

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 122/3592/20

o ceně pozemku p.č. st. 1558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m² a p.č. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 75 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

(pozemek p.č. st. 1558 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020 oddělením části pozemku p.č. 626/17, 626/38 a pozemek p.č. 626/17 oddělením části pozemku p.č. 626/17 a sloučením s částmi pozemku p.č. 626/38, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany)



Objednatel znaleckého posudku:

Ing. Lukáš BLAIL
U Kovárny 13
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 8.9.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 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 25.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. st. 1558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m² a p.č. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 75 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Pozemek p.č. st. 1558 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020 oddělením části pozemku p.č. 626/17, 626/38 a pozemek p.č. 626/17 oddělením části pozemku p.č. 626/17 a sloučením s částmi pozemku p.č. 626/38, 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 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 redukované koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, inženýrské sítě apod.)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 1558, 626/17 (GP č. 2004-55/2020)
Adresa předmětu ocenění:	ul. U Kovárny 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 8.9.2020 za účasti objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Geometrický plán pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020

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 objednatelem 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 změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020
- 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. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 79 m²

Pozemek p.č. 626/38 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 1694 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

Věcné břemeno – právo umístit, provozovat, a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci dle článku 2. smlouvy a geometrického plánu č. 1974-28/2020

Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 626/38

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. st. 1558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m² a p.č. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 75 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ. Pozemek p.č. st. 1558 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020 oddělením části pozemku p.č. 626/17, 626/38 a pozemek p.č. 626/17 oddělením části pozemku p.č. 626/17 a sloučením s částmi pozemku p.č. 626/38, 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.

Pozemky p.č. st. 1558, 626/17 tvoří s pozemkem p.č. st. 26, jehož součástí je rodinný dům čp. 13, jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice U Kovárny, která se nachází v centrální části obce Klecany. Pozemek p.č. st. 1558 je zastavěn částí (přístavbou) rodinného domu čp. 13. Pozemek p.č. 626/17 je oddělen oplocením (ohradní zdí) od ulice Úzká / U Kovárny / Krátká. Pozemky p.č. st. 1558, 626/17 jsou mírně svažité. Lze je napojit na veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbou a konfigurací terénu jsou chráněny před nepříznivými povětrnostními vlivy.

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. st. 1558, 626/17 (GP č. 2004-55/2020)

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pozemek p.č. st. 1558, 626/17 (GP č. 2004-55/2020)

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 oceňovanými pozemky. Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu využití.

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. 899 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 4 m². Volně přístupný pozemek, samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 5.12.2019.
Kupní cena 1 750,- Kč/m²

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. 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	0,90	1,00	1,00	0,90	1 494
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	4	1 750	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1,00	0,89	1 558

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²] 1 494

Průměrná jednotková cena [Kč/m²] 1 819

Maximální jednotková cena [Kč/m²] 2 548

Stanovená jednotková cena [Kč/m²] 1 819

Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²] 1 820

Porovnávací hodnota 1 820,- Kč/m²

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 1558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m² a p.č. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 75 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Pozemek p.č. st. 1558 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020 oddělením části pozemku p.č. 626/17, 626/38 a pozemek p.č. 626/17 oddělením části pozemku p.č. 626/17 a sloučením s částmi pozemku p.č. 626/38, 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.

Pozemky p.č. st. 1558, 626/17 tvoří s pozemkem p.č. st. 26, jehož součástí je rodinný dům čp. 13, jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice U Kovárny, která se nachází v centrální části obce Klecany. Pozemek p.č. st. 1558 je zastavěn částí (přístavbou) rodinného domu čp. 13. Pozemek p.č. 626/17 je oddělen oplocením (ohradní zdí) od ulice Úzká / U Kovárny / Krátká. Pozemky p.č. st. 1558, 626/17 jsou mírně svažité. Lze je napojit na veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbou a konfigurací terénu jsou chráněny před nepříznivými povětrnostními vlivy.

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

Pozemek p.č. st. 1558	výměra 17 m ² x 1 820,- Kč/m ²	30 940,- Kč
Pozemek p.č. 626/17	výměra 75 m ² x 1 820,- Kč/m ²	136 500,- Kč
Pozemek p.č. st. 1558, 626/17 (GP č. 2004-55/2020)		167 440,- Kč
Obvyklá cena		<u>167 400,- Kč</u>
(Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých)		

slovy: Jednostošedesátsedmtisícčtyřista Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. st. 1558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 17 m² a p.č. 626/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 75 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. st. 1558 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků, vyznačení obvodu budovy, změnu obvodu budovy č. 2004-55/2020 oddělením části pozemku p.č. 626/17, 626/38 a pozemek p.č. 626/17 oddělením části pozemku p.č. 626/17 a sloučením s částmi pozemku p.č. 626/38, 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

167 400,- Kč

slovy: Jednostošedesátsedmtisícčtyřista Kč

V Praze, dne 25.9.2020

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 tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 122/3592/20.

Ing. Jan Fujáček