

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 19.4.2022, č. usn. 0399/2022**Text usnesení RM:** Rada města

1. schvaluje

úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory, ve výši 223 Kč/m²/rok, společností STAVUS, a. s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V - Zdaboř, IČO 45148121, a to zpětně za tři roky.

2. doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory, za cenu 3156 Kč/m², společnosti STAVUS, a. s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V - Zdaboř, IČO 45148121.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory, za cenu.....Kč/m², společnosti STAVUS, a. s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V - Zdaboř, IČO 45148121.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

Stavus, a.s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V – Zdaboř, IČO 45148121 (dále jen „společnost“).

Předmět:

Prodej pozemku p. č. st. 1668/4 o výměře 808 m² (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Březové Hory.

Účel:

Sjednocení vlastníka stavby a pozemku.

Znalecký posudek č. 2554/20/2022 ze dne 25.3.2022, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem, byl ke dni přípravy tohoto materiálu, zaslán zatím pouze elektronicky.

Cenu pozemku v daném místě a čase ocenění obvyklou nelze, dle názoru znalce, určit.

Cena tržní: 2.550.000 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení: 3.156 Kč/m²),

Cena za pronájem/bezesmluvní užívání: 180.000 Kč/rok (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 223 Kč/m²/rok).

Náklady za vyhotovení znaleckého posudku nebyly, ke dni přípravy tohoto materiálu, žadatelem uhrazeny, jelikož město Příbram nemá zatím k dispozici fakturu.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – nemá námitek k prodeji předmětného pozemku z důvodu majetkoprávního narovnání. Stavba a pozemek bude mít jednoho vlastníka.

Pozemek se, dle územního plánu města Příbram, nachází v ploše smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města) – na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Záměr byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 18.2. do 7.3.2022.

Nabývací titul: Smlouva o bezúplatném převodu nemovitostí ze dne 4.12.2003 včetně dodatku č. 1 ze dne 14.2.2017 a dodatku č. 2 ze dne 20.11.2017.

Komise pro realizaci majetku města dne 7.3.2022:

1) Komise doporučuje schválit úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory, ve výši stanovené aktuálním znaleckým posudkem, žadatelem, a to zpětně za tři roky.

2) Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory, za cenu stanovenou aktuálním znaleckým posudkem, žadateli.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

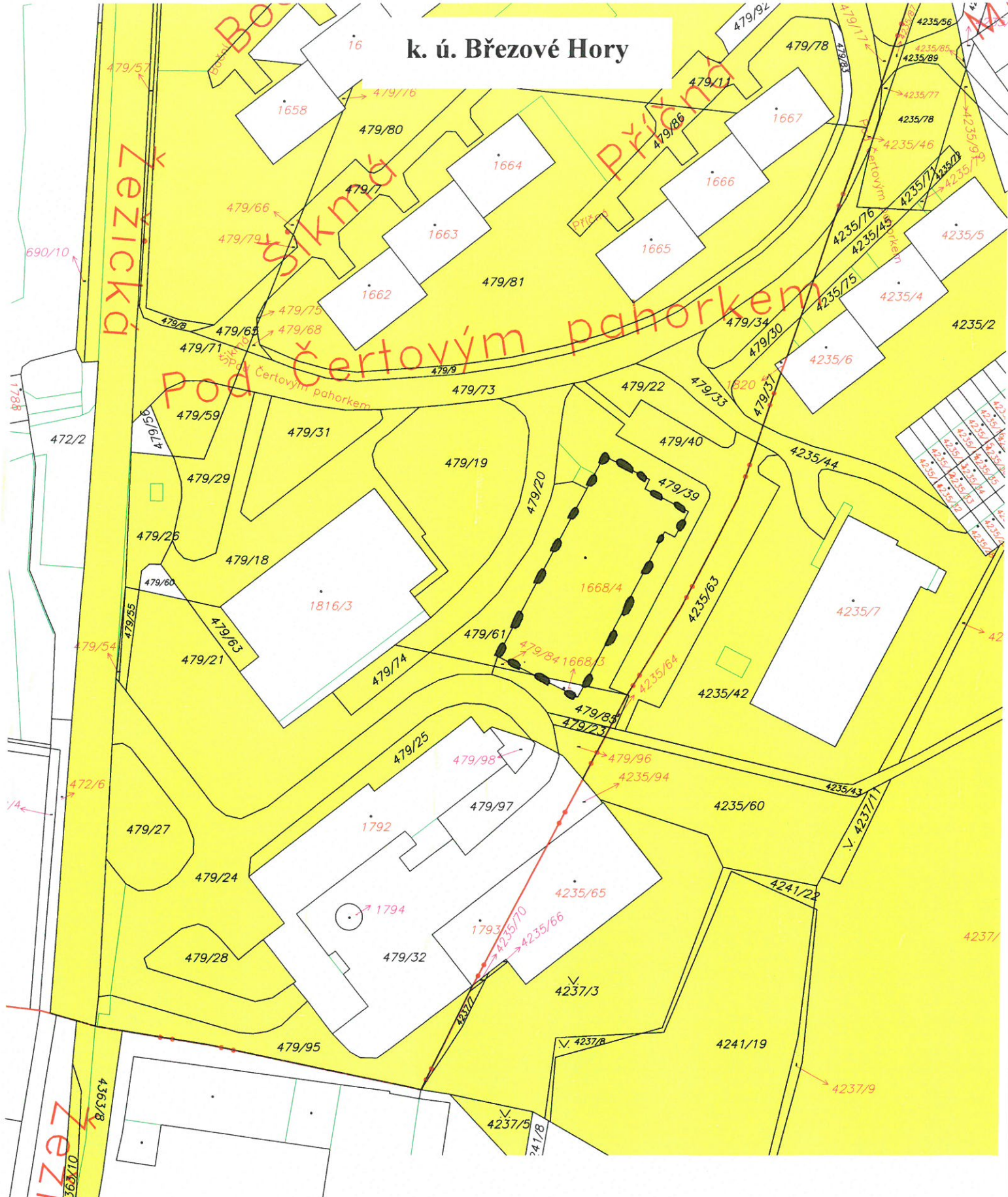
Na pozemku stojí stavba č. p. 485 v Příbrami VII, která je ve vlastnictví společnosti STAVUS, a.s. – ubytovna Pod Čertovým pahorkem (tato stavba zasahuje i na pozemek p. č. st. 1668/3 v k. ú. Březové Hory, který je ve vlastnictví této společnosti).

Pozemek není uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.



Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost společnosti STAVUS, a.s.
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města
- 4) znalecký posudek č. 2554/20/2022 ze dne 25.3.2022, vyhotovený Ing. Pechem

k. ú. Březové Hory



LEGENDA: vlastnictví

-  město Přebram
-  pozemek města Přebram, stavba STAVUS, a.s.





stavus a.s.

Poštovní ulice 6
261 05 Příbram V – Zdaboř

22-12-2021

OSH

OK

MěÚ Příbram
Doručeno: 20.12.2021
MeUPB 121238/2021
listy: 1 přílohy:



Městský úřad Příbram

vážený pan
Mgr. Jan K o n v a l i n k a
starosta

Tyršova 108
261 01 P ř í b r a m I

V Příbrami dne 7.12.2021
Čj.

**Věc: žádost o odkoupení parcely p.č.st. 1668/4 v k.ú. Březové Hory
uplatnění předkupního práva**

Vážený pane starosto,

naše obchodní společnost STAVUS a.s. , IČ 45148121 se sídlem Poštovní 6, Příbram V – Zdaboř, PSČ 261 01, je výlučným vlastníkem domu čp. 485 v Příbrami VII, stojící na pozemcích parcelní číslo 1668/4 a 1668/3.

Pozemková parcela číslo 1668/4 je ve vlastnictví Města Příbram.

Přípisem Městského úřadu Příbram ze dne 2.12.2021 jsme byli informováni, že Město Příbram eviduje žádost o prodej pozemku p.č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory.

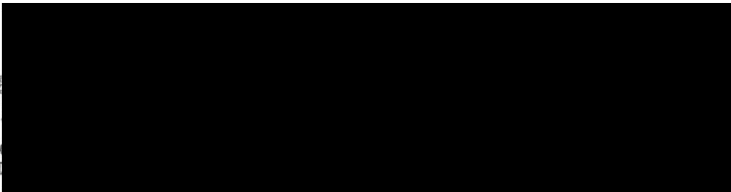
STAVUS a.s. coby vlastník stavby čp. 485 v Příbrami VII má zájem o odkoupení pozemku p.č.st. 1668/4 v k.ú. Březové Hory.

Žádáme Vás tímto o odprodej tohoto pozemku do našeho vlasntictví.

STAVUS a.s. zároveň sděluje, že coby vlastník stavby budovy čp. 485 v Příbrami VII stojící na pozemku p.č.st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory uplatňuje své předkupní právo k pozemku p.č.st. 1668/4 podle ustanovení § 3056 odst. 1 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Ing. Jan Š i m k ů
předseda představenstva

STAVUS
Příbram V.



Tel.: 318/ 492220
Fax: 318/ 621258

Bankovní spojení:
ČSOB, a.s.
č.ú. 270110154/300

IČ: 451 481 21
DIČ: CZ451 481 21

4

Jana Říčařová

Vyj. OIRM

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 18. února 2022 13:26
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM - ž. o prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory - Stavus, a.s.

Pozemek p. č. 1668/4 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 24.01.2022 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti Stavus a.s., o odprodej pozemku p. č. st. 1668/4 v k. ú. Březové Hory. Na pozemku stojí stavba, která je ve vlastnictví žadatele.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

- předmětný pozemek p. č. 1668/4 v k. ú. Březové Hory se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. st. 1668/4 v k. ú. Březové Hory z důvodu narovnání majetkoprávních vztahů. Stavba a pozemek bude mít jednoho majitele.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého víkendu.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Jana Říčařová

Sent: Monday, January 24, 2022 4:10 PM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

Cc: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>

Subject: ž. o vyj. OIRM - ž. o prodej pozemku p. č. st. 1668/4 v katastrálním území Březové Hory - Stavus, a.s.

Vážená kolegyně,

prosíme Vás o vyjádření k žádosti společnosti Stavus a.s., o odprodej pozemku p. č. st. 1668/4 v k. ú. Březové Hory. Na pozemku stojí stavba, která je ve vlastnictví žadatele.

Děkujeme a jsme s pozdravem

J

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků

2554/20/2022

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 1668/4 - Příbram. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví číslo **10001** pro obec **Příbram** a katastrální území **Březové Hory**, okres Příbram



Označení zadavatele znaleckého posudku

Město Příbram

Tyršova 108

261 01 Příbram Příbram I

Číslo jednací zadavatele

Nesděleno

Obor, odvětví, specializace, ve kterých je znalecký posudek podán

Ekonomika – ceny a odhady - nemovitostí

Označení znalce

Ing. Pavel Pech

Voznice 133

263 01 Dobříš

tel. 602 38 39 58

E-mail znalec.pech@tiscali.cz

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení

1 / 3

Datum zpracování znaleckého posudku

25. 3. 2022

6

(A) ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

- a) Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory
- b) Kolik činí tržní hodnota pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory
- c) Kolik činí obvyklá cena za pronájem pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory

(2) Údaj, pro jaké účely je tento znalecký posudek vypracován

Podklad pro obchodní jednání zadavatele tohoto znaleckého posudku

(3) Skutečnosti sdělené zadavatelem tohoto znaleckého posudku, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěru posudku
Nejsou

(B) VÝČET PODKLADŮ

- (1) **Zákon č. 151/1997 Sb.** v platném znění ke dni ocenění
- (2) Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- (3) Vyhláška č. 503/2020 Sb.
- (4) Inzerce prodeje nemovitých věcí serveru Seznam.cz
- (5) Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 25.3. 2022
- (6) Údaje poskytované katastrem nemovitostí

(C) PŘEDMĚT OCENĚNÍ

(1) Detailnější popis předmětu ocenění

Pozemek p.č. st. 1668/4 (808 m2) – kú. Březové Hory

Plocha pod stavbou ubytovny, tedy stavby čp. 485 zbudované v širším středu bývalého okresního města Příbramě, přesněji v ulici Pod Čertovým pahorkem – viz letecký snímek na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

Stavba na pozemku vykazuje známky snížené údržby, nabízí ubytovací služby na nižší úrovni bydlení – viz fotodokumentace na krycím listě tohoto znaleckého posudku.



Tvar, poloha i rozměry pozemku jsou znázorněny na detailu snímku z katastrální mapy, který tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku.

(2) Vlastnické a evidenční údaje

Dotčená plocha je ke dni ocenění u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram zapsána na listu vlastnictví

LV číslo 10001 pro katastrální území **Březové Hory** a obec **Příbram** jako výlučné vlastnictví

Města Příbramě, se sídlem **Tyršova 108, 261 01 Příbram, Příbram I**, takto:

Pozemek p.č. **st. 1668/4** zastavěná plocha a nádvoří o výměře **808** m², kdy

(D) NÁLEZ

(1) Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Pro ocenění dotčené nemovité věci, jsem vycházel se shora uvedených podkladů, zejména z informací KN (realizované transfery v místě v roce 2021, 2022), dále informací z realitního serveru Sreality.cz (nabídky prodeje analogických ploch v lokalitě).

(2) Popis postupu při zpracování dat

viz strana 3 a následující tohoto znaleckého posudku

(3) Výčet zpracovávaných dat

dtto výše

(E) POSUDEK

(1) Popis postupu při analýze dat

CENA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) **výběr** údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b) **srovnávací analýzu** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) **určení základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d) **úpravu sjednaných cen** v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- e) **výběr, odůvodnění a provedení analýzy** s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f) **určení obvyklé ceny**, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Průzkumem trhu se mi nepodařilo objevit 3 realizované transfery, které můžeme použít k výpočtu ceny dotčené nemovité věci v místě a čase ocenění obvyklé.

Cenu v místě a čase ocenění obvyklou není tedy možné určit.

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částky, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména

způsobu porovnávacího	hodnota PH
způsobu výnosového	hodnota VH
způsobu nákladového	hodnota CN

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Za text tohoto znaleckého posudku je přiložen výběr aktuálních nabídek stavebních pozemků ve městě. Z této jsem sestavil statistický etalon a na základě porovnání určím tržní hodnotu dotčené plochy.

Nejprve provádím kontrolu rozptylu nabízených jednotkových cen u jednotlivých nemovitých věcí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2,5, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku.

Koeficientem 0,9 snižuji nabídkovou cenu inzerovaných ploch o prostor k vyjednávání o konečné kupní ceně a dalších nákladů spojených s obchodem – odměna realitního makléře, poplatky za právní služby, etc..

Podobnost jednotlivých nemovitých věcí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 3 specifik nemovitosti v rozptylu + - 30%.

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena	Váha podobnosti	R
4 800 000 Kč	6535	735 Kč	0,90	661 Kč	0	6,089
2 700 000 Kč	1980	1 364 Kč	0,90	1 227 Kč	0	3,194
8 334 200 Kč	5953	1 400 Kč	0,90	1 260 Kč	0	3,194
3 600 000 Kč	1200	3 000 Kč	0,90	2 700 Kč	2	1,491
6 150 000 Kč	1564	3 932 Kč	0,90	3 539 Kč	1	1,137
3 600 000 Kč	805	4 472 Kč	0,90	4 025 Kč	3	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				3 502,26 Kč		Příbram
Základní cena z porovnání				3500,00	Kč/m ²	
Úprava základní ceny +, - 20 %				-10,00%		
Poloha	Právní vztahy		Širší vztahy (životní prostředí, součásti a příslušenství pozemku, etc.)			
širší střed města	cizí stavba na pozemku		neustále se zvyšující poptávka po nestavebních pozemcích, možnost spekulace na budoucí příjem z nájmu pozemku, zvýšení hodnoty stavby (+30%)x nevalná stavební kondice, potažmo snížená údržba stavby na pozemku (-15%)			
5,00%	-30,00%		15,00%			
Upravená jednotková cena				3150,00	Kč/m ²	
Výsledná jednotková cena za 1 m²				3 150 Kč		

Tržní hodnota pozemku

3 150 Kč/m² * 808 m²

p.č. st. 1668/4
808 m²
2 545 200,- Kč

Pro udržení objektivitu tohoto znaleckého posudku, potažmo pro dodržení dikce legislativy k oceňování, provádím níže i výpočet ceny dotčené plochy zjištěné.

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb.													
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků § 3 Obec vyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2				p.č. 1668/4									
Příbram													
§ 4													
Odstavec (1)													
I_T	Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky		1,030	I_P	Tabulka č. 3 Přílohy č. 3 Vyhlášky		0,910						
	0,06	P ₁			0,65	P ₁							
	-0,03	P ₂			0,08	P ₂							
	0,00	P ₃			0,05	P ₃							
	0,00	P ₄			0,00	P ₄							
	0,00	P ₅			0,00	P ₅							
	1,00	P ₆			0,00	P ₆							
	1,00	P ₇			0,02	P ₇							
	1,00	P ₈			0,10	P ₈							
	1,00	P ₉			-0,15	P ₉							
$P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5))$			$P_1 * (1 + (P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}))$		0,00	P ₁₀							
					0,00	P ₁₀							
					0,30	P ₁₁ – neustále se zvyšující poptávka a tedy i cenová hladina							
					I = I_T * I_O * I_P								
					0,937300								
					Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky								
					I_O	0,00		P ₁	1,000				
						0,00		P ₂					
						0,00		P ₃					
						0,00		P ₄					
0,00	P ₅												
0,00	P ₆												
$1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6)$													
ZC		I	R	ZCU									
		1,000											
1 324,00 Kč		0,937	koeficient dle § 4		1 240,59 Kč								
Pozemek p.č.	Výměra v m ²	Jednotková cena	Výsledná zjištěná cena		Podíl	Výsledná zjištěná cena							
st. 1668/4	808	1 240,59 Kč	1 002 396,72 Kč		1/1	1 002 396,72 Kč							
Celkem			1 002 396,72 Kč		zaokrouhлено na desetikoruny		1 002 400 Kč						

Obvyklá cena za pronájem dotčeného pozemku

Nájemní smlouvy nejsou archivovány ve veřejném seznamu, v našem případě nejde ani o běžně obchodovaný jev na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklou cenu za pronájem dotčených ploch není možné stanovit na základě porovnání sjednaných, stejně jako tržní hodnotu z cen nabídkových, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je tedy třeba vycházet ze simulovaného nájemného.

Jde o aplikaci vžitého principu na trhu s nemovitými věcmi, kdy je roční nájemné určováno jako procentuální podíl z obvyklé ceny, potažmo tržní hodnoty, dotčené nemovité věci. Popisovaný podíl se pohybuje v rozmezí 1 až 10%, kdy spodní mez tohoto intervalu je aplikována u ploch lesních či pozemků neplodné půdy, horní mez je pak užívána u exponovaných komerčních ploch.

Pozemek p.č.	Cena	Procentuální podíl na výši ročního nájemného	Cena za roční pronájem
st. 1668/4	2 545 200,- Kč	pozemek pod ubytovnou 7% zaokrouhлено na desetitisíce	178 164 Kč <u>180 000,- Kč/rok</u>

(2) Výsledky analýzy dat

Obvyklou cenu dotčené plochy není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z její tržní hodnoty.

(F) ODŮVODNĚNÍ(1) Interpretace výsledků analýzy dat

Cena v místě a čase ocenění obvyklá pozemku	p.č. st. 1668/4 <u>není možné určit</u>
Tržní hodnota pozemku	p.č. st. 1668/4 <u>2 545 200,- Kč</u>
Zjištěná cena pozemku	p.č. st. 1668/4 <u>1 002 400,- Kč</u>

Tržní hodnota výrazně převyšuje cenu zjištěnou, což je způsobeno velmi silnou poptávkou po nemovitých věcech obecně, a sice v celostátním měřítku.

Zjištěná cena má spíše informativní charakter, její výpočet ve znaleckém posudku je stanoven opět dikcí zákona.

(2) Kontrola postupu zpracování posudku, a sice zda jsem:

- | | | |
|----|---|---|
| a) | vybral zdroj dat | strana 1 tohoto znaleckého posudku |
| b) | sebral nebo vytvořil data | strana 2 tohoto znaleckého posudku |
| c) | zpracoval data | dtto |
| d) | provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky | strana 6 tohoto znaleckého posudku |
| e) | interpretoval výsledky analýzy dat | strana 6 tohoto znaleckého posudku |

(G) ZÁVĚR

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

a) Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory

nelze určit

b) Kolik činí tržní hodnota pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory

zaokrouhлено na desetitisíce

2 550 000,- Kč

slovy Dva-miliony-pět-set-padesát korun českých

c) Kolik činí obvyklá cena za pronájem pozemku p.č. st. 1668/4 – kú. Březové Hory pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet ze simulovaného ročního nájmu, který činí

180 000,- Kč/rok

slovy Jedno-sto-osmdesát-tisíc korun českých za rok

SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKUINFORMACE O PARCELE Z KN, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, NABÍDKY PRODEJE POZEMKŮ VE MĚSTĚ K
VÝPOČTU TRŽNÍ HODNOTY DOTČENÉ PLOCHY

3 LISTY MIMO TEXT POSUDKU, VLOŽENY ZA JEHO OBSAH

Voznice 25. března 2022

Ing. Pavel Pech

Posudek obsahuje 11 listů, z toho 1 list titulní, 7 listů znaleckého posudku a 3 listy jako přílohu. Znalecký posudek je vypracován ve třech provedeních, dvě se předávají zadavateli tohoto znaleckého posudku, jeden výtisk zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek jsem vypracoval sám, tedy bez konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2554/20/2022 v mém znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle předem dohodlé smluvní ceny.

Ing. Pavel Pech
Voznice 133
263 01 DOBŘÍŠ