

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 93/3320/18**

**o ceně pozemku p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**(pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany)**

**o ceně pozemku p.č. 457/8 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**(pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany)**

**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 30.7.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Fujáček  
Čenkov 216  
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 18 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 31.7.2018

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

**znalecký posudek – určení obvyklé ceny –**

- pozemku p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

**Pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.**

- pozemku p.č. 457/8 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

**Pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.**

### **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 kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti. 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 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 kancelářemi a správci nemovitých věcí.

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

### **Aplikace metod**

Určení 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.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821 Pozemek p.č. 457/8
Adresa předmětu ocenění:	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 30.7.2018 bez 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. 435, k.ú. Klecany
- c) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Klecany
- d) kopie katastrální mapy
- e) ortofotomapa
- f) geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018
- g) geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018
- h) souhlas s umístěním tělovýchovného střediska pro Sokol Klecany vydaný Krajským národním výborem v Praze, krajskou plánovací komisí dne 30.5.1953
- i) protokol o předání a převzetí stavby tělovýchovného zařízení ze dne 1.1.1960
- j) hospodářská smlouva č. 563/91 o převodu majetku Českého svazu tělesné výchovy ze dne 31.12.1991
- k) stavební povolení – přístavba objektu Sport klub vydané Městským úřadem Klecany, stavebním úřadem dne 8.10.1997
- l) kolaudační rozhodnutí – přístavba objektu Sport klub vydané Městským úřadem Klecany, stavebním úřadem dne 22.5.1998
- m) kolaudační rozhodnutí – stavební úpravy sálu restaurace vydané Městským úřadem Klecany, stavebním úřadem dne 27.9.2000
- n) územní plán města Klecany
- o) nabídka realitních kanceláří

- p) údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- q) informace z KN
- r) skutečnosti zjištěné na místě
- s) informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- t) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

### **List vlastnictví LV č. 435, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ**

#### Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Římskokatolická farnost Odolena Voda, U Fary 15, 250 70 Odolena Voda

#### Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. st. 458/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 499 m<sup>2</sup>

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč. vyb., LV 1034

Pozemek p.č. st. 699 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 99 m<sup>2</sup>

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1034

Pozemek p.č. st. 781 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 67 m<sup>2</sup>

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1034

Pozemek p.č. st. 867 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 139 m<sup>2</sup>

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč. vyb., LV 1034

Pozemek p.č. 176/2 (ostatní plocha – pohřebiště) o výměře 1183 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 176/3 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 157 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 176/4 (ostatní plocha – pohřebiště) o výměře 1232 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 195/12 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha) o výměře 1141 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 195/16 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha) o výměře 5725 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 195/17 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha) o výměře 291 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 516/21 (orná půda) o výměře 31483 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 629/2 (ostatní plocha – silnice) o výměře 171 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 820 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 50 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 821 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 53 m<sup>2</sup>

#### Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno uložení vodovodního řadu a přístup k němu za účelem pravidelné revize, údržby a oprav v rozsahu dle gpl 419-52/1997

Oprávnění pro Vodárny Kladno – Mělník, a.s.

Povinnost k parcele: 516/21

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Změna číslování parcel

Záznam pro další řízení č. 785/2010 – výzva k dodání kolaudačního rozhodnutí

Povinnost k parcele: 820, 821

**List vlastnictví LV č. 10001, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ**

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Město Klecany, Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. 130/1 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha) o výměře 3641 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 457/8 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 8452 m<sup>2</sup>

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

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

**6. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821 a pozemek p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

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

nápojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. st. 458/1 o výměře 499 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če, který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 699 o výměře 99 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če (garáž), který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 781 o výměře 67 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če (garáž), který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 867 o výměře 139 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Dle výpisu z KN se na pozemku nachází objekt bez čp/če, který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s. Ve skutečnosti se jedná o nezastavěný pozemek.

Pozemek p.č. 195/12 o výměře 1141 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha.

Pozemek p.č. 195/16 o výměře 5725 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha.

Pozemek p.č. 820 o výměře 50 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Ve skutečnosti se jedná o zastavěný pozemek objektem, který není zapsán v KN.

Pozemek p.č. 821 o výměře 53 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Ve skutečnosti se jedná o zastavěný pozemek objektem, který není zapsán v KN.

Pozemky p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 195/12, 195/16, 820, 821 tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou součástí sportovního areálu, který byl vybudován na základě souhlasu s umístěním tělovýchovného střediska pro Sokol Klecany, vydaným Krajským národním výborem v Praze, krajskou plánovací komisí dne 30.5.1953. Na základě hospodářské smlouvy č. 563/91 o převodu majetku Českého svazu tělesné výchovy ze dne 31.12.1991 bylo vlastnictví převedeno na TJ Sokol Klecany. Dne 22.5.1998 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, stavebním úřadem kolaudační rozhodnutí – přístavba objektu Sport klub.

Pozemky jsou umístěné v zastavěném území obce. Dle územního plánu obce Klecany jsou umístěné v ploše určené pro občanské vybavení - sport (OS).

Pozemek p.č. 195/17 o výměře 291 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha. Pozemek je součástí komunikace.

Pozemek p.č. 176/2 o výměře 1183 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - pohřebiště. Na pozemku se nachází sběrný dvůr.

Pozemek p.č. 176/4 o výměře 1232 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - pohřebiště. Na části pozemku se nachází sběrný dvůr a část pozemku je součástí hřbitova. Pro účely ocenění je provedeno přibližné stanovení výměry částí pozemků.

Dle územního plánu obce Klecany jsou pozemky p.č. 176/2, 176/4 umístěné v ploše určené pro smíšené výrobní plochy (SV), které zahrnují provozy lehkého průmyslu, provozy skladování, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy a ve vymezené ploše ochrany historických a architektonických hodnot. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu hřbitova.

Pozemek p.č. 176/3 o výměře 157 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek je součástí veřejného prostranství navazující na hřbitov.

Pozemek p.č. 629/2 o výměře 171 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – silnice. Pozemek je součástí veřejného prostranství navazující na hřbitov a část pozemku je součástí komunikace.

Pozemek p.č. 516/29 o výměře 430 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako orná půda. Pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21. Část pozemku je součástí komunikace. Dle sdělení zástupce objednatele znaleckého posudku je na pozemku plánována výstavba kruhového objezdu.

Přesné hranice pozemků nejsou v terénu vyznačeny.

pozemek p.č.	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
st. 458/1	zastavěná plocha a nádvoří	499
st. 699	zastavěná plocha a nádvoří	99
st. 781	zastavěná plocha a nádvoří	67
st. 867	zastavěná plocha a nádvoří	139
176/2	ostatní plocha	1183
176/3	ostatní plocha	157
176/4	ostatní plocha	1232
195/12	ostatní plocha	1141
195/16	ostatní plocha	5725
195/17	ostatní plocha	291
516/29	orná půda	430
629/2	ostatní plocha	171
820	ostatní plocha	50
821	ostatní plocha	53

### Územní plán

#### Občanské vybavení - sport (OS)

Hlavní využití: sportovní plochy, stavby a zařízení



### Smíšené výrobní plochy (SV)

Hlavní využití: výroba podstatně neobtěžující své okolí

Pozemek p.č. 457/8 o výměře 8945 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Na části pozemku se nachází nevyužívané hřiště, část pozemku je oplocena. Na části pozemku se nachází terénní zlom, kde byla původně střelnice.

Dle územního plánu obce Klecany je pozemek umístěný ve smíšené obytné ploše (SO6). Dle sdělení zástupce objednatele znalecké posudku je na pozemku plánována výstavba, na základě memoranda ze dne 14.6.2016, výstavba speciální ZŠ Don Bosco v Klecanech.

pozemek p.č.	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
457/8	ostatní plocha	8945

### Územní plán

### Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití: bydlení doplněné nerušícími funkcemi – občanské vybavení, obchod, administrativa

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821

Pozemek p.č. 457/8

## **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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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.

### **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 nebyly na trhu v poslední době veřejně obchodovatelné. V poslední době jsou obchodovatelné především pozemky pro individuální výstavbu. Obvyklá cena pro oceňované stavební pozemky bude odvozena z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu.

Uskutečněný prodej pozemku (dle ÚP obce Klecany pro SV):

Pozemek o výměře 1328 m<sup>2</sup>, právní účinky zápisu ke dni 1.11.2016, cena 1 750,- Kč/m<sup>2</sup>.

Uskutečněný prodej pozemku (dle ÚP obce Klecany pro OS - sport):

Pozemek o výměře 13494 m<sup>2</sup>, právní účinky zápisu ke dni 29.9.2016, cena 1 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

Uskutečněné prodeje (individuální výstavba):

Lokalita	Popis	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
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
<b>Porovnávací hodnota (medián)</b>			<b>4 204</b>

Z analýzy trhu vyplývá, že prodeje pozemků pro individuální výstavbu se pohybují v intervalu od 3 400,- až do 4 600,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota stavebního pozemku pro individuální výstavbu odhadnuta ve výši 4 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Uskutečněné prodeje (komunikace):

Lokalita	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Obec Klecany, k.ú. Klecany	ostatní plocha – jiná plocha	83	670
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	24	800
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	67	590
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	26	800
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	150	531
<b>Porovnávací hodnota (medián)</b>			<b>670</b>

Z analýzy trhu vyplývá, že prodeje pozemků pro komunikace se pohybují v intervalu od 530,- Kč/m<sup>2</sup> až do 800,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota pozemku pro komunikace odhadnuta ve výši 670,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 195/12, 195/16, 820, 821**

Pozemek p.č. st. 458/1 o výměře 499 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če, který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 699 o výměře 99 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če (garáž), který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 781 o výměře 67 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází objekt bez čp/če (garáž), který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s.

Pozemek p.č. st. 867 o výměře 139 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Dle výpisu z KN se na pozemku nachází objekt bez čp/če, který je ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Sokol Klecany, z.s. Ve skutečnosti se jedná o nezastavěný pozemek.

Pozemek p.č. 195/12 o výměře 1141 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha.

Pozemek p.č. 195/16 o výměře 5725 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha.

Pozemek p.č. 820 o výměře 50 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Ve skutečnosti se jedná o zastavěný pozemek objektem, který není zapsán v KN.

Pozemek p.č. 821 o výměře 53 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Ve skutečnosti se jedná o zastavěný pozemek objektem, který není zapsán v KN.

Pozemky p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 195/12, 195/16, 820, 821 tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou součástí sportovního areálu, který byl vybudován na základě souhlasu s umístěním tělovýchovného střediska pro Sokol Klecany, vydaným Krajským národním výborem v Praze, krajskou plánovací komisí dne 30.5.1953. Na základě hospodářské smlouvy č. 563/91 o převodu majetku Českého svazu tělesné výchovy ze dne 31.12.1991 bylo vlastnictví převedeno na TJ Sokol Klecany. Dne 22.5.1998 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, stavebním úřadem kolaudační rozhodnutí – přístavba objektu Sport klub.

Pozemky jsou umístěné v zastavěném území obce. Dle územního plánu obce Klecany jsou umístěné v ploše určené pro občanské vybavení - sport (OS).

Porovnávací hodnota pro pozemek určeného pro sport 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 sport v úrovni 0,55 ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota pozemku pro sport odhadnuta ve výši 2 310,- Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků ve výši porovnávací hodnoty pozemku, upravenou koeficientem 0,85 (stavby jiného vlastníka na oceňovaných pozemcích) a koeficientem 0,75 (velikost pozemku, u větších pozemků jsou jednotkové ceny obvykle nižší než u menších pozemků).

Pozemek - sport	2 310,- Kč/m <sup>2</sup> x 0,85 x 0,75	1 472,60 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pozemek (obvyklá cena)</b>		<b>1 470,- Kč/m<sup>2</sup></b>
Pozemek p.č. st. 458/1	výměra 499 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	733 530,- Kč
Pozemek p.č. st. 699	výměra 99 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	145 530,- Kč
Pozemek p.č. st. 781	výměra 67 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	98 490,- Kč
Pozemek p.č. st. 867	výměra 139 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	204 330,- Kč
Pozemek p.č. 195/12	výměra 1141 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	1 677 270,- Kč
Pozemek p.č. 195/16	výměra 5725 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	8 415 750,- Kč
Pozemek p.č. 820	výměra 50 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	73 500,- Kč
Pozemek p.č. 821	výměra 53 m <sup>2</sup> x 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>	77 910,- Kč
<b>Pozemky – celkem</b>		<b>11 426 310,- Kč</b> <b>(1 470,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>

### **Pozemek p.č. 176/2**

Pozemek p.č. 176/2 o výměře 1183 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - pohřebiště. Na pozemku se nachází sběrný dvůr. Dle územního plánu obce Klecany je pozemek umístěn v ploše určené pro smíšené výrobní plochy (SV), které zahrnují provozy lehkého průmyslu, provozy skladování, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy a ve vymezené ploše ochrany historických a architektonických hodnot. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu hřbitova.

Porovnávací hodnota pro pozemek určený pro provozy lehkého průmyslu, provozy skladování, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy 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 administrativu v úrovni 0,65, pro výrobu 0,40, pro

sklady 0,45, ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota pozemku odhadnuta ve výši 2 100,- Kč/m<sup>2</sup>.

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty pozemku.**

Pozemek p.č. 176/2	výměra 1183 m <sup>2</sup> x 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>	2 484 300,- Kč
--------------------	--	----------------

<b>Pozemek p.č. 176/2</b>		<b>2 484 300,- Kč</b> (2 100,- Kč/m <sup>2</sup> )
---------------------------	--	---

#### **Pozemek p.č. 176/4**

Pozemek p.č. 176/4 o výměře 1232 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - pohřebiště. Na části pozemku se nachází sběrný dvůr a část pozemku je součástí hřbitova. Pro účely ocenění je provedeno přibližné stanovení výměry částí pozemků.

Dle územního plánu obce Klecany je pozemek umístěný v ploše určené pro smíšené výrobní plochy (SV), které zahrnují provozy lehkého průmyslu, provozy skladování, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy a ve vymezené ploše ochrany historických a architektonických hodnot. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu hřbitova.

Porovnávací hodnota pro část pozemku určeného pro provozy lehkého průmyslu, provozy skladování, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy a pro část pozemku hřbitova 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 administrativu v úrovni 0,65, pro výrobu 0,40, pro sklady 0,45, ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota části pozemku (sběrný dvůr) odhadnuta ve výši 2 100,- Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku (hřbitov) odhadnuta ve výši 1 260,- Kč/m<sup>2</sup>.

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty pozemku.**

Pozemek p.č. 176/4 část a. výměra 342 m <sup>2</sup> x 1 260,- Kč/m <sup>2</sup>	430 920,- Kč
Pozemek p.č. 176/4 část b. výměra 890 m <sup>2</sup> x 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>	1 869 000,- Kč
<b>Pozemek p.č. 176/4 – celkem</b>	<b>2 299 920,- Kč</b>

**Pozemek p.č. 176/3, 195/17, 516/29, 629/2**

Pozemek p.č. 176/3 o výměře 157 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek je součástí veřejného prostranství navazující na hřbitov.

Pozemek p.č. 195/17 o výměře 291 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha. Pozemek je součástí komunikace.

Pozemek p.č. 516/29 o výměře 430 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako orná půda. Pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21. Část pozemku je součástí komunikace. Dle sdělení zástupce objednatele znaleckého posudku je na pozemku plánována výstavba kruhového objezdu.

Pozemek p.č. 629/2 o výměře 171 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – silnice. Pozemek je součástí veřejného prostranství navazující na hřbitov a část pozemku je součástí komunikace.

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty pozemku.**

Pozemek p.č. 176/3	výměra 157 m <sup>2</sup> x 670,- Kč/m <sup>2</sup>	105 190,- Kč
Pozemek p.č. 195/17	výměra 291 m <sup>2</sup> x 670,- Kč/m <sup>2</sup>	194 970,- Kč
Pozemek p.č. 516/29	výměra 430 m <sup>2</sup> x 670,- Kč/m <sup>2</sup>	288 100,- Kč
Pozemek p.č. 629/2	výměra 171 m <sup>2</sup> x 670,- Kč/m <sup>2</sup>	114 570,- Kč
<b>Pozemky – celkem</b>		<b>702 830,- Kč</b> (670,- Kč/m <sup>2</sup> )

Rekapitulace:

Pozemek p.č. st. 458/1	733 530,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 699	145 530,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 781	98 490,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 867	204 330,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/2	2 484 300,- Kč 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/3	105 190,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4 část a.	430 920,- Kč 1 260,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4 část b.	1 869 000,- Kč 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4	2 299 920,- Kč
Pozemek p.č. 195/12	1 677 270,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 195/16	8 415 750,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 195/17	194 970,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 516/29	288 100,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 629/2	114 570,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 820	73 500,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 821	77 910,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pozemky – celkem</b>	<b>16 913 360,- Kč</b>

slovy: Šestnáctmilionůdevěttřinácttisíctřistašedesát Kč



**Pozemek p.č. 457/8**

Pozemek p.č. 457/8 o výměře 8945 m<sup>2</sup> je v KN vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany. Na části pozemku se nachází nevyužívané hřiště, část pozemku je oplocena. Na části pozemku se nachází terénní zlom, kde byla původně střelnice.

Dle územního plánu obce Klecany je pozemek umístěný ve smíšené obytné ploše (SO6). Dle sdělení zástupce objednatele znalecké posudku je na pozemku plánována výstavba, na základě memoranda ze dne 14.6.2016, výstavba speciální ZŠ Don Bosco v Klecanech.

Porovnávací hodnota pro pozemek určený pro výstavbu ZŠ 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 administrativu v úrovni 0,65, pro školství 0,55, ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota pozemku odhadnuta ve výši 2 520,- Kč/m<sup>2</sup>.

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty pozemku, upravenou 0,75 (velikost pozemku, u větších pozemků jsou jednotkové ceny obvykle nižší než u menších pozemků).**

Pozemek p.č. 457/8	2 520,- Kč/m <sup>2</sup> x 0,75	1 890,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pozemek (obvyklá cena)</b>		<b>1 890,- Kč/m<sup>2</sup></b>

Pozemek p.č. 457/8	výměra 8945 m <sup>2</sup> x 1 890,- Kč/m <sup>2</sup>	16 906 050,- Kč
<b>Pozemek p.č. 457/8</b>		<b>16 906 050,- Kč</b> (1 890,- Kč/m <sup>2</sup> )

**Rekapitulace:**

Pozemek p.č. 457/8	16 906 050,- Kč 1 890,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pozemek – celkem</b>	<b>16 906 050,- Kč</b>

slovy: Šestnáctmilionůdevětsetšesttisícadesát Kč

**Rekapitulace:**

Pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821

Pozemek p.č. st. 458/1	733 530,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 699	145 530,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 781	98 490,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. st. 867	204 330,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/2	2 484 300,- Kč 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/3	105 190,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4 část a.	430 920,- Kč 1 260,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4 část b.	1 869 000,- Kč 2 100,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 176/4	2 299 920,- Kč
Pozemek p.č. 195/12	1 677 270,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 195/16	8 415 750,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 195/17	194 970,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 516/29	288 100,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 629/2	114 570,- Kč 670,- Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 820	73 500,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>

Pozemek p.č. 821	77 910,- Kč 1 470,- Kč/m <sup>2</sup>
------------------	--

<b>Pozemky – celkem</b>	<b>16 913 360,- Kč</b>
-------------------------	------------------------

slovy: Šestnáctmilionůdevětsettřinácttisíctřistašedesát Kč

Pozemek p.č. 457/8

Pozemek p.č. 457/8	16 906 050,- Kč 1 890,- Kč/m <sup>2</sup>
--------------------	--

<b>Pozemek – celkem</b>	<b>16 906 050,- Kč</b>
-------------------------	------------------------

slovy: Šestnáctmilionůdevětsetšesttisícpadesát Kč

## **C. REKAPITULACE**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu –

- pozemku p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 516/29 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018 oddělením části pozemku p.č. 516/21, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

- pozemku p.č. 457/8 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 457/8 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018 oddělením části pozemku p.č. 130/1 a p.č. 457/8, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

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

Pozemek p.č. st. 458/1, st. 699, st. 781, st. 867, 176/2, 176/3, 176/4, 195/12, 195/16, 195/17, 516/29, 629/2, 820, 821

**16 913 360,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůdevětsettrínácttisíctřistašedesát Kč

Pozemek p.č. 457/8

**16 906 050,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůdevětsetšesttisícadesát Kč

V Praze 31.7.2018

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. 93/3320/18 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- a) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 435, k.ú. Klecany
- b) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Klecany
- c) kopie katastrální mapy
- d) ortofotomapa
- e) geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1626-83/2018
- f) geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 1629-82/2018
- g) územní plán města Klecany
- h) mapa okolí