

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 27/3254/18

o ceně pozemku p.č. 236/9 (lesní pozemek) o výměře 178 m², p.č. 236/32 (ostatní plocha) o výměře 952 m², p.č. 236/107 (trvalý travní porost) o výměře 8 m², p.č. 236/108 (trvalý travní porost) o výměře 1351 m², p.č. 257/1 (lesní pozemek) o výměře 1568 m², p.č. 257/2 (ostatní plocha) o výměře 111 m², p.č. 257/3 (lesní pozemek) o výměře 871 m², p.č. 257/4 (ostatní plocha) o výměře 681 m², p.č. 257/5 (ostatní plocha) o výměře 50 m², p.č. 261 (lesní pozemek) o výměře 108 m², p.č. 262/1 (lesní pozemek) o výměře 1519 m², p.č. 314/64 (lesní pozemek) o výměře 28 m², p.č. 823 (ostatní plocha) o výměře 46 m² a ŽLB mostku na pozemku p.č. 262/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ



Objednatel znaleckého posudku:

Město Klecany
Do Klecánek 52
250 67 Klecany

Účel znaleckého posudku:

určení obvyklé ceny pozemků

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 20.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Praze 13.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

znalecký posudek – **určení obvyklé ceny** - pozemku p.č. 236/9 (lesní pozemek) o výměře 178 m², p.č. 236/32 (ostatní plocha) o výměře 952 m², p.č. 236/107 (trvalý travní porost) o výměře 8 m², p.č. 236/108 (trvalý travní porost) o výměře 1351 m², p.č. 257/1 (lesní pozemek) o výměře 1568 m², p.č. 257/2 (ostatní plocha) o výměře 111 m², p.č. 257/3 (lesní pozemek) o výměře 871 m², p.č. 257/4 (ostatní plocha) o výměře 681 m², p.č. 257/5 (ostatní plocha) o výměře 50 m², p.č. 261 (lesní pozemek) o výměře 108 m², p.č. 262/1 (lesní pozemek) o výměře 1519 m², p.č. 314/64 (lesní pozemek) o výměře 28 m², p.č. 823 (ostatní plocha) o výměře 46 m² a ŽLB mostku na pozemku p.č. 262/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Vstupní rozvaha

Způsoby oceňování majetku a služeb (zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů):

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
4. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
5. Jiné způsoby oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- b) výnosový způsob, který 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,
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metoda porovnávací

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů a nabídek srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, inženýrské sítě apod.).

Aplikace metod

Odhad obvyklé ceny nemovité věci nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovité věci odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době značně nejistý.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky |
| Adresa předmětu ocenění: | Klecany Do Klecánek, 250 67 Klecany |
| Kraj: | Středočeský |

Okres: Praha-východ
Obec: Klecany
Katastrální území: Klecany
Počet obyvatel: 3 365

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2018 za přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a) objednávka znaleckého posudku
- b) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 222, k.ú. Klecany
- c) kopie katastrální mapy
- d) ortofotomapa
- e) smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti IZ-12-6000225/2 Klecany ČOV, přeložka NN
- f) geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1474-1062/2015
- g) rozhodnutí – povolení vydané Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí dne 21.4.2017 na rekonstrukci ČOV Klecany (1.etapa)
- h) rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením vydané Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem dne 24.7.2017 na rekonstrukci ČOV Klecany, stavební část
- i) rozhodnutí – oprava zřejmých nesprávností – územní rozhodnutí o umístění stavby Klecany rekonstrukce ČOV - vydané Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem dne 21.12.2017
- j) rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením vydané Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí dne 28.2.2018
- k) územní plán města Klecany
- l) částečná stavební dokumentace
- m) nabídka realitních kanceláří
- n) údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- o) informace z KN
- p) fotodokumentace
- q) skutečnosti zjištěné na místě
- r) informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- s) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 222, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Soukup Jiří, Do Klecánek 14, 250 67 Klecany podíl 1/2

Soukup Václav Ing., 28. října 1142, 277 11 Neratovice podíl 1/2

Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. 236/9 (lesní pozemek) o výměře 178 m²

Pozemek p.č. 236/32 (ostatní plocha) o výměře 952 m²

Pozemek p.č. 236/107 (trvalý travní porost) o výměře 8 m²

Pozemek p.č. 236/108 (trvalý travní porost) o výměře 1351 m²

Pozemek p.č. 257/1 (lesní pozemek) o výměře 1568 m²

Pozemek p.č. 257/2 (ostatní plocha) o výměře 111 m²

Pozemek p.č. 257/3 (lesní pozemek) o výměře 871 m²

Pozemek p.č. 257/4 (ostatní plocha) o výměře 681 m²

Pozemek p.č. 257/5 (ostatní plocha) o výměře 50 m²

Pozemek p.č. 261 (lesní pozemek) o výměře 108 m²

Pozemek p.č. 262/1 (lesní pozemek) o výměře 1519 m²

Pozemek p.č. 314/64 (lesní pozemek) o výměře 28 m²

Pozemek p.č. 823 (ostatní plocha) o výměře 46 m²

Část C LV – Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno – právo zřídit provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy v rozsahu GP č. 1474-1062/2015

Oprávněný: ČEZ Distribuce a.s.

Povinný: pozemek p.č. 262/1

Část D LV – Jiné zápisy

Změna číslování parcel

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Praha - východ (CZ0209) |
| Obec: | Klecany (538311) |
| Katastrální území: | Klecany (666033) |

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 236/9 (lesní pozemek) o výměře 178 m², p.č. 236/32 (ostatní plocha) o výměře 952 m², p.č. 236/107 (trvalý travní porost) o výměře 8 m², p.č. 236/108 (trvalý travní porost) o výměře 1351 m², p.č. 257/1 (lesní pozemek) o výměře 1568 m², p.č. 257/2 (ostatní plocha) o výměře 111 m², p.č. 257/3 (lesní pozemek) o výměře 871 m², p.č. 257/4 (ostatní plocha) o

výměře 681 m², p.č. 257/5 (ostatní plocha) o výměře 50 m², p.č. 261 (lesní pozemek) o výměře 108 m², p.č. 262/1 (lesní pozemek) o výměře 1519 m², p.č. 314/64 (lesní pozemek) o výměře 28 m², p.č. 823 (ostatní plocha) o výměře 46 m² a ŽLB mostek na pozemku p.č. 262/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Obec Klecany se nachází cca 6 km od zastavěného území hlavního města Prahy. Obec je dobře dopravně obsluhována – PID. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemky se nacházejí v sousedství stávajícího areálu ČOV Klecany, který je přístupný z místní zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek. Dne 21.4.2017 bylo vydáno Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí rozhodnutí – povolení na rekonstrukci ČOV Klecany (1.etapa). Původní projekt rekonstrukce ČOV Klecany celkovou rekonstrukci a intenzifikaci ČOV řešil návrhem výstavby nových objektů mechanického předčištění, biologického čištění a kalové koncovky s demolicí současné ČOV. Zároveň došlo k přehodnocení etapové výstavby ČOV z 4500 EO (1.etapa) a 9000 EO (2.etapa) na stávající požadavek 5000EO (1.etapa) a 9000 EO (2.etapa) s možností mezistupně navýšení na 7000 EO. V případě první etapy zůstává zachováno dispoziční řešení, kdy nově budované objekty jsou ve stejných místech, kde byly navrhovány v původním projektu, popř. nahrazují stávající objekty. Z hlediska pozemků dotčených stavbou nedochází ke změně. První etapa je dimenzována na 5000 EO oproti původním 4500 EO, dojde tedy k navýšení kapacity o cca 10%.

Dne 24.7.2017 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením na rekonstrukci ČOV Klecany, stavební část.

Dne 21.12.2017 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem rozhodnutí – oprava zřejmých nesprávností – územní rozhodnutí o umístění stavby Klecany rekonstrukce ČOV.

Dne 28.2.2018 bylo vydáno Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením – rekonstrukce ČOV Klecany – I.etapa na pozemcích p.č. 236/3, 236/9, 257/1, 257/4, 257/3, 262/1, 314/2, 314/3, 314/68, 314/64, st. 476, st. 477, st. 538/1, st. 538/2, 831 v k.ú. Klecany.

Pozemek p.č. 236/9 – jedná se o pozemek určený pro rozšíření ČOV Klecany.

Pozemek p.č. 236/32 – jedná se o pozemek určený dle ÚP obce pro technickou infrastrukturu (TI). Na pozemku se nachází stavby jiného vlastníka.

Pozemek p.č. 236/107 – jedná se o nevyužitelný pozemek, který je součástí většího lesního území.

Pozemek p.č. 236/108 – jedná se o nevyužitelný pozemek, který je součástí většího lesního území.

Pozemek p.č. 257/1 – jedná se o pozemek jehož část je určena pro rozšíření ČOV Klecany (921 m²) a část pozemku je součástí většího lesního území (647 m²).

Pozemek p.č. 257/2 – jedná se o nezpevněnou cestu.

Pozemek p.č. 257/3 – jedná se o pozemek jehož část je určena pro rozšíření ČOV Klecany (515 m²) a část pozemku je součástí většího lesního území (356 m²).

Pozemek p.č. 257/4 – jedná se o pozemek jehož část je určena pro rozšíření ČOV Klecany (450 m²) a část pozemku je nezpevněná cesta (231 m²).

Pozemek p.č. 257/5 – jedná se o nezpevněnou cestu.

Pozemek p.č. 261 – jedná se o nevyužitelný pozemek, který je součástí většího lesního území.

Pozemek p.č. 262/1 – jedná se o pozemek jehož část je určena pro rozšíření ČOV Klecany (1228 m²) a část pozemku tvoří travní porost (291 m²). Na pozemku se nachází ŽLB mostek. Část pozemku je zatížena věcným břemenem – právem zřídit provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy v rozsahu GP č. 1474-1062/2015. Věcné břemeno nemá vliv na výslednou cenu.

Pozemek p.č. 314/64 – jedná se o pozemek určený pro rozšíření ČOV Klecany.

Pozemek p.č. 823 – jedná se o pozemek určený dle ÚP obce pro technickou infrastrukturu (TI). Na pozemku se nachází stavba jiného vlastníka.

Hranice pozemků nejsou v terénu vyznačeny. Výměry částí pozemků jsou převzaty z podkladů předaných zástupcem objednatele znaleckého posudku.

| pozemek p.č. | druh pozemku | výměra (m ²) |
|--------------|----------------------|--------------------------|
| 236/9 | lesní pozemek | 178 |
| 236/32 | ostatní plocha | 952 |
| 236/107 | trvalý travní porost | 8 |
| 236/108 | trvalý travní porost | 1351 |
| 257/1 | lesní pozemek | 1568 |
| 257/2 | ostatní plocha | 111 |
| 257/3 | lesní pozemek | 871 |
| 257/4 | ostatní plocha | 681 |
| 257/5 | ostatní plocha | 50 |
| 261 | lesní pozemek | 108 |
| 262/1 | lesní pozemek | 1519 |
| 314/64 | lesní pozemek | 28 |
| 823 | ostatní plocha | 46 |

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemky

ŽLB mostek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.

OBVYKLÁ CENA

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pozemky

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky určené pro výstavbu technické infrastruktury nebyly na trhu v poslední době veřejně obchodovatelné. Obvyklá cena pro oceňované pozemky technické infrastruktury bude z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu odvozena.

Uskutečněné prodeje (individuální výstavba):

| Lokalita | Popis | Výměra [m ²] | Cena [Kč/m ²] |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | stavební pozemek | 773 | 4 204 |
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | stavební pozemek | 1123 | 3 384 |
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | stavební pozemek | 750 | 3 400 |
| Obec Zdiby, k.ú. Přemyšlení | stavební pozemek | 1017 | 4 640 |
| Obec Zdiby, k.ú. Přemyšlení | stavební pozemek | 946 | 4 414 |
| Porovnávací hodnota (medián) | | | 4 204 |

Z analýzy trhu vyplývá, že prodeje pozemků pro individuální výstavbu se pohybují v intervalu od 3 000,- až do 4 400,- Kč/m². S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota stavebního pozemku pro individuální výstavbu odhadnuta ve výši 4 200,- Kč/m².

Porovnávací hodnota pro pozemek technické infrastruktury je z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu odvozena. Dle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 je cena pozemku pro technickou infrastrukturu (ČOV) v úrovni 0,3 ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota pozemku pro technickou infrastrukturu odhadnuta ve výši 1 260,- Kč/m².

Uskutečněné prodeje (lesní pozemky):

| Lokalita | Popis | Výměra [m ²] | Cena [Kč/m ²] |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | lesní pozemek | 5543 | 40 |
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | lesní pozemek | 43268 | 26 |
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | lesní pozemek | 5099 | 50 |
| Porovnávací hodnota (medián) | | | 40 |

S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota lesního pozemku odhadnuta ve výši 40,- Kč/m².

Uskutečněné prodeje (komunikace):

| Lokalita | Popis | Výměra [m ²] | Cena [Kč/m ²] |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|---------------------------|
| Obec Klecany, k.ú. Klecany | komunikace | 83 | 670 |
| Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže | komunikace | 24 | 800 |

| | | | |
|-------------------------------------|------------|-----|------------|
| Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže | komunikace | 150 | 531 |
| Porovnávací hodnota (medián) | | | 670 |

S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota pozemku komunikace odhadnuta ve výši 670,- Kč/m².

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků –

Pozemky pro rozšíření ČOV - ve výši porovnávací hodnoty pozemku, snížené o cca 15 % vzhledem k velikosti, tvaru a využitelnosti pozemku.

Pozemky určené dle ÚP obce pro technickou infrastrukturu - ve výši porovnávací hodnoty pozemku, snížené o cca 50 % vzhledem ke stavbám jiného vlastníka, umístění a využitelnosti pozemku dle ÚP obce.

Lesní pozemky - ve výši porovnávací hodnoty pozemku.

Komunikace - ve výši porovnávací hodnoty pozemku, snížené o cca 50 % vzhledem k využitelnosti pozemku.

| | | |
|----------------------|---|-----------------------|
| Pozemek p.č. 236/9 | výměra 178 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 190 638,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/32 | výměra 952 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,50 | 599 760,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/107 | výměra 8 m ² x 40,- Kč/m ² | 320,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/108 | výměra 1351 m ² x 40,- Kč/m ² | 54 040,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/1 | výměra 921 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 986 391,- Kč |
| | výměra 647 m ² x 40,- Kč/m ² | 25 880,- Kč |
| | | 1 012 271,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/2 | výměra 111 m ² x 670,- Kč/m ² x 0,50 | 37 185,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/3 | výměra 515 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 551 565,- Kč |
| | výměra 356 m ² x 40,- Kč/m ² | 14 240,- Kč |
| | | 565 805,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/4 | výměra 450 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 481 950,- Kč |
| | výměra 231 m ² x 670,- Kč/m ² x 0,50 | 77 385,- Kč |
| | | 559 335,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/5 | výměra 50 m ² x 670,- Kč/m ² x 0,50 | 16 750,- Kč |
| Pozemek p.č. 261 | výměra 108 m ² x 40,- Kč/m ² | 4 320,- Kč |
| Pozemek p.č. 262/1 | výměra 1228 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 1 315 188,- Kč |
| | výměra 291 m ² x 40,- Kč/m ² | 11 640,- Kč |
| | | 1 326 828,- Kč |

| | | |
|-------------------------|---|------------------------------|
| Pozemek p.č. 314/64 | výměra 28 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,85 | 29 988,- Kč |
| Pozemek p.č. 823 | výměra 46 m ² x 1 260,- Kč/m ² x 0,50 | 28 980,- Kč |
| Pozemky – celkem | | <u>4 426 220,- Kč</u> |

ŽLB mostek

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

K datu ocenění není na trhu dostatečné množství porovnatelných nemovitých věcí. Vzhledem k tomu nelze tuto metodu použít.

VĚCNÁ HODNOTA

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu.

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí technicko – hospodářských ukazatelů.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

Výpočet:

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění:

| | |
|------------------------------|---|
| SKP: | 46.21.21.4 Mosty průmyslové, lávky pro chodce |
| Materiálová charakteristika: | Monolitické betonové nepředpjaté |

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují žádné

vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky.

Reprodukční cena:

| | |
|------------------------------------|---|
| Hodnota po mat. charakteristice: | 21 549,- Kč/m ² plochy |
| Výchozí hodnota jednotková: | 21 549,- Kč/m² plochy |

Výpočet věcné hodnoty:

| | |
|---|---|
| Opotřebení: | lineární |
| Stáří: | 45 roků |
| Celková životnost: | 60 roků |
| Výpočet: | $100 \times 45 / 60 = 75,00$ |
| Míra opotřebení: | 75,00 % |
| Výpočet: | $21\,549 \times (1 - 0,75) = 5\,387,25$ |
| Věcná hodnota: | 5 387,25 Kč/m² plochy |
| Věcná hodnota (po zaokrouhlení): | 5 387,- Kč/m² plochy |

Věcná hodnota: **5 387,- Kč/m² plochy**

Určení obvyklé ceny porovnávací metodou (srovnání obdobných nemovitých věcí) není možné k neexistující relevantní nabídce na trhu. Jedná se o nemovitou věc, která není běžně obchodovatelná a na trhu se objevuje minimálně.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu ŽLB mostku ve výši věcné hodnoty. Tato hodnota zohledňuje cenu stavby jak z hlediska technického provedení, tak i celkového technického stavu v době ocenění.

| | | |
|-------------------|---|----------------------------|
| ŽLB mostek | 5 387,- Kč/m ² plochy x 55,40 m ² | 298 440,- Kč |
| ŽLB mostek | | <u>298 440,- Kč</u> |

Rekapitulace:

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Pozemek p.č. 236/9 | 190 638,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/32 | 599 760,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/107 | 320,- Kč |
| Pozemek p.č. 236/108 | 54 040,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/1 | 1 012 271,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/2 | 37 185,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/3 | 565 805,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/4 | 559 335,- Kč |
| Pozemek p.č. 257/5 | 16 750,- Kč |
| Pozemek p.č. 261 | 4 320,- Kč |
| Pozemek p.č. 262/1 | 1 326 828,- Kč |
| Pozemek p.č. 314/64 | 29 988,- Kč |
| Pozemek p.č. 823 | 28 980,- Kč |
| ŽLB mostek | 298 440,- Kč |
| Celkem (zaokrouhleno) | 4 724 660,- Kč |

C. REKAPITULACE

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu - pozemku p.č. 236/9 (lesní pozemek) o výměře 178 m², p.č. 236/32 (ostatní plocha) o výměře 952 m², p.č. 236/107 (trvalý travní porost) o výměře 8 m², p.č. 236/108 (trvalý travní porost) o výměře 1351 m², p.č. 257/1 (lesní pozemek) o výměře 1568 m², p.č. 257/2 (ostatní plocha) o výměře 111 m², p.č. 257/3 (lesní pozemek) o výměře 871 m², p.č. 257/4 (ostatní plocha) o výměře 681 m², p.č. 257/5 (ostatní plocha) o výměře 50 m², p.č. 261 (lesní pozemek) o výměře 108 m², p.č. 262/1 (lesní pozemek) o výměře 1519 m², p.č. 314/64 (lesní pozemek) o výměře 28 m², p.č. 823 (ostatní plocha) o výměře 46 m² a ŽLB mostku na pozemku p.č. 262/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji cenu obvyklou výše uvedené nemovité věci ve výši

4 724 660,- Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetdvacetčtyřitisícšestsetšedesát Kč

V Praze 13.3.2018

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983 pod č.j. Spr. 233-81-1 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitostí).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 27/3254/18 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- a) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 222, k.ú. Klecany
- b) kopie katastrální mapy
- c) ortofotomapa
- d) geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1474-1062/2015
- e) rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením vydané Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí dne 28.2.2018
- f) situace stavby – dokumentace ke stavebnímu povolení
- g) územní plán obce Klecany
- h) fotodokumentace
- i) mapa okolí