleně a veřejná komunikace. Takové typy nemovitých věcí nejsou běžně na volném realitním trhu obchodované a získání relevantních dat o uskutečněných prodejích obdobných pozemků z nedávné doby je obtížné, použili jsme pro stanovení jednotkových cen těchto nemovitostí metodu nepřímého porovnání testováním. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

Jako výchozí segment jsme použili druh pozemku pro bydlení, jehož jednotková cena odpovídá výše stanovené hodnotě 1 300 Kč/m². Pro zpracování metody nepřímého porovnání testováním jsme dále vzali v úvahu atraktivitu lokality, způsob využití, možnost využití a budoucího rozvoje, dostupnost atd. Po vyhodnocení těchto faktorů jsme se rozhodli jednotkové ceny pro uvedené druhy pozemků stanovit pomocí procentuálního vztahu, které popisuje následující tabulka.

Stanovení jednotkových cen dle způsobu využití		
Druh pozemku	**Vztah [%]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**
Pozemek pro bydlení	100 %	1 300
Pozemek sportoviště a rekreační plocha	30 %	390
Pozemek pro technickou vybavenost, komunikace	20 %	260
Pozemek pro veřejné parky a veřejnou zeleň	25 %	325

Dle výše uvedených postupů jsme stanovili jednotkovou cenu pozemku sportoviště a rekreační plocha ve výši 390 Kč/m², veřejné komunikace ve výši 260 Kč/m² a veřejné zeleně ve výši 325 Kč/m².

Přiřazením stanovených jednotkových cen parcelám v jednotlivých kategoriích jsme získali výslednou tržní hodnotu všech pozemků. Ocenění pozemků shrnuje následující tabulka.

Ocenění druhů pozemků dle skutečného využití			
Parcelní číslo	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
2262	136	325	44 200
	45	260	11 700
2270/26	527	325	171 275
4219/73	3 471	390	1 353 690
4246/96	1	325	325
Celkem			**1 581 190**
Celkem (zaokrouhleno)			**1 581 000**

V souladu s výše uvedenými postupy a předpoklady je obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků stanovena ve výši 1 581 000 Kč (zaokrouhleno).

4.2 Rekapitulace

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 ve výhradním vlastnictví společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v katastrálním území Příbram, obec Příbram.

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019.

Oceňovaný nemovitý majetek je svým charakterem a specifickými vlastnostmi typem majetku, který není na trhu běžně obchodován. Pro stanovení ceny obvyklé jsme tedy použili nepřímou porovnávací metodu, kdy jsme jako základní cenový segment vzali v úvahu tržní hodnotu pozemků pro rodinné bydlení a následným přepočtem získali tržní hodnotu pro jednotlivé plochy dle skutečného využití a souladu s regulativy platného územního plánu města Příbram.

V následující tabulce je uvedena rekapitulace odhadnutých tržních hodnot jednotlivých pozemků.

Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků	
Pozemek	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
parc.č. 2262	44 200
parc.č. 2270/26	11 700
parc.č. 4219/73	171 275
parc.č. 4246/96	1 353 690
Celkem	**1 581 190**
Celkem (zaokrouhleno)	1 581 000

Na základě našeho šetření, předpokladů a provedených analýz uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k názoru, že k datu ocenění je **obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných nemovitých věcí společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v pro katastrální území Příbram, obec Příbram stanovena ve výši**

1 581 000 Kč

(Slovy: jeden milion pět set osmdesát jedna tisíc korun českých).

Cena je uvedena bez DPH.

4.3 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován a jiných zúčastněných subjektech, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme s objednatelem či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, ani jinými zúčastněnými subjekty, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 15. května 2019

Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovnictví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovnictví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3289-69/2019 do znaleckého deníku.

V Praze dne 15. května 2019

Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Ing. Zuzana Holinková
člen představenstva

98

6 Přílohy

6.1	Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019
6.2	Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání
6.3	Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání

6.1 Částečný výpis z KN pro LV č.10710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.05.2019 11:35:02*

Okres: **CZ020B Příbram** Obec: **539911 Příbram**

Kat.území: **735426 Příbram** List vlastnictví: **10710**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5	**28238338**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2262	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2270/26	**527**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
4219/73	**3417**	**ostatní plocha**	**kulturní a osvětová plocha**	
4246/96	**1**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2009.

V-7923/2009-211

Pro: **GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5** *RČ/IČO:* **28238338**

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: 09.05.2019 11:48:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

6.2 Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 707 m²

Příbram, okres Příbram Panorama

1 310 000 Kč (1 853 Kč za m²)

Pozemek je zatravněný, oplocený, nepravidelného tvaru o výměře 707 m2. Nachází se v lokalitě Příbram Zdaboř, v klidném místě, dále od hlavní silnice vedoucí k obci Narysov. Elektřina je přivedena na pozemek, kanalizace je vedena v přilehlé štěrkové cestě, která je ve vlastnictví města. Je třeba se pouze napojit. Vodovodní řád by bylo možné po dohodě se sousedními vlastníky zainvestovat a vést od hlavní silnice. Jinak bude třeba realizovat jako zdroj vody vrtanou studnu.

Celková cena:	1 310 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m²:	1 853 Kč	Plocha pozemku:	707 m²
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize	Odpad:	Veřejná kanalizace
		Elektřina:	230V
ID zakázky:	248-N00298	Doprava:	Silnice, MHD
Aktualizace:	29.04.2019		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Příbram, Zdaboř, Žežická (51 m)
Vlak:	Příbram (2223 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (176 m)
Pošta:	Pošta Příbram 4 - Česká pošta, s.p. (135 m)
Lékárna:	Lékárna Veronika (217 m)
Sportoviště:	OXYGEN, s.r.o. (876 m)
Restaurace:	Restaurace Béčko (150 m)
Obchod:	Penny Market (138 m)
Škola:	ZŠ Příbram, Školní (365 m)

Kontaktovat:

Ing. Jiří Vršek
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

RE/MAX Power2
ulice Zahradnická 550, 26101 Příbram - část obce Příbram III
http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-power-2
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 999 m²

ulice Nádražní, Příbram - část obce Příbram IV

999 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Ke koupi nabízíme pozemek o celkové výměře 999 m2, který je prolukou v současné zástavbě. Je přilehlý k ulici Nádražní, kde jsou vedeny i sítě. Kolem je smíšená zástavba, domů k bydlení i k podnikání. Vlastní pozemek je v podstatě rovinný, z části asfaltový, větší část tvoří travní porost. Mimořádná příležitost k výstavbě ve vnitřním městě.

Celková cena:	999 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	11.03.2019
Cena za m²:	1 000 Kč	Plocha pozemku:	999 m²
ID zakázky:	740		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Josef Pintner
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

Reality Pintner
ulice Dlouhá 90, 26101 Příbram - část obce Příbram III
http://www.realitypintner.cz
Více o společnosti »

6.3 Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání

LV 11826, k.ú. Příbram, obec Příbram

Pozemek: **2104/31, LV 11826**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.154.300,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2018. Zápis proveden dne 02.11.2018. — **V-9046/2018-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **2104/31, LV 11826**
2104/39, LV 11826

LV 10454, k.ú. Příbram, obec Příbram

Pozemek: **4337/164, LV 10454**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.466.360,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018. — **V-10809/2018-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **4337/164, LV 10454**

Grant Thornton

An instinct for growth™

grantthornton. global

© 2019 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /

Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms

106

Grant Thornton
An instinct for growth™

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) vybraných pozemků zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram

Datum ocenění: 9.5.2019

Grant Thornton
An instinct for growth™

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Předmět ocenění	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.
Účel ocenění	Podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.
Datum ocenění	9.5.2019
Zadavatel znaleckého posudku	**GONURA PROPERTY s.r.o.** Bucharova 1314/8 15800 Praha 5 - Stodůlky Česká republika IČ 282 38 338 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 134503
Zhotovitel znaleckého posudku	**Grant Thornton Valuations, a.s.** znalecký ústav sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1 IČ 630 79 798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Posudek je vyhotoven ve 2 výtiscích a elektronické verzi PDF. Posudek je uložen v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.
Posudek obsahuje celkem	27 stran textu včetně titulní strany a příloh ve formátu A4.
Datum a místo zpracování	15. května 2019, Praha
ID projektu	5057
Zpracovali	Petra Junková
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Zuzana Holinková
Odpovědný garant	Patrik Ždánský – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace – oceňování nemovitostí a stavebnictví – stavby obytné a stavby průmyslové

109

Obsah

1	**Znalecký úkol**	**4**
1.1	Zadání znaleckého úkolu	4
1.2	Účel vypracování znaleckého posudku	4
1.3	Datum ocenění	4
1.4	Zadavatel znaleckého posudku	4
1.5	Zhotovitel znaleckého posudku	4
1.6	Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku	4
1.7	Obecné předpoklady a omezení	5
1.8	Základní zásady aplikované při zpracování posudku	5
1.9	Důvěrnost znaleckého posudku	6
1.10	Platnost a použitelnost znaleckého posudku	6
1.11	Základní vymezení definic a standardů hodnoty	6
1.12	Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku	7
1.13	Místní šetření	7
1.14	Podklady pro zpracování znaleckého posudku	7
2	**Nález**	**8**
2.1	Vlastnické a evidenční údaje	8
2.2	Popis předmětných nemovitých věcí	8
2.2.1	Lokalita	8
2.2.2	Pozemek parc. č. 2262	9
2.2.3	Pozemek parc. č. 2270/26	10
2.2.4	Pozemek parc. č. 4219/73	10
2.2.5	Pozemek parc. č. 4246/96	11
3	**Metodologie ocenění**	**12**
3.1.1	Porovnávací metoda	12
3.1.2	Výnosová metoda	13
3.1.3	Nákladová metoda	13
3.1.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění	13
4	**Posudek**	**14**
4.1	Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou	14
4.1.1	Ocenění pozemků pro bydlení	14
4.1.2	Ocenění předmětných pozemků	16
4.2	Rekapitulace	17
4.3	Prohlášení	18
5	**Znalecká doložka**	**19**
6	**Přílohy**	**20**
6.1	Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019	21
6.2	Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání	23
6.3	Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání	26

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

V souladu se zadáním Zadavatele provést stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.

1.2 Účel vypracování znaleckého posudku

Je nám známo, že tento posudek má sloužit jako podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.

1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019

1.4 Zadavatel znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky, IČ 282 38 338.

1.5 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecký ústav Grant Thornton Valuations, a.s., IČO: 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovnictví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovnictví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

1.6 Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku

Zhotovitel prohlašuje, že:

- není podjatý ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění;
- nebyla mu přiznána při stanovení výše odměny za provedená ocenění žádná zvláštní výhoda;
- je znalcem nezávislým na GONURA PROPERTY s.r.o. a dalších zúčastněných stranách;
- v současné době, ani v blízké budoucnosti nebude mít prospěch z předmětu ocenění, honoráře ani odměny nezávisí na vypočtených hodnotách ani na závěrech tohoto znaleckého posudku.

Zhotovitel upozorňuje, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu znalce. Interpretace a použití výsledku tohoto ocenění souvisí výhradně s účelem jeho zpracování, výsledek ocenění je z metodických důvodů obecně nepřenosný.

1.7 Obecné předpoklady a omezení

Ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zhotovitel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených Zadavatelem. Zhotovitel tudíž neodpovídá zejména za:
    - pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
    - pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
- Zhotovitel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených Zadavatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
- Zhotovitel zpracovává ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
- Hodnota v tomto ocenění stanovená respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
- Hodnoty v provedeném ocenění stanovené jsou určeny pouze pro Zadavatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Zhotovitel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou, případně pro jiný účel.
- Zhotovitel nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku a v případě ocenění nemovitostí ani sousedních pozemků za účelem stanovení kontaminace. Hodnota je stanovena za předpokladu, že žádná kontaminace předmětného majetku ani jeho okolí neexistuje.
- Zhotovitel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec této expertizy nevyplynuly jiné skutečnosti

1.8 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- dle názoru Zpracovatele ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto *(zásada komplexnosti);*
- ocenění Zpracovatel považuje za úplné, neboť dle jeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup *(zásada úplnosti);*
- ocenění je vnitřně konzistentní. Dle názoru Zpracovatele byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy *(zásada vnitřní konzistence);*

- Zpracovatel konstatuje, že není žádným způsobem závislý na výsledku ocenění *(zásada nezávislosti a nestrannosti, viz prohlášení);*
- dle mínění Zpracovatele je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může Zadavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění *(zásada opakovatelnosti ocenění);*
- v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které měl Zpracovatel k dispozici *(zásada důvodnosti a odůvodněnosti);*
- zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, považuje Zpracovatel za věrohodné *(zásada spolehlivosti).*

1.9 Důvěrnost znaleckého posudku

Veškeré podklady využité pro předmětný znalecký posudek, postupy zpracování, dílčí propočty a výsledky jsou považovány za důvěrné a z tohoto důvodu nesmí být reprodukovány, zneužívány nebo využívány ve prospěch třetích osob bez souhlasu Zhotovitele, majitelů a vedení společnosti Zadavatele.

1.10 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Zpracovatel podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

1.11 Základní vymezení definic a standardů hodnoty

Postupy pro zjištění ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. 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 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 (tržní) hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek zobchodovat mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku. Zde je nutno zdůraznit, že nemovité věci jsou vyjma identicky kvalitativních lokalit jedinečné, a tudíž rovněž zjištěná tržní hodnota může doznat před uzavřením kupní smlouvy změn, které se odvíjejí jak od konkrétních smluvních podmínek, tak od zájmu potencionálních kupců nebo od momentální poptávky na trhu po konkrétním druhu zboží. Obvyklá (tržní) hodnota je rovna obvyklé ceně v případě, kdy se s obdobným majetkem běžně obchoduje. V případě neexistence trhu nelze obvyklou cenu stanovit, lze pouze přibližně odhadnout tržní hodnotu.

Tržní (kupní) cena je částka nebo cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacena. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotném prodeji, proto nelze tuto cenu předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Definované pojmy jsou ve znaleckém posudku použity ve významu uváděném v obecně uznávaných mezinárodních publikovaných metodikách tržního oceňování Mezinárodní organizace pro oceňování (IVSC – International Valuation Standards Committee) a v navazujících publikacích tuzemských autorů.

1.12 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran vč. titulní strany a příloh. Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních s platností originálu a v elektronické verzi PDF. Posudek je uložen rovněž v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.

1.13 Místní šetření

Ocenění bylo provedeno bez realizovaného místního šetření. Informace týkající se předmětných pozemků a věcných práv k nim byly převzaty od Zadavatele posudku a na základě informací z veřejně dostupných zdrojů ke dni ocenění.

1.14 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z KN pro LV č. 10710 k.ú. Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým způsobem
3.	Informace od Zadavatele znaleckého posudku
4.	Územní plán města Příbram
5.	Informace o prodejích získané přes dálkový přístup do katastru nemovitostí
6.	Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění
7.	Obecné metody oceňování
8.	Interní databáze Zhotovitele posudku
9.	Databáze a inzerce realitních kanceláří

Veškeré podklady, které byly předány Zadavatelem, byly přijaty bez dalšího ověřování jako podklady věrně odpovídající skutečné situaci oceňované společnosti. List vlastnictví, které byl pořízen dne 9.5.2019, odpovídá stavu ke dni ocenění.

MJ

2 Nález

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví LV 10710, k.ú. Příbram, obec Příbram. Ke dni ocenění jsou nemovité věci ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019				
Parcelní číslo	**Druh pozemku dle KN**	**Výměra [m²]**	**Způsob využití dle KN**	**Způsob využití dle skutečnosti**
2262	vodní plocha	181	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	veřejná zeleň (cca 136 m²), veřejná komunikace (cca 45 m²)
2270/26	ostatní plocha	527	sportoviště a rekreační plocha	veřejná zeleň
4219/73	ostatní plocha	3 471	kulturní a osvětová plocha	sportoviště a rekreační plocha
4246/96	ostatní plocha	1	jiná plocha	veřejná zeleň
Celkem [m²]		4 180		

2.2 Popis předmětných nemovitých věcí

2.2.1 Lokalita

Předmětné pozemky se nachází v širším centru města Příbram, v místní části známé jako Příbram VIII v jižní části města kolem ulice Školní. Město Příbram leží ve Středočeském kraji, 54 km jihozápadně od Prahy v oblasti pod Brdy na říčce Litavce. Žije zde přibližně 33 tisíc obyvatel. Celková katastrální výměra je 33,41 km².

Historicky se jednalo o hornické město, což připomíná Hornické muzeum Příbram, jedno z největších hornických muzeí v České republice spravující rozsáhlý skanzen. Po útlumu těžby, je Příbram známá

hlavně díky poutnímu místu Svaté Hoře, kde je situován barokní klášterní komplex. Ten se nachází na kopci přímo nad centrem města, s ním je spojený krytým schodištěm.

Městská část Příbram VIII je součástí dvou katastrálních území (Příbram a Březové Hory) nacházející se na levém (západním) břehu Příbramského potoka. Je komunikačně propojena ulicí Školní, která je severu ohraničena Seifertovou ulicí, na jihozápadě Brodskou ulicí, na východě silnicí I/66. Jižně od školy se nachází rozsáhlý sportovní areál. Jedná se o lokalitu s plnou občanskou vybaveností s převážně sídlištní bytovou zástavbou.

Asi 5 km východně od Příbrami leží dálnice D4, vedoucí do Prahy. V opačném jižním směru pokračuje jako silnice I/4 do Strakonic a Vimperka. Ve městě funguje systém autobusového spojení do blízkých obcí a měst včetně hlavního města. Lokalita je dobře dopravně dostupná osobní i veřejnou dopravou. Dojezd do historického centra města veřejnou dopravou (busem) je přibližně 15 minut. Vlaková doprava je v současnosti využívána pro nákladní i osobní dopravu včetně rychlíkové. Vzhledem k poloze trati a konkurenci rychlejších autobusů do Prahy po D4 je osobní železniční doprava významná spíše pro místní a turistickou frekvenci.

2.2.2 Pozemek parc. č. 2262

Jedná se o pozemek o výměře 181 m² zapsaný v KN jako druh pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Pozemek se nachází v těsném sousedství sportovního a rekreačního areálu Nový Rybník a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je část pozemků využívaná jako veřejná zeleň (zhruba 136 m²) a veřejná komunikace (zhruba 45 m²). Pozemek je volně přístupný z veřejné komunikace nebo přes pozemky oploceného sportovního areálu.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

Současné využití části pozemku (veřejná komunikace) není v souladu s platným územním plánem města Příbram, nicméně na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude část pozemku dotčená komunikací vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili a základě skutečného využití.

2.2.3 Pozemek parc. č. 2270/26

Jedná se o pozemek o výměře 527 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha. Pozemek funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu Nový Rybník (ve vlastnictví města Příbram) a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. V současnosti je pozemek využívaný jako veřejná zeleň. Pozemek je přístupný přes pozemky sportovního areálu bez možnosti příjezdu po zpevněné komunikaci.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

2.2.4 Pozemek parc. č. 4219/73

Jedná se o pozemek o výměře 3 471 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako kulturní a osvětová plocha. Pozemek se nachází v areálu ZŠ Příbram VIII

při ulici Školní v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky v rámci areálu základní školy, na kterých se nachází školní hřiště a herní prvky (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je pozemek využívaný jako hřiště, hrací plochy a trvalá travní zeleň. Pozemek je oplocený a přístupný po zpevněné komunikaci přes boční (západní) vjezd do areálu školy.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše VV – plochy občanského vybavení – plochy veřejného vybavení s hlavním a přípustným funkčním využitím pro zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy) – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

2.2.5 Pozemek parc. č. 4246/96

Jedná se o pozemek o výměře 1 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Pozemek se nachází na sídlišti v obytné čtvrti Příbram VIII při ulici Brodská v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky vlastněné městem Příbram v rámci komplexu budov panelového sídliště a je v současnosti využívaný jako veřejná zeleň. Pozemek je volně přístupný po zpevněné ploše.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše BK – plochy smíšené obytné – bydlení městského typu s hlavním a přípustným funkčním využitím pro stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) a s podmínečně přípustným funkčním využitím stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení (do kapacity 2.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - pro uspokojování potřeb obyvatel daného území, případně celoměstského významu. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

3 Metodologie ocenění

Pro stanovení našeho názoru na hodnotu předmětné nemovitosti jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: metodu tržního porovnání, výnosovou metodu a metodu nákladovou. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících podkapitolách.

3.1.1 Porovnávací metoda

Metoda tržního porovnání určuje hodnotu nemovité věci prostřednictvím analýzy podobných nemovitých věcí nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Analýza je založena na porovnání předmětné nemovité věci 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. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace, o již zrealizovaných prodejích dostupné, použijí se tržně nabízené nemovité věci, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.

Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Takovou metodou je **nepřímé porovnání**. Jedná se o porovnání cen dosahovaných v příslušných (nicméně odlišných) segmentech trhu, a to na základě empiricky známého orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu. Tento vztah mezi jednotlivými segmenty je možné vyjádřit procentuální formou. U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč) – viz. tabulka Orientační vztah mezi různými segmenty trhu. Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

Orientační vztah mezi různými segmenty trhu	
Druh pozemku	**Vztah [%]**
Zemědělské a jiné	
- neurčené pro výstavbu	< 5 %
- v delším horizontu možná výstavba	5 - 15 %
Ostatní	
- veřejné parky a veřejná zeleň	20 - 30 %
- veřejné prostranství a veřejné parkování	40 - 50 %
- jiné plochy bez specifického využití	30 - 40 %
Stavební	
- pro technickou vybavenost, komunikace	20 - 60 %
- pro stavby pro zemědělskou výrobu	< 40 %
- sportovní a rekreační plochy apod.	15 - 50 %
- pro rodinnou rekreaci - běžně	60 - 100 %
- pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80 %
- průmyslové	40 - 80 %
- komerční mimo centra	70 - 90 %
- obytná zástavba - individuální	90 - 110 %
- obytná zástavba - hromadná	100 - 120 %
- komerční v centrech	> 120 %

U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč). Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

3.1.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Nemovité věci, které jsou schopny generovat výnos, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu věci v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví této nemovité věci. Když je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty nemovitých věcí pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos. Hodnota nemovité věci je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace a/nebo analýzy diskontovaného cash flow.

3.1.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnota nemovité věci může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňované nemovité věci věcí podobnou. Protože využitelnost oceňované nemovité věci je obvykle menší než věci nové, je hodnota oceňované nemovité věci upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

3.1.4 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech metod ocenění s ohledem na daný typ nemovité věci a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace. Při ocenění jsme použili všechny výše uvedené metody.

Vzhledem ke specifickému typu předmětných nemovitých věcí, které nejsou na volném realitním trhu běžně obchodované, a tudíž nelze jednoznačně získat relevantní data o uskutečněných prodejích, byla pro stanovení jednotkových cen předmětných nemovitých věcí použita metoda nepřímého porovnání. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

4 Posudek

4.1 Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou

Oceňované pozemky jsou vedené v KN se způsobem využití, který není v souladu se skutečným stavem. Vzhledem k faktu, že skutečné využití pozemků, kromě části pozemku parc. č. 2262 k.ú. Příbram, je v souladu s regulativy platného územního plánu města jsou předmětné pozemky oceněny dle skutečného využití tak jak je detailně popsáno v kapitole 2. Nález.

Současné využití části pozemku parc.č. 2262 (veřejná komunikace) se dle platného územního plánu města Příbram nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství. Na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města Příbram má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude výše uvedená část pozemku vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili na základě současného využití, a to jako veřejnou komunikaci.

Cena obvyklá (tržní hodnota) předmětných pozemků byla stanovena na základě hodnoty určené nepřímým porovnáním, kdy je nejprve potřeba zvolit vhodný segment trhu jako základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech.

Za základní tržní segment jsme zvolili pozemky pro rodinné bydlení, které jsou obecně nejvíce obchodované.

4.1.1 Ocenění pozemků pro bydlení

Při ocenění pozemků určených pro bydlení v rodinných domech jsme předpokládali, že tyto pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím, při dodržení podmínek v územním plánu města Příbram, tj. bydlení v rodinných domech městské nebo individuální městské zástavbě.

Protože oceňované pozemky leží dle územního plánu v oblastech s různou funkcí (MPL, BK a VV), vzali jsme v úvahu jako referenční pozemek fiktivní stavební parcelu o výměře 1 000 m² (k.ú. Příbram), která je vhodná pro výstavbu rodinného domu. Trh s obdobnými pozemky je v lokalitě Příbram aktivní, proto věříme, že porovnávací hodnota věrně odráží situaci na rezidenčním trhu. Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V procesu stanovení tržní hodnoty jsme oceňovaný pozemek porovnali s pozemky nabízenými k prodeji a dále s pozemky, u kterých byl již prodej realizovaný. Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum nabídky, lokalita, vlastnické vztahy, dopravní dostupnost, dostupnost inženýrských sítí, velikost pozemku, jejich využití dle územně plánovací dokumentace, tvar pozemku a svažitost apod.

Ocenění pozemku určeného pro bydlení metodou přímého tržního porovnání je uvedeno na následující straně. Nabídky realitní inzerce použité pro tržní porovnání a informace o realizovaných prodejích pořízené dálkovým přístupem z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

Dle provedeného porovnání se tržní hodnoty pozemků určených pro rodinné bydlení v obci Příbram pohybují okolo 1 300 Kč/m².

POROVNÁVACÍ METODA - POZEMEK PRO RODINNÉ BYDLENÍ					
A. Identifikační údaje					
	Oceňovaná nemovitá věc	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**	**Porovnávaná nemovitá věc**
Poloha	Příbram	ul. Zdabořská, Příbram V - Zdaboř	ul. Nádražní, Příbram IV	ul. Topolová LV 11826	ul. Čimelická, LV 10454,
Pozemek		parc.č. 62/10	parc.č. 2654/8 a parc.č.2656/10	parc.č. 2104/31 a parc.č. 2104/39	parc.č. 4233/76
Katastrální území	k.ú.	k.ú.Zdaboř	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram
B. Základní údaje pro porovnání					
Rozloha pozemku [m²]		707	999	1 218	1 326
Prodejní cena [Kč]		1 310 000	999 000	1 154 300	2 466 360
Cena za 1m² [Kč]		1 853	1 000	948	1 860
C. Právní údaje					
Druh transakce		nabídka	nabídka	realizace	realizace
korekce		0,90	0,90	1,00	1,00
Vlastnické vztahy		výhradní vlastnictví	podílové spoluvlastnictví	podílové spoluvlastnictví	výhradní vlastnictví
korekce		1,00	0,90	0,90	1,00
Datum transakce		05/2019	05/2019	10/2018	11/2018
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota [Kč]		1 668	810	853	1 860
D. Úprava ceny					
Lokalita	širší centrum	srovnatelná	mírně horší	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Tvar pozemku a svažitost	rovinný	rovinný	nepravidelný	srovnatelný	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Dostupnost IS	hranice pozemku	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost využití pozemku dle ÚP	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	SO-smíšené obytné bydlení městské	BM - smíšené obytné, městské individuální
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	1000 m²	menší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená jednotková hodnota [Kč/m²]		1 584	980	853	1 860
E. Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m²]			1 319		
Porovnávací hodnota zaokrouhleno [Kč/m²]			1 300		

4.1.2 Ocenění předmětných pozemků

Oceňované pozemky slouží dle současného způsobu využití jako plochy pro sportoviště a rekreační plochy, plochy veřejné zeleně a veřejná komunikace. Takové typy nemovitých věcí nejsou běžně na volném realitním trhu obchodované a získání relevantních dat o uskutečněných prodejích obdobných pozemků z nedávné doby je obtížné, použili jsme pro stanovení jednotkových cen těchto nemovitostí metodu nepřímého porovnání testováním. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

Jako výchozí segment jsme použili druh pozemku pro bydlení, jehož jednotková cena odpovídá výše stanovené hodnotě 1 300 Kč/m². Pro zpracování metody nepřímého porovnání testováním jsme dále vzali v úvahu atraktivitu lokality, způsob využití, možnost využití a budoucího rozvoje, dostupnost atd. Po vyhodnocení těchto faktorů jsme se rozhodli jednotkové ceny pro uvedené druhy pozemků stanovit pomocí procentuálního vztahu, které popisuje následující tabulka.

Stanovení jednotkových cen dle způsobu využití		
Druh pozemku	**Vztah [%]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**
Pozemek pro bydlení	100 %	1 300
Pozemek sportoviště a rekreační plocha	30 %	390
Pozemek pro technickou vybavenost, komunikace	20 %	260
Pozemek pro veřejné parky a veřejnou zeleň	25 %	325

Dle výše uvedených postupů jsme stanovili jednotkovou cenu pozemku sportoviště a rekreační plocha ve výši 390 Kč/m², veřejné komunikace ve výši 260 Kč/m² a veřejné zeleně ve výši 325 Kč/m².

Přiřazením stanovených jednotkových cen parcelám v jednotlivých kategoriích jsme získali výslednou tržní hodnotu všech pozemků. Ocenění pozemků shrnuje následující tabulka.

Ocenění druhů pozemků dle skutečného využití			
Parcelní číslo	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
2262	136	325	44 200
	45	260	11 700
2270/26	527	325	171 275
4219/73	3 471	390	1 353 690
4246/96	1	325	325
Celkem			**1 581 190**
Celkem (zaokrouhleno)			**1 581 000**

V souladu s výše uvedenými postupy a předpoklady je obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků stanovena ve výši 1 581 000 Kč (zaokrouhleno).

122

4.2 Rekapitulace

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 ve výhradním vlastnictví společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v katastrálním území Příbram, obec Příbram.

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019.

Oceňovaný nemovitý majetek je svým charakterem a specifickými vlastnostmi typem majetku, který není na trhu běžně obchodován. Pro stanovení ceny obvyklé jsme tedy použili nepřímou porovnávací metodu, kdy jsme jako základní cenový segment vzali v úvahu tržní hodnotu pozemků pro rodinné bydlení a následným přepočtem získali tržní hodnotu pro jednotlivé plochy dle skutečného využití a souladu s regulativy platného územního plánu města Příbram.

V následující tabulce je uvedena rekapitulace odhadnutých tržních hodnot jednotlivých pozemků.

Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků	
Pozemek	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
parc.č. 2262	44 200
parc.č. 2270/26	11 700
parc.č. 4219/73	171 275
parc.č. 4246/96	1 353 690
Celkem	**1 581 190**
Celkem (zaokrouhleno)	1 581 000

Na základě našeho šetření, předpokladů a provedených analýz uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k názoru, že k datu ocenění je **obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných nemovitých věcí společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v pro katastrální území Příbram, obec Příbram stanovena ve výši**

1 581 000 Kč

(Slovy: jeden milion pět set osmdesát jedna tisíc korun českých).

Cena je uvedena bez DPH.

4.3 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

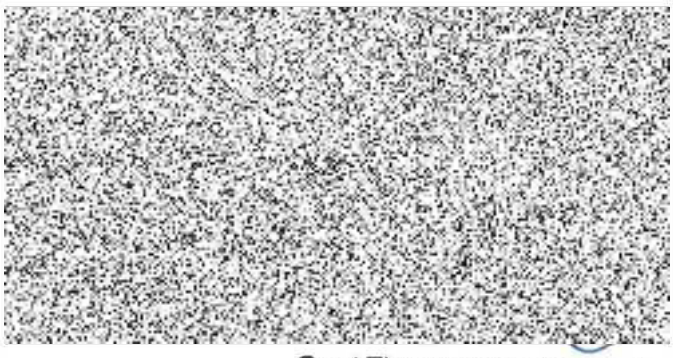
- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován a jiných zúčastněných subjektech, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme s objednatelem či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, ani jinými zúčastněnými subjekty, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 15. května 2019



Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

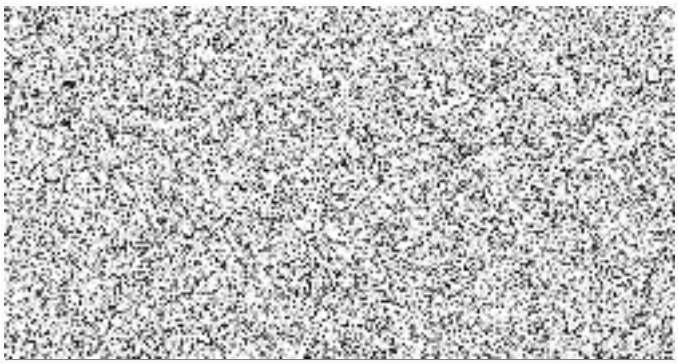
člen představenstva

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovnictví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovnictví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3289-69/2019 do znaleckého deníku.

V Praze dne 15. května 2019



Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

125

6 Přílohy

6.1	Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019
6.2	Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání
6.3	Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání

126

6.1 Částečný výpis z KN pro LV č.10710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.05.2019 11:35:02*

Okres: **CZ020B Příbram** Obec: **539911 Příbram**

Kat.území: **735426 Příbram** List vlastnictví: **10710**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5	**28238338**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2262	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2270/26	**527**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
4219/73	**3417**	**ostatní plocha**	**kulturní a osvětová plocha**	
4246/96	**1**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2009.

V-7923/2009-211

Pro: **GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5** *RČ/IČO:* **28238338**

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

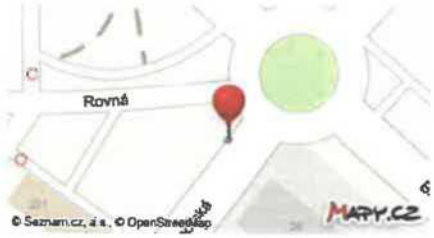
Vyhotoveno: 09.05.2019 11:48:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

6.2 Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 707 m²

Příbram, okres Příbram Panorama

1 310 000 Kč (1 853 Kč za m²)

Pozemek je zatravněný, oplocený, nepravidelného tvaru o výměře 707 m2. Nachází se v lokalitě Příbram Zdaboř, v klidném místě, dále od hlavní silnice vedoucí k obci Narysov. Elektřina je přivedena na pozemek, kanalizace je vedena v přilehlé štěrkové cestě, která je ve vlastnictví města. Je třeba se pouze napojit. Vodovodní řád by bylo možné po dohodě se sousedními vlastníky zainvestovat a vést od hlavní silnice. Jinak bude třeba realizovat jako zdroj vody vrtanou studnu.

Celková cena:	1 310 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m²:	1 853 Kč	Plocha pozemku:	707 m²
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	248-N00298	Elektřina:	230V
Aktualizace:	29.04.2019	Doprava:	Silnice, MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Příbram, Zdaboř, Žežická (51 m)
Vlak:	Příbram (2223 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (176 m)
Pošta:	Pošta Příbram 4 - Česká pošta, s.p. (135 m)
Lékárna:	Lékárna Veronika (217 m)
Sportoviště:	OXYGEN, s.r.o. (876 m)
Restaurace:	Restaurace Béčko (150 m)
Obchod:	Penny Market (138 m)
Škola:	ZŠ Příbram, Školní (365 m)

Kontaktovat:

Ing. Jiří Vršek
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

RE/MAX Power2
ulice Zahradnická 550, 26101 Příbram - část obce Příbram III
http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-power-2
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 999 m²

ulice Nádražní, Příbram - část obce Příbram IV

999 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Ke koupi nabízíme pozemek o celkové výměře 999 m2, který je prolukou v současné zástavbě. Je přilehlý k ulici Nádražní, kde jsou vedeny i sítě. Kolem je smíšená zástavba, domů k bydlení i k podnikání. Vlastní pozemek je v podstatě rovinný, z části asfaltový, větší část tvoří travní porost. Mimořádná příležitost k výstavbě ve vnitřním městě.

Celková cena:	999 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	11.03.2019
Cena za m²:	1 000 Kč	Plocha pozemku:	999 m²
ID zakázky:	740		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Josef Pintner
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

Reality Pintner
ulice Dlouhá 90, 26101 Příbram - část obce Příbram III
http://www.realitypintner.cz
Více o společnosti »

6.3 Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání

LV 11826, k.ú. Příbram, obec Příbram

Pozemek: **2104/31, LV 11826**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.154.300,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2018. Zápis proveden dne 02.11.2018. — **V-9046/2018-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **2104/31, LV 11826**
2104/39, LV 11826

LV 10454, k.ú. Příbram, obec Příbram

Pozemek: **4337/164, LV 10454**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.466.360,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018. — **V-10809/2018-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **4337/164, LV 10454**

122

Grant Thornton

An instinct for growth™

grantthornton. global

© 2019 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /

Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms

Grant Thornton
An instinct for growth™

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 3289-69/2019

ve věci aktualizace stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) vybraných pozemků zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram k datu 9.5.2019

Grant Thornton
An instinct for growth™

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 3289-69/2019

Předmět dodatku	Aktualizace stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) vybraných pozemků zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram k datu 9.5.2019, na základě chybně uvedené výměry pozemku parc.č. 4219/73.
Účel dodatku	Odstranění chyb ve Znaleckém posudku č. 3289-69/2019.
Zadavatel	**GONURA PROPERTY s.r.o.** Bucharova 1314/8 15800 Praha 5 - Stodůlky Česká republika IČ 282 38 338 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 134503
Zhotovitel	**Grant Thornton Valuations, a.s.** znalecký ústav sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1 IČ 630 79 798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Dodatek je vyhotoven ve 2 výtiscích a elektronické verzi PDF. Dodatek je uložen v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.
Dodatek obsahuje celkem	11 stran textu včetně titulní strany a příloh ve formátu A4
Datum a místo zpracování	28.května 2019, Praha
ID projektu	5136
Zpracoval	Petra Junková
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Zuzana Holinková
Odpovědný garant	Patrik Ždánský – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace – oceňování nemovitostí a stavebnictví – stavby obytné a

Obsah

1 Dodatek 4

1.1 Předmět dodatku 4
1.2 Provedené opravy v kapitole 2.1 Vlastnické a evidenční údaje 5
1.3 Provedené opravy v kapitole 2.2.4 Pozemek parc.č. 4219/73 5
1.4 Provedené opravy v kapitole 4.1.2 Ocenění předmětných pozemků 6
1.5 Provedené opravy v kapitole 4.2 Rekapitulace 7
1.6 Prohlášení 9

2 Znalecká doložka 10

136

1 Dodatek

1.1 Předmět dodatku

Předmětem tohoto Dodatku č. 1 je oprava Znaleckého posudku č. 3289-69/2019 ze dne 15.května 2019. Jedná se o následující opravy:

- Oprava výměry pozemku parc.č. 4219/73 uvedené v tabulce „Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú. Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019" uvedené v kapitole 2.1 Vlastnické a evidenční údaje
- Oprava výměry pozemku parc.č. 4219/73 uvedené v textu kapitoly 2.2.4 Pozemek parc.č. 4219/73
- Oprava výměry a obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. 4219/73 uvedené v tabulce „Ocenění druhů pozemků uvedené dle skutečného využití" a celkové výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků v kapitole 4.1.2 Ocenění předmětných pozemků
- Oprava obvyklých cen (tržních hodnot) v tabulce „Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků" včetně úpravy celkové výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků uvedené v kapitole 4.2 Rekapitulace

Prohlašujeme, že použité předpoklady, postupy, zvolená metodika a dosažené závěry ve Znaleckém posudku č. 3289-69/2019 zůstávají i nadále platné.

Dále uvádíme pouze kapitoly, jíž se výše uvedené změny týkají. V ostatních částech zůstávají závěry znaleckého posudku č. 3289-69/2019 nezměněny.

137

1.2 Provedené opravy v kapitole 2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oprava se týká chybně uvedené výměry pozemku parc.č. 4219/73 uvedené v tabulce „Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019".

Opravená výměra předmětného pozemku včetně původního textu kapitoly 2.1. Vlastnické a evidenční údaje je následující:

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví LV 10710, k.ú. Příbram, obec Příbram. Ke dni ocenění jsou nemovité věci ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019				
Parcelní číslo	**Druh pozemku dle KN**	**Výměra [m²]**	**Způsob využití dle KN**	**Způsob využití dle skutečnosti**
2262	vodní plocha	181	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	veřejná zeleň (cca 136 m²), veřejná komunikace (cca 45 m²)
2270/26	ostatní plocha	527	sportoviště a rekreační plocha	veřejná zeleň
4219/73	ostatní plocha	3 417	kulturní a osvětová plocha	sportoviště a rekreační plocha
4246/96	ostatní plocha	1	jiná plocha	veřejná zeleň
Celkem [m²]		4 126		

1.3 Provedené opravy v kapitole 2.2.4 Pozemek parc.č. 4219/73

Oprava se týká chybně uvedené výměry pozemku parc.č. 4219/73 v textu.

Opravená výměra předmětného pozemku včetně původního textu kapitoly 2.2.4 Pozemek parc.č. 4219/73 je následující:

2.2.4. Pozemek parc. č. 4219/73

Jedná se o pozemek o výměře 3 417 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako kulturní a osvětová plocha. Pozemek se nachází v areálu ZŠ Příbram VIII při ulici Školní v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky v rámci areálu základní školy, na kterých se nachází školní hřiště a herní prvky (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je pozemek využívaný jako hřiště, hrací plochy a trvalá travní zeleň. Pozemek je oplocený a přístupný po zpevněné komunikaci přes boční (západní) vjezd do areálu školy.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše VV – plochy občanského vybavení – plochy veřejného vybavení s hlavním a přípustným funkčním využitím pro zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení a s podmínečně přípustným funkčním využitím pro bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy) – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

1.4 Provedené opravy v kapitole 4.1.2 Ocenění předmětných pozemků

Oprava se týká chybně uvedené výměry a výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. 4219/73 uvedené v tabulce „Ocenění druhů pozemků uvedené dle skutečného využití" a dále úpravy celkové výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků.

Opravená výměra a obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku a celková výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků včetně původního textu kapitoly 4.1.2 Ocenění předmětných pozemků je následující:

4.1.2 Ocenění předmětných pozemků

Oceňované pozemky slouží dle současného způsobu využití jako plochy pro sportoviště a rekreační plochy, plochy veřejné zeleně a veřejná komunikace. Takové typy nemovitých věcí nejsou běžně na volném realitním trhu obchodované a získání relevantních dat o uskutečněných prodejích obdobných pozemků z nedávné doby je obtížné, použili jsme pro stanovení jednotkových cen těchto nemovitostí metodu nepřímého porovnání testováním. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

Jako výchozí segment jsme použili druh pozemku pro bydlení, jehož jednotková cena odpovídá výše stanovené hodnotě 1 300 Kč/m². Pro zpracování metody nepřímého porovnání testováním jsme dále vzali v úvahu atraktivitu lokality, způsob využití, možnost využití a budoucího rozvoje, dostupnost atd. Po vyhodnocení těchto faktorů jsme se rozhodli jednotkové ceny pro uvedené druhy pozemků stanovit pomocí procentuálního vztahu, které popisuje následující tabulka.

Stanovení jednotkových cen dle způsobu využití		
Druh pozemku	**Vztah [%]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**
Pozemek pro bydlení	100 %	1 300
Pozemek sportoviště a rekreační plocha	30 %	390
Pozemek pro technickou vybavenost, komunikace	20 %	260
Pozemek pro veřejné parky a veřejnou zeleň	25 %	325

Dle výše uvedených postupů jsme stanovili jednotkovou cenu pozemku sportoviště a rekreační plocha ve výši 390 Kč/m², veřejné komunikace ve výši 260 Kč/m² a veřejné zeleně ve výši 325 Kč/m².

Přiřazením stanovených jednotkových cen parcelám v jednotlivých kategoriích jsme získali výslednou tržní hodnotu všech pozemků. Ocenění pozemků shrnuje následující tabulka.

Ocenění druhů pozemků dle skutečného využití			
Parcelní číslo	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
2262	136	325	44 200
	45	260	11 700
2270/26	527	325	171 275
4219/73	3 417	390	1 332 630
4246/96	1	325	325
Celkem			**1 560 130**
Celkem (zaokrouhleno)			1 560 000

V souladu s výše uvedenými postupy a předpoklady je obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků stanovena ve výši 1 560 000 Kč (zaokrouhleno).

1.5 Provedené opravy v kapitole 4.2 Rekapitulace

Oprava se týká chybně uvedených obvyklých cen (tržních hodnot) v tabulce „Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků" včetně úpravy celkové výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků.

Opravené hodnoty v tabulce „Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků" a úpravy celkové výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných pozemků včetně původního textu kapitoly 4.2 Rekapitulace je následující:

4.2 Rekapitulace

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 ve výhradním vlastnictví společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v katastrálním území Příbram, obec Příbram.

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019.

Oceňovaný nemovitý majetek je svým charakterem a specifickými vlastnostmi typem majetku, který není na trhu běžně obchodován. Pro stanovení ceny obvyklé jsme tedy použili nepřímou porovnávací metodu, kdy jsme jako základní cenový segment vzali v úvahu tržní hodnotu pozemků pro rodinné bydlení a následným přepočtem získali tržní hodnotu pro jednotlivé plochy dle skutečného využití a souladu s regulativy platného územního plánu města Příbram.

V následující tabulce je uvedena rekapitulace odhadnutých tržních hodnot jednotlivých pozemků.

Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků	
Pozemek	**Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]**
parc.č. 2262	55 900
parc.č. 2270/26	171 275
parc.č. 4219/73	1 332 630
parc.č. 4246/96	325
Celkem	**1 560 130**
Celkem (zaokrouhleno)	1 560 000

Na základě našeho šetření, předpokladů a provedených analýz uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k názoru, že k datu ocenění je **obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných nemovitých věcí společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v pro katastrální území Příbram, obec Příbram stanovena ve výši**

1 560 000 Kč

(Slovy: jeden milion pět set šedesát tisíc korun českých).

Cena je uvedena bez DPH.

1.6 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

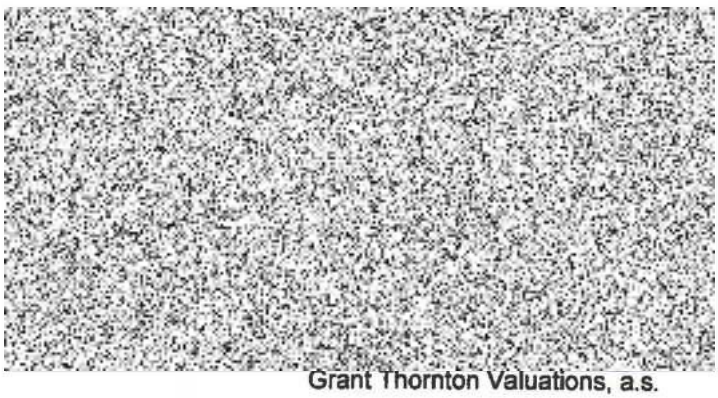
- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován a jiných zúčastněných subjektech, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme s objednatelem či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, ani jinými zúčastněnými subjekty, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 28. května 2019



Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

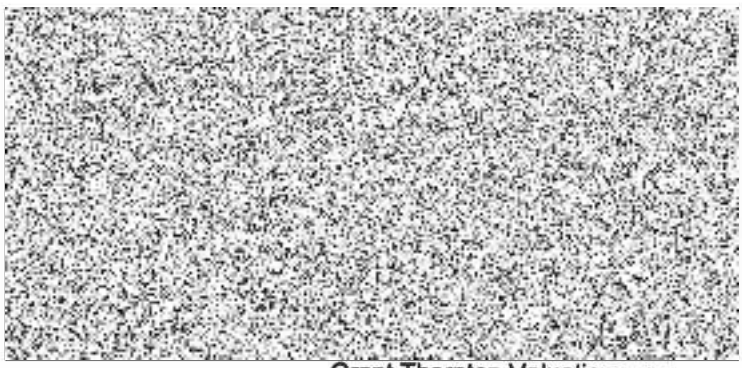
142

2 Znalecká doložka

Dodatek ke Znaleckému posudku č. 3289-69/2019 ze dne 15.května 2019 jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovnictví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovnictví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3291-71/2019 do znaleckého deníku.

V Praze dne 28. května 2019



Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

Grant Thornton
An instinct for growth™

grantthornton.global

© 2019 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /

Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms