

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 134/3604/20

o ceně pozemku p.č. 692/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 62 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

(pozemek p.č. 692/16 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019 oddělením části pozemku p.č. 692/5, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany)



Objednatel znaleckého posudku:

CENTRAL GROUP a.s.
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

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 11.11.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 5 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, dne 12.11.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 692/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 62 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ
Pozemek p.č. 692/16 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019 oddělením části pozemku p.č. 692/5, 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 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 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 redukované koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, inženýrské sítě apod.)

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek p.č. 692/16 (GP č. 1924-15/2019) |
| Adresa předmětu ocenění: | ul. Do Klecánek / Povltavská 250 67 Klecany |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Praha – východ |
| Obec: | Klecany |
| Katastrální území: | Klecany |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2020 bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku č. 2020/ONI/UI/097

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019
- Plná moc k zastupování

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, 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 objednatele znaleckého posudku
- 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. 10001, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Město Klecany, Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 692/5 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 707 m²

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

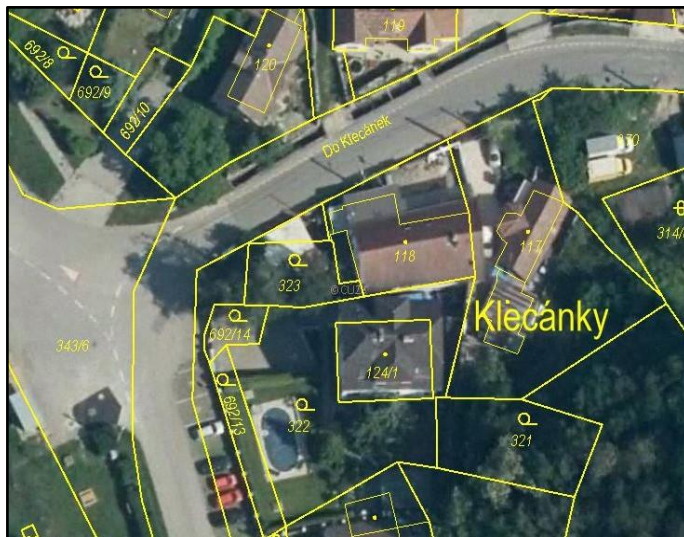
Jedná se o pozemek p.č. 692/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 62 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 692/16 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019 oddělením části pozemku p.č. 692/5, 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 napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 692/16 tvoří s pozemkem p.č. st. 118, jehož součástí je objekt čp. 8 a pozemkem p.č. 323 jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice Do Klecánek / Povltavská. Pozemek p.č. 692/16 je částečně zastavěn drobnou přízemní stavbou. Součástí pozemku jsou trvalé porosty. Pozemek je oddělen od místní zpevněné komunikace oplocením.

Pozemek p.č. 692/16 se nachází při hranici aktivní zóny záplavové území Q₁₀₀ a částečně v záplavovém území Q₁₀₀.



Podle územního plánu města Klecany je pozemek v ploše pro bydlení doplněné nerušícím funkcemi – občanské vybavení, obchod, administrativa (SO – smíšené obytné plochy).

Územní plán

Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití:

Bydlení doplněné nerušícím funkcemi – občanské vybavení, obchod, administrativa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení (v bytových a rodinných domech)
- rodinná rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, finančníctví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro maloobchod
- služby, řemeslná výroba do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro kulturu do 1000 m² plochy pozemku
- řadové garáže
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady u bytových a rodinných domů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění parcely: 40%

Min. plocha zeleně: 20%

Min. plocha pro umístění rodinného domu: 750 m²

Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

Přestavby historických objektů: sklon střechy min. 35°, střecha sedlová nebo polovalbová. Krytina tradiční nebo tradiční imitující. Je třeba zachovat hmoty a měřítka objektů a historické tvarosloví fasád.



7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 692/16 (GP č. 1924-15/2019)

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. 692/16 (GP č. 1924-15/2019)

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 § 9 odst. 5 zák. č. 151/1997 Sb., v platném znění, podle skutečného stavu.

Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)

1. Pozemek p.č. 370/8 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 84 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 6.6.2019.
Kupní cena 1 500,- Kč/m²
2. Pozemek p.č. 98/4 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 25 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka, samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 8.7.2020.
Kupní cena 1 660,- Kč/m²
3. Pozemek p.č. 366/9 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 83 m². Pozemek vznikl oddělením pozemku – zahrady. Pozemek tvoří funkční celek s pozemky umístěnými přes komunikaci. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 29.7.2019.
Kupní cena 1 600,- Kč/m²
4. Pozemek p.č. 65/75 – obec Zdiby – k.ú. Přemýšlení, výměra 6 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka, samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 22.12.2017.
Kupní cena 2 600,- Kč/m²
5. Pozemek p.č. 444/71 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 49 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 17.7.2020.
Kupní cena 1 500,- Kč/m²

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.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality, dostupnosti pozemku
- k_3 -- koeficient časový

k_4 -- koeficient rozlohy pozemku

k_5 -- koeficient využití

k_6 -- koeficient dalších vlivů

| i | Výměra pozemku [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | k_1 | k_2 | k_3 | k_4 | k_5 | k_6 | k_c | Upravená jednotková cena [Kč/m ²] |
|---|--|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| 1 | 84 | 1 500 | 1,00 | 1,15 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,21 | 1 815 |
| 2 | 25 | 1 660 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1 577 |
| 3 | 83 | 1 600 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1 680 |
| 4 | 6 | 2 600 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 2 548 |
| 5 | 49 | 1 500 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1 725 |

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²] 1 577

Průměrná jednotková cena [Kč/m²] 1 869

Maximální jednotková cena [Kč/m²] 2 548

Stanovená jednotková cena [Kč/m²] 1 869

Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²] 1 870

Porovnávací hodnota 1 870,- Kč/m²

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 692/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 62 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 692/16 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019 oddělením části pozemku p.č. 692/5, 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 napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 692/16 tvoří s pozemkem p.č. st. 118, jehož součástí je objekt čp. 8 a pozemkem p.č. 323 jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice Do Klecánek / Povltavská. Pozemek p.č. 692/16 je částečně zastavěn drobnou přízemní stavbou. Součástí pozemku jsou trvalé porosty. Pozemek je oddělen od místní zpevněné komunikace oplocením.

Pozemek p.č. 692/16 se nachází při hranici aktivní zóny záplavové území Q₁₀₀ a částečně v záplavovém území Q₁₀₀.

Podle územního plánu města Klecany je pozemek v ploše pro bydlení doplněné nerušícími funkcemi – občanské vybavení, obchod, administrativa (SO – smíšené obytné plochy).

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

| | | |
|---------------------|--|--------------|
| Pozemek p.č. 692/16 | výměra 62 m ² x 1 870,- Kč/m ² | 115 940,- Kč |
|---------------------|--|--------------|

| | | |
|---|--|---------------------|
| Pozemek p.č. 692/16 (GP č. 1924-15/2019) | | 115 940,- Kč |
|---|--|---------------------|

| | | |
|---------------------|--|----------------------------|
| Obvyklá cena | | <u>115 900,- Kč</u> |
|---------------------|--|----------------------------|

(Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých)

slovy: Jednostopatnáctisícdevětset Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 692/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 62 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ. Pozemek p.č. 692/16 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh zpřesněné hranice pozemků č. 1924-15/2019 oddělením části pozemku p.č. 692/5, 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

115 900,- Kč

slovy: Jednostopatnáctisícdevětset Kč

V Praze, dne 12.11.2020

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 tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 134/3604/20.

Ing. Jan Fujáček