

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

Fair value (reálná hodnota)

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

Cena mimořádná

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

Cena zjištěná

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

Cena pořizovací (cena historická)

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

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

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

Věcná hodnota (časová cena)

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

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

Výnosová hodnota

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

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

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

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

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

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

Porovnávací hodnota

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

Výchozí cena

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

Jednotková cena, základní cena

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

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

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

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

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

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

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

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

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

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

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

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

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

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

řečeno její výše by měla odpovédět na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

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

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

kde:

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

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

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou

řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

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

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Okres:	CZ020B Příbram
Obec:	539911 Příbram
Katastrální území:	735426 Příbram
List vlastnictví:	5222

Okres:	CZ020B Příbram
Obec:	564508 Dubno
Katastrální území:	633682 Dubno
List vlastnictví:	281

C: Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo oceňovaných nemovitých věcí není omezeno

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Příbram -v zastavěné části obce a v katastrálním území Dubno – mimo souvislou zástavbu – v nezastavěné části obce. Podrobný popis oceňovaných nemovitých věcí je uveden v dalších částech posudku.

3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolené metody posouzení, jak budou popsány a zdůvodněny v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou
- ocenění podle cenového předpisu MF ČR platného pro rok 2024 je v posudku provedeno pouze pro objektivizaci cenotvorných údajů. Tato metoda byla v posudku použita z důvodu zajištění nedostatečného množství realizovaných obchodů podobných nemovitostí a týká se výhradně ocenění pozemku v k.ú. Dubno.

NÁLEZ

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Část A

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
adresa nemovité věci:

Část B

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
adresa nemovité věci:

Část C

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Dubno, k.ú. Dubno
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram – vlastník pozemku parc. č. 514/3
v k.ú. Dubno, LV č. 281

Obec Dubno, Dubno 51, 261 01 Dubno, podíl 1 / 1 – vlastník pozemku parc. č. 4606/27 v k.ú.
Příbram, LV č. 5222

Obsah

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 4606/27 o celkové výměře 1665 m². Pozemek je situován v zastavěné části obce mezi ulicemi Protifašistických bojovníků a Ke Kocábě. Pro potřebu ocenění je pozemek rozdělen do dvou samostatných částí. Plošná výměra stanovená výhradně pro potřebu ocenění byla provedena opakovaným planimetrickým měřením z mapových podkladů. Bylo provedeno logické oddělení části pozemku, který může trvale sloužit jako komunikace a veřejný prostor. Tato oddělená část pozemku má stanovenou samostatně jinou jednotkovou cenu. Část A má stanovenou jednotkovou cenu pro stavební pozemek zastavitelný stavbou pro bydlení-dle pravidel územního plánu. Zbývající část B má stanovenou jinou jednotkovou cenu za funkční využití-komunikace a veřejné prostranství. Toto oddělení a stanovení dvou jednotkových cen je důvodné ze specifikace pozemku a jeho současného skutečného stavu. Obvyklá cena pozemku v části A je stanovena porovnávací metodou s pozemky podobného nebo zcela shodného funkčního využití.

Vztah k územnímu plánu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

Plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální jsou území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy.

Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 250 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - nadmístního významu, při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření (pro vlastní potřebu). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2333/64, 2333/165 a 2333/166 v k.ú. Příbram. Pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Předmětný převod vlastnického práva je evidován pod číslem V-4930/2022-211. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Pozemek má shodné funkční využití dle závazné části územního plánu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
900 090	274	3 285,00	1,05	3 449,25

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 117/20 a 117/23 v k.ú. Zdaabů, obec Příbram. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Převod vlastnického práva je evidován ve veřejném seznamu pod číslem V-2211/2022-211. Cenový údaj je převzatý z realizované kupní smlouvy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 398 500	971	3 500,00	1,05	3 675,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 219/49 v k.ú. Zdaabů, obec Příbram. Předmětný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Kupní smlouva je evidována příslušným úřadem pod číslem V-4610/2022-211. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 899 017	1 847	2 111,00	1,16	2 448,76

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek má podobné funkční využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu a je upravena koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-3417/2024-211.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,96	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
122 421	43	2 847,00	0,96	2 733,12

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2023. Pozemek má podobné funkční využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu a je upravena koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-4317/2023-211.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,96	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
62 500	25	2 500,00	1,01	2 525,00

Minimální jednotková porovnávací cena	2 448,76 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 966,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 675,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	4606/27 část A	765	2 966,23		2 269 166
Celková výměra pozemků		765	Hodnota pozemků celkem		2 269 166

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 4606/27 o celkové výměře 1665 m². Pozemek je situován v zastavěné části obce mezi ulicemi Protifašistických bojovníků a Ke Kocábě. Pro potřebu ocenění je pozemek rozdělen do dvou samostatných částí. Plošná výměra stanovená výhradně pro potřebu ocenění byla provedena opakovaným planimetrickým měřením z mapových podkladů. Bylo provedeno logické oddělení části pozemku, který může trvale sloužit jako komunikace a veřejný prostor. Tato oddělená část pozemku má stanovenou samostatně jinou jednotkovou cenu. Část B má stanovenou jednotkovou cenu pro pozemek pod veřejnou komunikací-dle pravidel územního plánu. Toto oddělení a stanovení dvou jednotkových cen je důvodné ze specifikace pozemku a jeho současného skutečného stavu. Obvyklá cena pozemku v části B je stanovena porovnávací metodou s pozemky podobného nebo zcela shodného funkčního využití. Oceňovaná část B pozemku má částečně zpevněný povrch-komunikace a částečně má povrch nezpevněný. Část pozemku, kde se nachází komunikace není prokazatelně možné užívat jinak než jako komunikaci. Zbylá část pozemku části B má rovněž charakter veřejného prostranství s umístěním pomníku. Uvedený typ nemovité věci-veřejné prostranství a komunikace se v obci Příbram obchoduje jen velmi omezeně, přesto byly nalezeny podobné obchodní transakce, které možné využít pro cenové porovnání.

Vztah k územnímu plánu**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)**

Plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální jsou území s výraznou převahou bydlení, dějů a zařízení a s ním souvisejících činností, dějů a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy.

Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 250 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - nadmístního významu, při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření (pro vlastní potřebu). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1376/162 v k.ú. Příbram. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Pozemek je situován v blízkosti oceňovaného pozemku. Porovnávaný pozemek má podobný charakter a možnosti využití. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu, kde je kupní smlouva evidována pod číslem V-739/2023-211.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,15	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,03	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
405 000	450	900,00	1,18	1 062,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 3619/15 v k.ú. Příbram. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Oceňovaný pozemek má lepší možnosti celkového využití. Výsledná cena je upravena příslušnými koeficienty. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-6495/2023-211.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,10	
intenzita využití poz. -			1,20	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,03	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
270 000	540	500,00	1,36	680,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 1101/18, 3824/90 a 3812/369 v k.ú. Příbram. Předmětné pozemky byly prodány kupní smlouvou v roce 2022. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-9718/2022-211. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Pozemky mají velmi podobný charakter jako oceňovaný pozemek.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				1,05
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
115 500	110	1 050,00	1,05	1 102,50

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2284/15 a 4191/25 v k.ú. Příbram. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2021. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11854/2021-211. Cenový údaj je převzatý z kupní smlouvy uložené ve veřejném seznamu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,05
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				1,15
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
282 900	300	943,00	1,21	1 141,03

Minimální jednotková porovnávací cena	680,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	996,38 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 141,03 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	4606/27 část B	900	996,38		896 742
Celková výměra pozemků		900	Hodnota pozemků celkem		896 742

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 514/3 - ostatní plocha - jiná plocha v k.ú. Dubno. Pozemek má celkovou výměru dle katastru nemovitostí 17011 m². Pozemek je situován na okraji katastrálního území v nezastavěné části obce Dubno. Pozemek je situován u komunikace třetí třídy. V okolí pozemku se nacházejí lesní a zemědělské pozemky. V těsné blízkosti pozemku se nachází fotovoltaická elektrárna. Elektrárna je umístěna na pozemku s jiným funkčním využitím, než je oceňovaný pozemek. Oceňovaný pozemek je umístěn z pohledu územního plánu v oblasti s funkčním využitím NT-plochy pro těžbu nerostů.

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

Pozemek má nezpevněný povrch a je téměř celoplošně porostlý trvalým neudržovaným porostem. Zadavatel posudku požaduje stanovení ceny obvyklé. Zhotovitel posudku se plně v souladu s ustanoveními zákona zabýval analýzou trhu velmi podobných nebo shodných nemovitých věcí. Byly zjišťovány cenové informace v katastrálním území Dubno a dále byly zjišťovány cenové údaje v dalších katastrálních územích (Příbram, Březové Hory, Bytíz, Dubenec, Lešetice a další). Přes veškerou snahu o získání většího množství skutečných realizovaných cen bylo získáno pouze omezené množství cenových vzorků, které přibližně odpovídají oceňované nemovité věci. Vzhledem k tomu, že byl nalezen poměrně malý počet kupních smluv s podobnými nemovitými věcmi, bylo dále postupováno plně v souladu s ustanoveními zákona a výsledkem ocenění nemovité věci v k.ú. Dubno je tržní hodnota.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Dubno				
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc.č. 356/8 v k.ú. a obci Dubno. Jedná se o pozemek, který byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Pozemek má téměř shodné vlastnosti pro ocenění. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-1623/2022-211.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
320 200	1 601	200,00	0,95	190,00	

Název: Pozemek
Lokalita: Bytíz

Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 51/6 a 51/7 v k.ú. Bytíz. Pozemky se nacházejí v oblasti bývalé důlní činnosti a úpravy kameniva. Charakter pozemků je velmi podobný stejně tk jako lokalita. Přesto je cena pozemků výrazně upravena koeficienty dle současného skutečného využití. Cena pozemků je převzata z kupní smlouvy realizované v roce 2020. Vzhledem k charakteru pozemku a omezených možnostech komerčního využití není výsledná cena upravena koeficientem časového rozlišení. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-6664/2020-211.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
749 386	1 481	506,00	0,55	278,30

Název: Pozemek

Lokalita: Dubno

Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný prodejem v roce 2024 v k.ú. Dubno. Pozemek se nalézá v oblasti zasažené důlní činností. Pozemek má velmi malou výměru a je samostatně obtížně využitelný. Cena pozemku je převzata z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-93/2024-211.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 496	46	76,00	1,32	100,32

Minimální jednotková porovnávací cena	100,32 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	189,54 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	278,30 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	514/3	17 011	189,54		3 224 265
Celková výměra pozemků		17 011	Hodnota pozemků celkem		3 224 265

Výsledná cena části C je stanovena výpočtem níže uvedeným a zdůvodněným

4.2. Výsledky analýzy dat

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část A

2 269 166,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 4606/27 - část B

896 742,- Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 514/3

2 936 523,- Kč

Výsledná cena části C je stanovena cenovým porovnáním s následným použitím výsledku stanoveného oceňovacím předpisem MF ČR pro rok 2024. Vzhledem ke skutečnosti, že objektivně nebyl nalezen dostatečný počet realizovaných obchodů podobných nemovitých věcí a nebylo tak možné zcela důsledně dodržet podmínky pro stanovení obvyklé ceny, byla náhradním způsobem stanovena hodnota tržní a to i s pomocí oceňovacího předpisu. Zhotovitel posudku vychází ze skutečnosti, že zpracovatel cenového předpisu rovněž vychází z rozsáhlé databáze cenových údajů, a proto byl do tržní hodnoty zařazen i cenový údaj, který udává vyhláška platná pro rok 2024. Protože není jednoznačně prokázáno, která z uvedených a kalkulovaných cen má větší váhu je výsledná cena stanovena aritmetickým průměrem.

Stanovení ceny C

$$\underline{3\ 224\ 265 + 2\ 648\ 780 / 2 = 2\ 936\ 523,00\ Kč}$$

Ocenění nákladovou metodou – použito pro kombinaci se stanovením ceny porovnávací metodou – stanovení dílčího výsledku pro následné stanovení konečné ceny nemovitosti

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 281
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Dubno
Katastrální území: Dubno
Počet obyvatel: 367

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 280,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazení je provedeno dle stávajícího počtu obyvatel.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazení je provedeno do skupiny IV - dle hospodářsko-správního významu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Obec bezprostředně sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1 - sousedí s městem Příbram.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci je kompletní technická infrastruktura.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - V obci je integrovaná doprava.	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Obec nedisponuje občanskou vybaveností dle položek I-V.	VI	0,80

Strana 20

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 811,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Pozemek parc.č. 514/3

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Pozemek není běžně obchodovatelný	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,818$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zpracovatelé posudku posoudili	I	-0,10

Strana 21

celkovou využitelnost pozemku i pohledu možných ekologických vlivů a možného zatížení ve vztahu ke komerční využitelnosti. Současně bylo posouzeno i jiné možné komerční využití pozemku. Bylo konstatováno, že pozemek za současného stavu není administrativně připraven pro další následné komerční využití. Úprava ceny pozemku je důvodná.

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,320}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,262}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,314}$$

1. Pozemek parc.č. 514/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,320}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - těžba, lomy, pískovny, odvaly a výsypky						
§ 9 odst. 3	811,-	0,60	0,320	1,000		155,71
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	514/3	17 011	155,71		2 648 782,81
Jiný pozemek - celkem			17 011			2 648 782,81

Pozemek parc.č. 514/3 - cena zjištěná celkem = 2 648 782,81 Kč

1. Pozemek parc.č. 514/3 2 648 783,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 648 783,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 648 780,- Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

zaokrouhleno	Ocenění (v Kč)
Ocenění pozemku parc. č.4606/27	3 165 908,00
Ocenění pozemku parc.č. 514/3	2 936 523,00

Pro výsledné ocenění byl použit výsledek metody porovnávací i nákladové, jelikož tyto metody dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

5.2 Kontrola postupu znalce

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

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

- Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
- Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
- Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
- Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
- Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
- Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

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

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitěho majetku

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 5222 pro k.ú. a obec Příbram a na listu vlastnictví č. 281 pro k.ú. a obec Dubno vše v okrese Příbram.

6.2 Odpověď

**Obvyklá cena nemovitěho majetku – pozemku parc. č. 4606/27 zapsaného na LV č. 5222 pro k.ú. a obec Příbram stanovená ke dni posouzení činí zaokrouhleně
3 170 000,00 Kč**

(slovy: tři miliony jedno sto sedmdesát tisíc Kč.)

**Tržní hodnota nemovitěho majetku – pozemku parc.č. 514/3 zapsaného na LV č. 281 pro k.ú. a obec Dubno stanovená ke dni posouzení činí zaokrouhleně
2 940 000,00 Kč**

(slovy: dva miliony devět set čtyřicet tisíc Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

1. Výpisy z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrálních map
3. Ortofotomapy
4. Mapy oblastí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2024 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram Obec: 564508 Dubno
Katastrální území: 633682 Dubno List vlastnictví: 281

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

E Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
514/3	17011	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle návrhu ze dne 5.6.2000.

POLVZ:50/2000

Z-5800050/2000-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.10.2024 10:37:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2024 10:39:51

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Katastrální území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 5222

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno	00662810	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Fozenky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4606/27	1665	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 18.11.2008.
 Pro: Obec Dubno, č.p. 51, 26101 Dubno
 Z-21078/2008-211
 ŘČ/IČO: 00662810

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

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

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

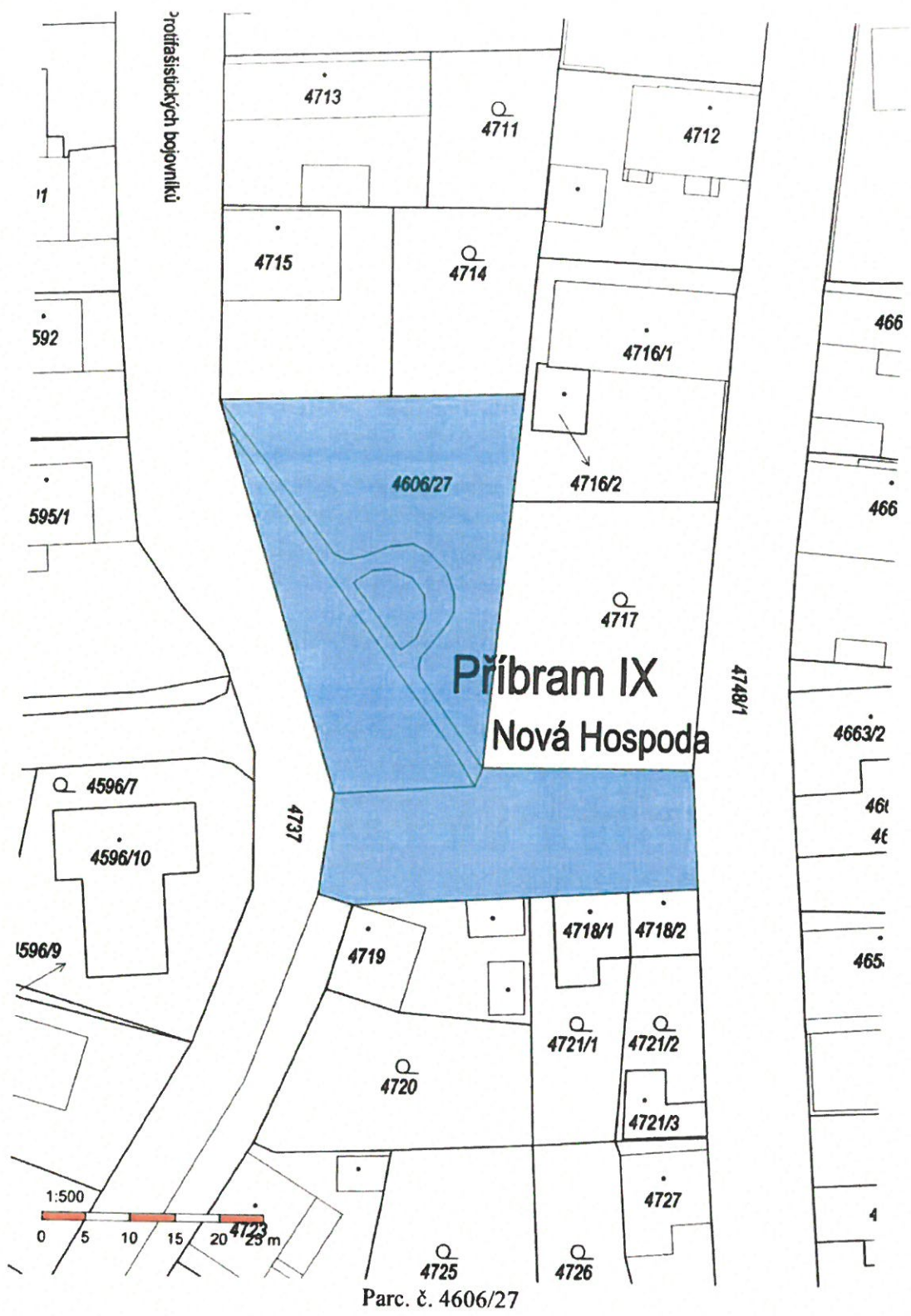
Vyhotoveno: 13.10.2024 10:39:51

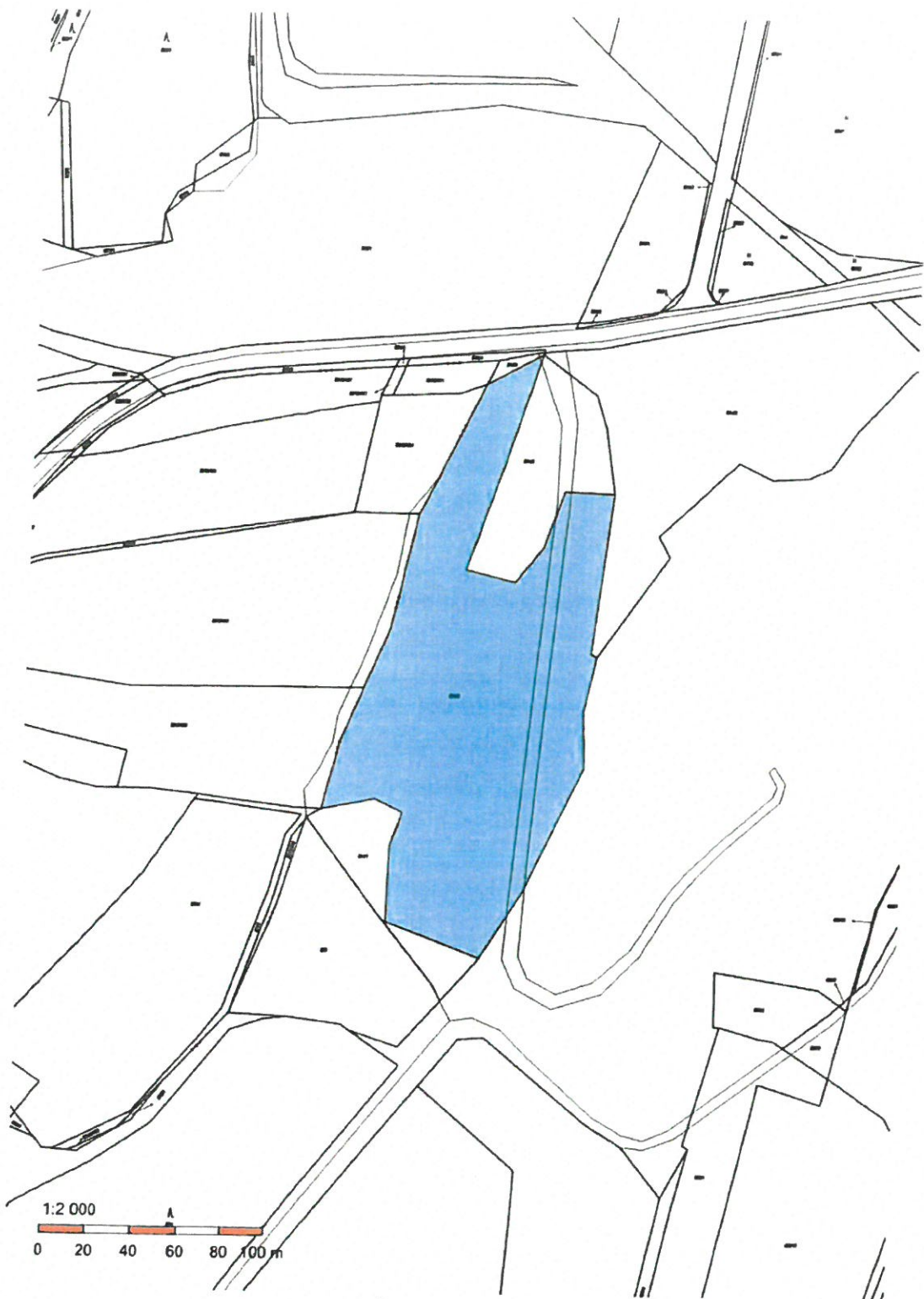
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
 strana 2





Parc. č. 514/3

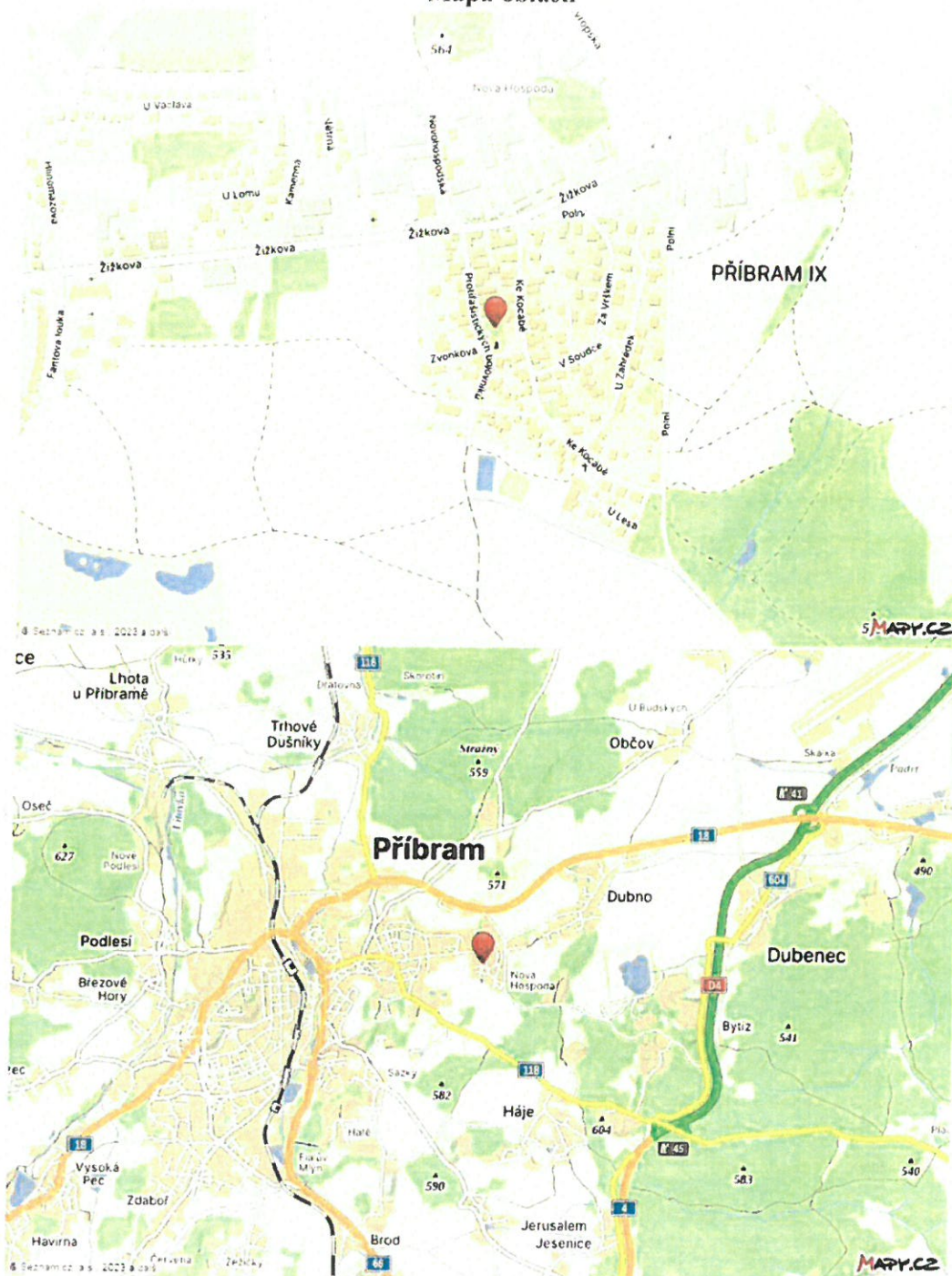


Parc. č. 4606/27



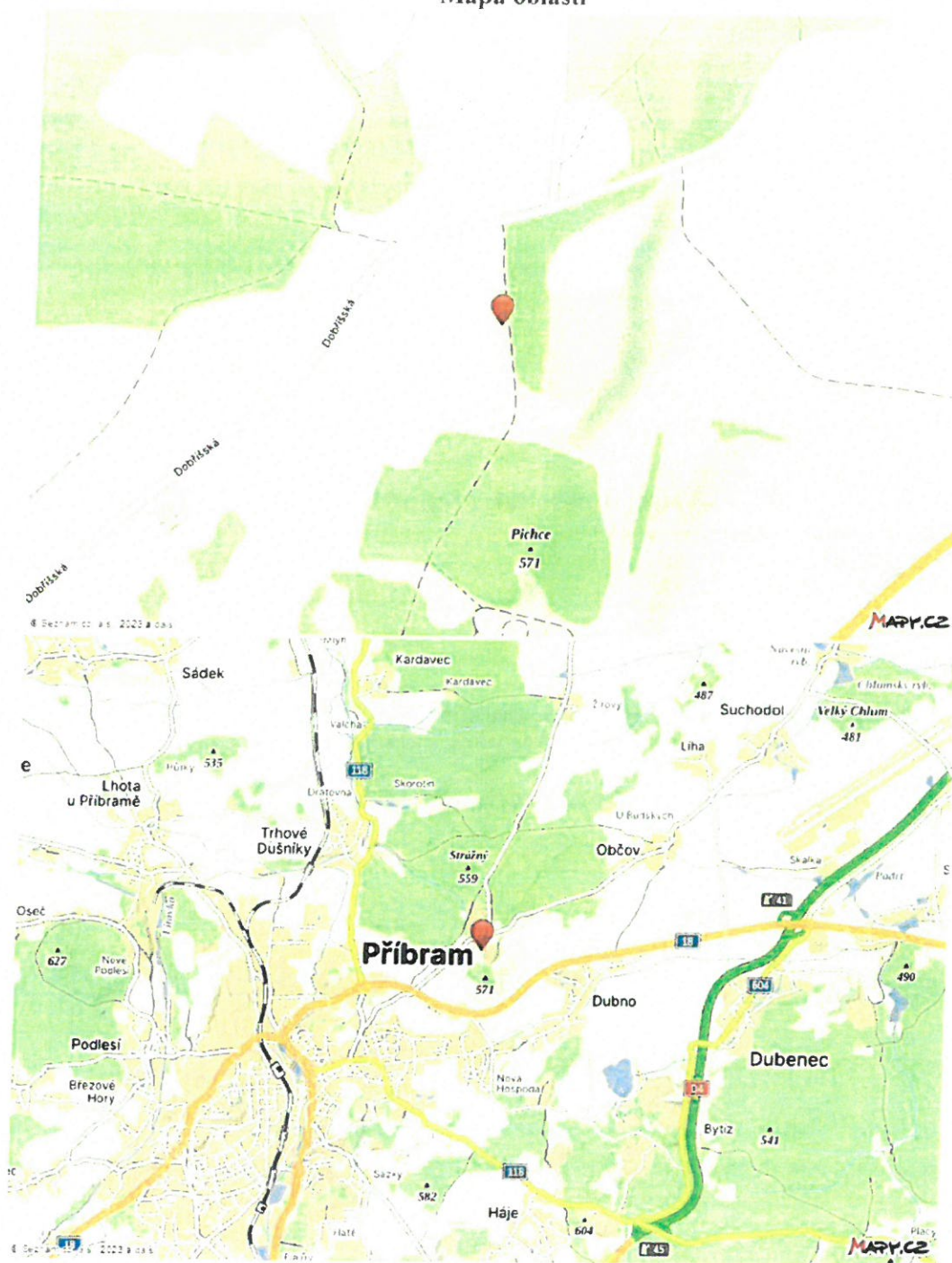
Parc. č. 514/3

Mapa oblasti



Parc. č. 4606/27

Mapa oblasti



Parc. č. 514/3

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

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

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Ivana Kodytková

Jan Havlík

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

Ing. Jiří Nohejl

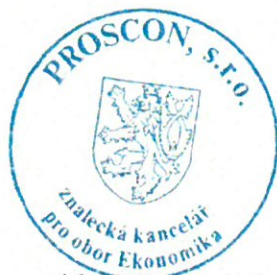
8.5 Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5189/509/2024, evidenční číslo položky 080962/2024.

V Praze dne 10. 10 .2024


Jan Havlík
Znalec



otisk znalecké pečeti


Ing. Jiří Nohejl
prokurista