

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 006512/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Ing. Aneta Babincová <i>Likvidátor spolku</i> <i>Tělovýchovná jednota Rukavičkářské závody,</i> <i>o.s. v likvidaci</i> Bronzová 21 710 00 Ostrava
<b>Číslo jednací:</b>	87 Cm 296/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely prodeje
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Anenská, Dobříš, okres Příbram
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	24.1.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	24.1.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.1.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 1824 pro katastrální území Dobříš, okres Příbram

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely prodeje.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil informace, které by měly vliv na ocenění nemovitých věcí.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace zjištěné při prohlídce
- územní plán
- Předběžné opatření 12 C 22/2001 ze dne 5.9.2001
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Anenská 263 01 Dobříš
LV:	1824
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Dobříš
Katastrální území:	Dobříš
Počet obyvatel:	8 831

## 2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka byla provedena dne 22.1.2024 samostatně.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo zapsané v KN:

Tělovýchovná jednota Rukavičkářské závody o.s. v likvidaci, Lidická 558, 263 01 Dobříš

Nemovitosti:

- pozemek pč. st.1991/1 – zastavěná plocha a nádoří, výměra 449m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 3103/1– ostatní plocha - manipulační, výměra 585m<sup>2</sup>

zapsané na LV 1824 pro katastrální území Dobříš, obec Dobříš, okres Příbram

## 4. Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou dle Katastru nemovitostí zatíženy Předběžným opatřením 12 C 22/2001, pro účely posudku toto zatížení, které se týká i pozemků na LV již nezapsaných, nezohledňujeme.

## 5. Celkový popis nemovitosti

Město Dobříš se nachází ve Středočeském kraji cca 27km jižně od okraje hl. m. Prahy s její dobrou dostupností dálnicí D4. Obec má kompletní občanskou vybavenost, veškeré inženýrské sítě a obsluhována je příměstskou autobusovou i železniční dopravou. V městě žije necelých 9000 obyvatel.

Oceňované pozemky leží na jižním okraji města v jižní části oploceného areálu KSÚS v Anenské ulici, pozemky na sebe navazují. Na pozemku pč. st.1991/1 je postavena hala ve vlastnictví KSÚS.

Přístup k pozemkům je z obecní komunikace přes pozemky vlastníka areálu, veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu. Plocha areálu je jednotně vyasfaltovaná.

V územním plánu města Dobříš leží pozemky v ploše výroby a skladování (VD).

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.1.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

### **Volba metody:**

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

## D. POSUDEK

### I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 280,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel -	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) -	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 251,00\ Kč/m^2}$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území	III	1,00

lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu -	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,459}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,437}$$

## 1. Pozemek pč. st1991/1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,450}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 1,000 * 0,450 = 0,437$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 251,-	0,437		983,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1991/1	449	983,69	441 676,81
Stavební pozemek - celkem			449		<b>441 676,81</b>

**Pozemek pč. st1991/1 - zjištěná cena celkem = 441 676,81 Kč**

## 2. Pozemek pč. 3103/1

### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území	III	1,00

- lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 VI 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu -	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	2 251,-	0,50	0,600	1,000		675,30
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	3103/1	585	675,30		395 050,50
Jiný pozemek - celkem			585		<b>395 050,50</b>	
<b>Pozemek pč. 3103/1 - zjištěná cena celkem</b>					=	<b>395 050,50 Kč</b>



## II) Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).

Do srovnání byly zahrnuty komerční pozemky v relevantním okolí oceňovaných pozemků prodané v minulém období.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
2	Dobříš areál KSUS	449+585 = 1034m <sup>2</sup>	komerční areál VD – výroba, skladování	okrajová část obce, zpevněný přístup přes pozemky v cizím vlastnictví	nezasíťováno, IS v dosahu	částečně zastavěno cizí stavbou, zpevněné plochy
1	Dubno	ostatní plochy 2071m <sup>2</sup>	komerční plocha - OM komerční zařízení malá a střední	okraj obce, zpevněná komunikace	zasíťováno	Částečně zpevněné plochy, podíl prodáno 2023 V-2693/2023-211
2	Dubno	ostatní plochy, zemědělský pozemek 12778m <sup>2</sup>	komerční plocha - OM komerční zařízení malá a střední	okraj obce, zpevněná komunikace	zasíťováno	Zpevněné plochy, prodáno 2023 V-2692/2023-211
3	Zdice	ostatní plochy 33024m <sup>2</sup>	komerční plocha VL výroba a skladování lehká	okraj obce, zpevněná komunikace	nezasíťováno, IS v dosahu	Nezpevněné volné plochy, prodáno 2023 V-1573/2023-202

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. vývoje cen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup	K5 - IS	K6 - ostatní	K1 x ... x K6	Cena m <sup>2</sup> oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	1 004	1	1004	1	1	1	1,1	1	1,05	1,155	869
2	883	1	883	1	1	1	1,1	1	1,05	1,155	765
3	1 000	1	1000	1	1	1	1,1	1	1,00	1,1	909
<b>Celkem průměr</b>											848
<b>Minimum</b>											765
<b>Maximum</b>											869
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											75
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											773
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											922

K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné
K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m <sup>2</sup>
K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pro komerci
K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - všechny napojení na zpevněnou komunikaci
K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - V2, V1 zasíťováno, V3 nezasíťováno, sítě v dosahu
K6 - Koeficient úpravy ostatní - OcP částečně zastavěn cizí stavbou
Koeficient redukce na pramen ceny - zohledněn vývoj cen

Všechny porovnávané pozemky mají rychlý přístup na dálnici (D4, D5) a jsou určeny k obdobným podnikatelským aktivitám. V koeficientu K4 byl zohledněn přístup k oceňovaným pozemkům pouze přes pozemky jiného vlastníka a v koeficientu K6 zastavění stavbou jiného vlastníka, u vzorku č.3 i volné nezpevněné plochy.

Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky na sebe navazují a jsou společně užívány včetně staveb v rámci jednoho oploceného komerčního areálu, jsou v tržním porovnání oceněny stejnou cenou.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota pozemků **LV 1824 (1034m<sup>2</sup>)** určena následovně

$$\begin{array}{r}
 848 \text{ Kč/m}^2 \\
 \hline
 * 1034 \text{ m}^2 \\
 = 876 \text{ 832 Kč}
 \end{array}$$

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)). Do srovnání byly zahrnuty relevantní komerční pozemky relevantním okolím oceňovaných pozemků, prodané v minulém období.

### **I) Výsledek dle cenového předpisu**

1. Pozemek pč. st1991/1	441 677,- Kč
2. Pozemek pč. 3103/1	395 051,- Kč

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **836 730,- Kč**

### **II) Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1. Pozemky LV 1824 Dobříš	<b>876 832,- Kč</b>
---------------------------	---------------------

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 1824 pro katastrální území Dobříš, okres Příbram

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**877.000,- Kč**

Slovy: Osmsetsedmdesátsedmtisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
Obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti  
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.1.2024



.....  
Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 006512/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

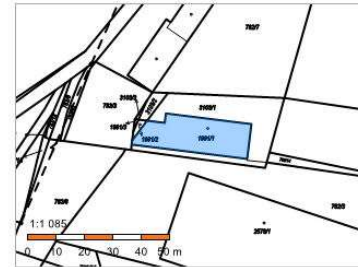
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- výřez z územního plánu
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1991/1</a>
Obec:	<a href="#">Dobříš [540111]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dobříš [627968]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1824</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev. jiné stavba</a>



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tělovýchovná jednota Rukavičkářské závody, o.s. v likvidaci, Lidická 558, 26301 Dobříš	

#### Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

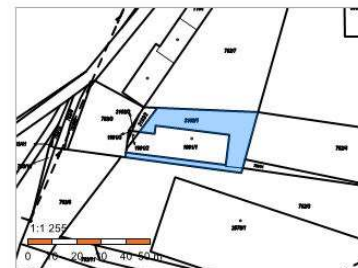
Nejsou evidována žádná omezení.

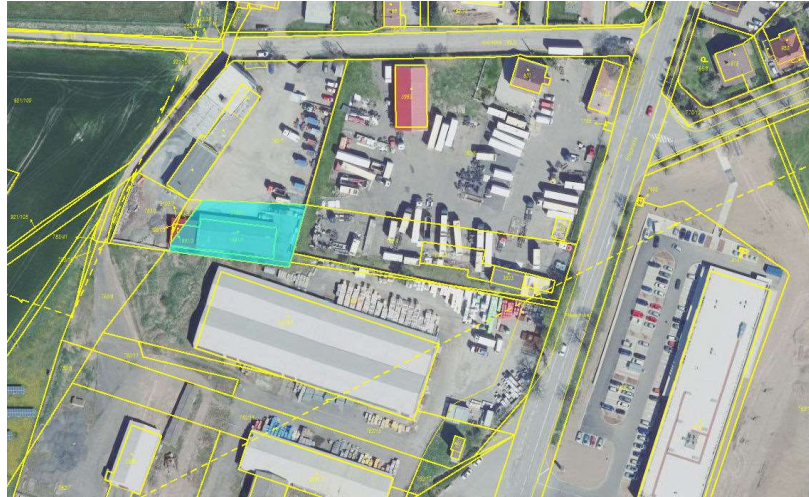
#### Jiné zápisy

Typ
Nařízení předběžného opatření

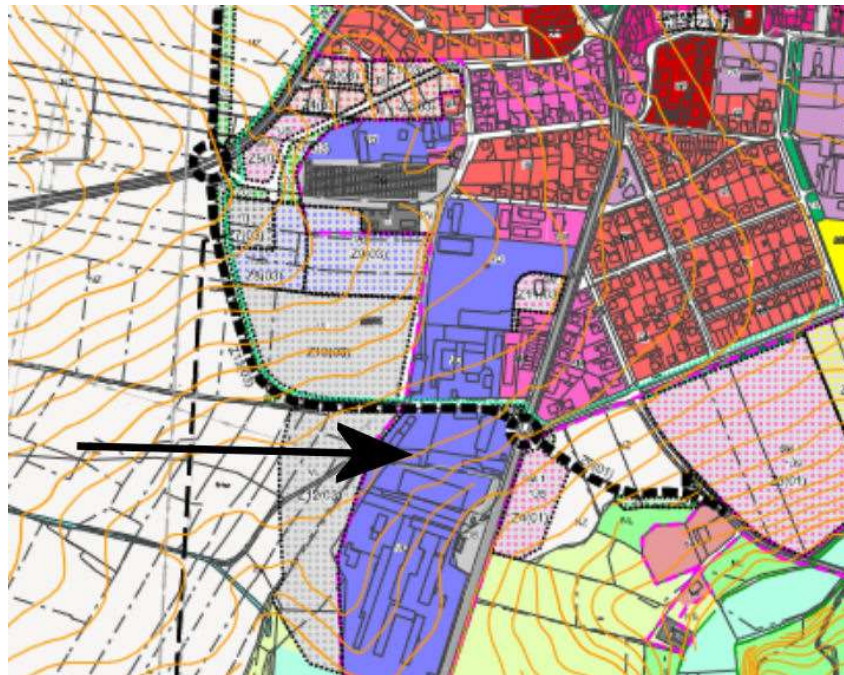
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3103/1</a>
Obec:	<a href="#">Dobříš [540111]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dobříš [627968]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1824</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	585
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



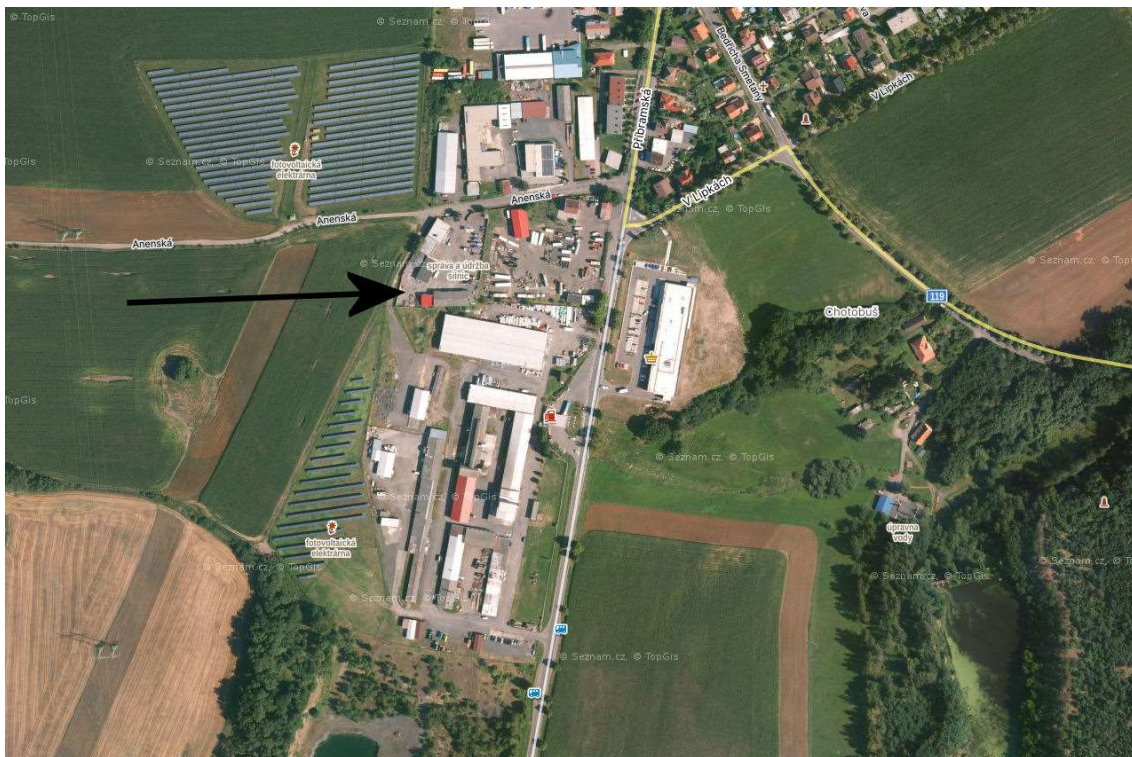


**Územní plán:**





Mapy:







**Fotodokumentace předmětu ocenění**

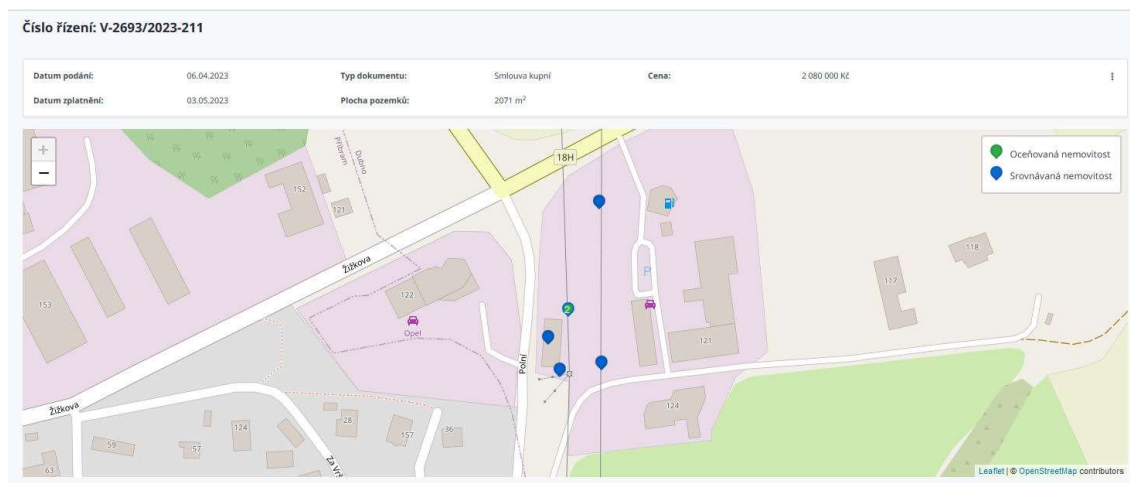






## Srovnávané nemovitosti

### Vzorek č.1:



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

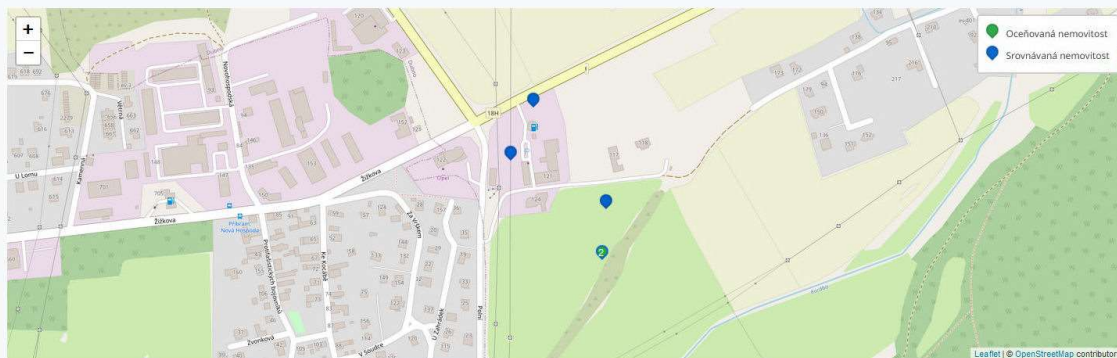
Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	3 m <sup>2</sup>
č. 460/6 Dubno			
<a href="#">→ Letecký pohled</a> <a href="#">↕ Panorama</a> <a href="#">↕ Street View</a> <a href="#">🗺️ Mapy.cz</a>			
Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku:</b>	8654 m <sup>2</sup>
č. 461/15 Dubno			
<a href="#">→ Letecký pohled</a> <a href="#">↕ Panorama</a> <a href="#">↕ Street View</a> <a href="#">🗺️ Mapy.cz</a>			
Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	1212 m <sup>2</sup>
č. 463/45 Dubno			
<a href="#">→ Letecký pohled</a> <a href="#">↕ Panorama</a> <a href="#">↕ Street View</a> <a href="#">🗺️ Mapy.cz</a>			
Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	2909 m <sup>2</sup>
č. 466/16 Dubno			
<a href="#">→ Letecký pohled</a> <a href="#">↕ Panorama</a> <a href="#">↕ Street View</a> <a href="#">🗺️ Mapy.cz</a>			



## Vzorek č.2:

Číslo řízení: V-2692/2023-211

<b>Datum podání:</b>	06.04.2023	<b>Typ dokumentu:</b>	Smlouva kupní	<b>Cena:</b>	11 290 000 Kč
<b>Datum zplnění:</b>	03.05.2023	<b>Plocha pozemků:</b>	12778 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	1231 m <sup>2</sup>
č. 463/14 Dubno			
↳ Letecký pohled   ↳ Panorama   ↳ Street View   ↳ Mapy.cz			

Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku:</b>	1 m <sup>2</sup>
č. 463/29 Dubno			
↳ Letecký pohled   ↳ Panorama   ↳ Street View   ↳ Mapy.cz			

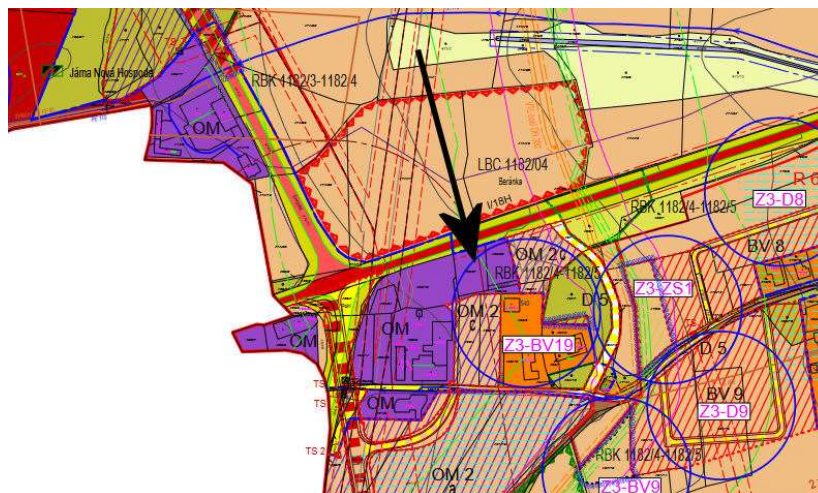
Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	610 m <sup>2</sup>
č. 466/24 Dubno			
↳ Letecký pohled   ↳ Panorama   ↳ Street View   ↳ Mapy.cz			

Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	199 m <sup>2</sup>
č. 466/7 Dubno			
↳ Letecký pohled   ↳ Panorama   ↳ Street View   ↳ Mapy.cz			

Pozemek, Dubno, Dubno, okres Příbram			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	30 m <sup>2</sup>
č. 82/11 Dubno			
↳ Letecký pohled   ↳ Panorama   ↳ Street View   ↳ Mapy.cz			

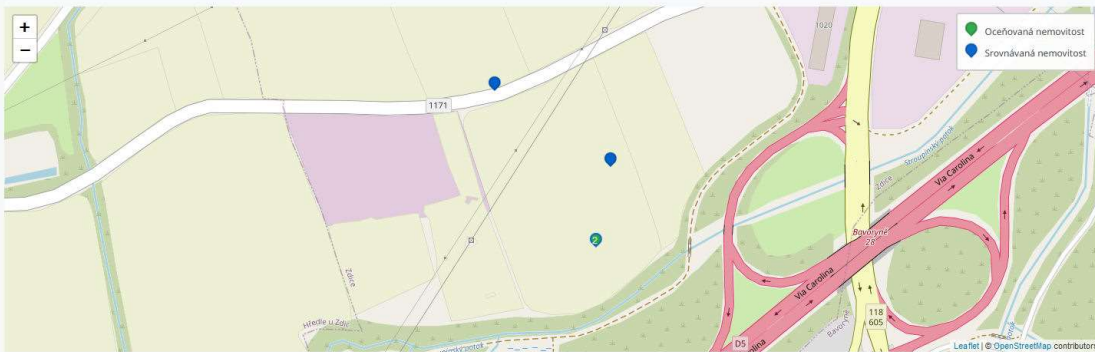


**Vzorek č.3:**



### Číslo řízení: V-1573/2023-202

Datum podání:	09.03.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	33 024 000 Kč
Datum zplatnění:	30.03.2023	Plocha pozemků:	33024 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Zdice, Zdice, okres Beroun			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	2048 m <sup>2</sup>
č. 2119/33 Zdice			
<a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a>			

Pozemek, Zdice, Zdice, okres Beroun			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	30614 m <sup>2</sup>
č. 2119/34 Zdice			
<a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a>			

Pozemek, Zdice, Zdice, okres Beroun			
<b>Typ pozemku:</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku:</b>	362 m <sup>2</sup>
č. 2126/8 Zdice			
<a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a>			

