

## **ZNALCKÝ POSUDEK** **č. 117/3587/20**

**o ceně (podíl 3/16) pozemku p.č. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**



**Objednatel znaleckého posudku:**

BioTECHNEs, s.r.o.  
Na Hradišti 505  
250 67 Klecany

**Účel znaleckého posudku:**

Určení obvyklé ceny pozemku

**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 1.9.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Fujáček  
Čenkov 216  
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 strany 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, dne 18.9.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

**Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – (podíl 3/16) pozemku p.č. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup> 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 a prodeji, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, inženýrské sítě apod.).

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 278/2
Adresa předmětu ocenění:	Pod Černou skálou, 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 589

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.9.2020 za účasti zástupce objednatele znaleckého posudku. Pozemek je volně přístupný.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

#### Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku

#### Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 432, k.ú. Klecany

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Informace o pozemku z náhledu do KN
- Územní plán města Klecany
- Nabídka realitních kanceláří
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- Informace z KN
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem uživatele pozemku
- Informace z veřejně dostupných zdrojů

#### Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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. a č. 188/2019 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

#### Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 432, k.ú. Klecany

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Mapa okolí

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

**List vlastnictví LV č. 432, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Město Klecany, Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

podíl 3/16

Mézlová Dobromila Ing., Hábova 1568/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5

podíl 13/16

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup>

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

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

Plomby a upozornění

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. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 3/16.

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.

Pozemek p.č. 278/2 se nachází v lokalitě Pod Černou skálou v katastrálním území Klecany. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Pozemek v minulosti sloužil jako ovocný – třešňový sad. Pozemek je v současnosti téměř celý porostlý náletovými dřevinami. Pouze severovýchodní část je bez porostů. Pozemek je profilově členitý. Jedná se prakticky o ostrožnu poměrně prudce se svažující na dvou stranách k řečišti řeky Vltavy. Část pozemku, přes který vede jediná přístupová cesta k pozemku p.č. 278/1, je prakticky rovinná. Pozemek p.č. 278/1 je celý obklopený pozemkem p.č. 278/2. Pozemek p.č. 278/2 je ve vlastnictví jiné osoby, než pozemek p.č. 278/1. Pozemek je přístupný z částečně zpevněné místní účelové komunikace. Na pozemku nejsou žádné inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 278/2 je umístěný dle ÚP obce Klecany v nezastavitelném polyfunkčním území určeném pro krajinné prostředí bez specifikace využití (SN – smíšené nezastavěné plochy).

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### OBVYKLÁ CENA

### POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pozemek p.č. 278/2

## **B. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Pozemek p.č. 278/2**

#### **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 a nabídek 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 a prodeji, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Pozemek je oceněn podle skutečného stavu využití.

**Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemky – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 15013 m<sup>2</sup>. Územní plán – SN smíšené nezastavěné plochy, min. část LE lesní plochy. Na pozemcích se nachází stavba pro rodinnou rekreaci (zastavěná plocha podle katastru nemovitostí 25 m<sup>2</sup>). Právní účinky zápisu k 9/19.  
Kupní cena 133,- Kč/m<sup>2</sup>
2. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 43268 m<sup>2</sup>. Územní plán – PP přírodní plochy, LE lesní plochy. Právní účinky zápisu k 3/17.  
Kupní cena 26,- Kč/m<sup>2</sup>
3. Pozemky – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 5543 m<sup>2</sup>. Územní plán – LE lesní plochy. Právní účinky zápisu k 12/17.  
Kupní cena 40,- Kč/m<sup>2</sup>
4. Pozemky – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 8801 m<sup>2</sup>. Územní plán – RR rekreace rodinná. Druh pozemku – ovocný sad. Na pozemcích se nachází stavba pro rodinnou rekreaci (zastavěná plocha podle katastru nemovitostí 20 m<sup>2</sup>). Právní účinky zápisu k 9/18.  
Kupní cena 156,- Kč/m<sup>2</sup>
5. Pozemky – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 9136 m<sup>2</sup>. Územní plán – PP přírodní plochy a část zastavěná stavbou RR rekreace rodinná. Na pozemcích se nachází stavba pro rodinnou rekreaci (zastavěná plocha podle katastru nemovitostí 43 m<sup>2</sup>). Právní účinky zápisu k 12/18.  
Kupní cena 229,- Kč/m<sup>2</sup>

Na základě koeficientů  $k_1 - k_6$  bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient  $k_c$ , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

V rámci provedení analýzy trhu nebyl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované v poslední době. Z tohoto důvodu je použitý časový koeficient, který zohledňuje vývoj cen na trhu.



**Použité koeficienty:** $k_1$  -- koeficient pramene ceny $k_2$  -- koeficient časový $k_3$  -- koeficient lokality, dostupnosti pozemku $k_4$  -- koeficient rozlohy pozemku $k_5$  -- koeficient využití $k_6$  -- koeficient dalších vlivů

i	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_c$	Upravená jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	15013	133	1,00	1,05	1,00	1,05	0,75	1,00	0,83	110
2	43268	26	1,00	1,15	1,00	0,90	1,15	1,00	1,19	31
3	5543	40	1,00	1,15	1,00	1,10	1,15	1,00	1,45	58
4	8801	156	1,00	1,10	1,05	1,05	0,60	1,00	0,73	114
5	9136	229	1,00	1,10	1,05	1,05	0,60	1,00	0,73	167

**Výpočet porovnávací hodnoty**Minimální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 31Průměrná jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 96Maximální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 167**Stanovená jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 96**

Koeficient spoluvlastnického podílu 0,85

**Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m<sup>2</sup>] 82****Porovnávací hodnota****80,- Kč/m<sup>2</sup>**

### **Závěrečná analýza**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 3/16.

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.

Pozemek p.č. 278/2 se nachází v lokalitě Pod Černou skálou v katastrálním území Klecany. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Pozemek v minulosti sloužil jako ovocný – třešňový sad. Pozemek je v současnosti téměř celý porostlý náletovými dřevinami. Pouze severovýchodní část je bez porostů. Pozemek je profilově členitý. Jedná se prakticky o ostrožnu poměrně prudce se svažující na dvou stranách k řečišti řeky Vltavy. Část pozemku, přes který vede jediná přístupová cesta k pozemku p.č. 278/1, je prakticky rovinná. Pozemek p.č. 278/1 je celý obklopený pozemkem p.č. 278/2. Pozemek p.č. 278/2 je ve vlastnictví jiné osoby, než pozemek p.č. 278/1. Pozemek je přístupný z částečně zpevněné místní účelové komunikace. Na pozemku nejsou žádné inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 278/2 je umístěný dle ÚP obce Klecany v nezastavitelném polyfunkčním území určeném pro krajinné prostředí bez specifikace využití (SN – smíšené nezastavěné plochy).

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti **určuji obvyklou cenu** pozemku ve výši porovnávací hodnoty, tj. **ve výši 80,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Pozemek p.č. 278/2	výměra 27646 m <sup>2</sup> x 80,- Kč/m <sup>2</sup> x podíl 3/16	414 690,- Kč
--------------------	---	--------------

<b>Pozemek p.č. 278/2</b>		<b>414 690,- Kč</b>
---------------------------	--	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>		<b><u>415 000,- Kč</u></b>
---------------------	--	----------------------------

(Matematicky zaokrouhleno na tisíce korun českých)

slovy: Čtyřistapátnácttisíc Kč

## **Rekapitulace**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – (podíl 3/16) pozemku p.č. 278/2 (ovocný sad) o výměře 27646 m<sup>2</sup> 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

**415 000,- Kč**

slovy: Čtyřistapatnácttisíc Kč

V Praze, dne 18.9.2020

Ing. Jan Fujáček  
Čenkov 216  
250 70 Odolena Voda

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983, č.j. Spr 233/81 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 117/3587/20.

Ing. Jan Fujáček