

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 025581/2023

**o ceně pozemku p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m² a
p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m², to vše v k.ú. Klecany,
obec Klecany, okres Praha – východ**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Zadavatel znaleckého posudku: Město Klecany
IČ: 00240290
U Školky 74, 250 67 Klecany

Oceněno ke dni: 30. května 2023

Znalecký posudek vypracoval: Ing. Jan Fujáček
IČ: 49506030
Suché 35, 417 13 Modlany

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 4 vyhotoveních

V Praze, dne 7.6.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m² a p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Pozemek p.č. 236/127 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 236/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek p.č. 626/103 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 626/28, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemku p.č. 236/127, 626/103 pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.5.2023 za přítomnosti uživatele pozemků.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru podkladů

Pro zpracování znaleckého posudku byl zástupcem zadavatele znaleckého posudku předán geometrický plán pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023.

Zpracovatelem znaleckého posudku byly vybrány relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku, týkající se oceňovaných pozemků a lokality, ve které se pozemky nacházejí.

Jedná se zejména o veřejně dostupné informace z náhledu do katastru nemovitostí, informace z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí, nabídku realitních kanceláří a informace z veřejně dostupných zdrojů (územní plán apod.)

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023

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
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku
- Informace sdělené uživatelem pozemků
- Informace z veřejně dostupných zdrojů

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o obcích č. 128/2000 Sb., v platném znění
- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- 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.
- Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, 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
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

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 vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023
- Fotodokumentace
- Mapa okolí

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 236/127, 626/103 (GP č. 2155-15/2023)
Adresa předmětu ocenění:	ul. Konečná, 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3601

2. Základní pojmy

§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,

b) průměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje průměrnou návratnost použitého kapitálu v průměřeném časovém období.

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

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 v tuzemsku 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 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 majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V zásadě lze konstatovat, že podle definice obvyklé ceny v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklá cena určuje porovnáním realizovaných prodejů.

3. 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, U Školky 74, 250 67 Klecany

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 236/1 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 11548 m²

Pozemek p.č. 626/28 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 10645 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

Věcná břemena – viz. přílohy – výpis z katastru nemovitostí

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Změna číslování parcel

Plomby a upozornění

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-354/2019-209

Pozemek p.č. 236/1

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

4. Celkový popis nemovité věci

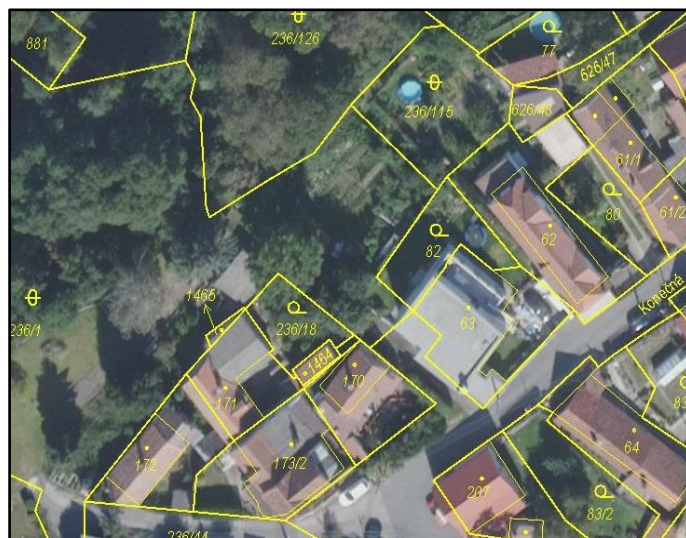
Jedná se o pozemek p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m² a p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 236/127 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 236/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek p.č. 626/103 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 626/28, 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 kompletní občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ortofotomapa



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

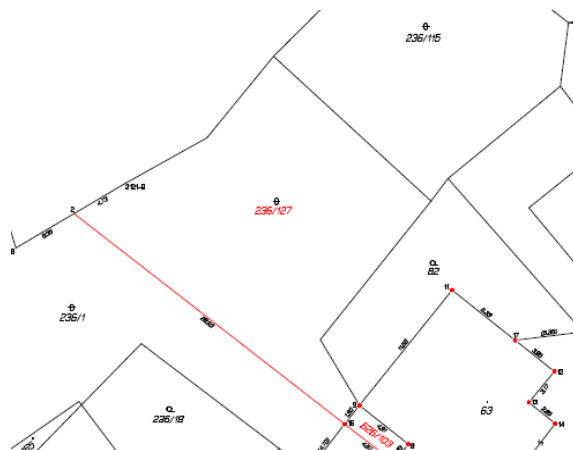
Pozemek p.č.	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
236/127	364	ostatní plocha	neplodná půda	GP č. 2155-15/2023
626/103	9	ostatní plocha	jiná plocha	GP č. 2155-15/2023

Pozemek p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m²

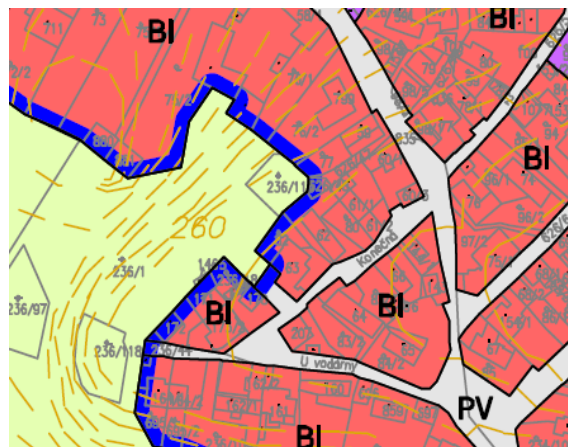
Pozemek p.č. 626/103 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 626/28, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek je připlocen k pozemku p.č. st. 63, jehož součástí je stavba čp. 38 a k pozemku p.č. 82. Pozemek má nezpevněný povrch a nachází se v terénním zlomu pod stavbou čp. 38.

Na pozemku se nachází původní zděná stavba kolny a součástí pozemku jsou trvalé porosty.



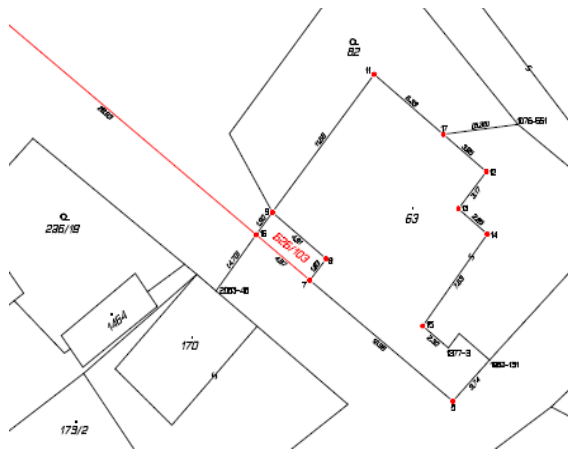
Pozemek p.č. 236/127 se podle platného územního plánu obce nachází v ploše NS – plochy smíšené nezastavěného území.



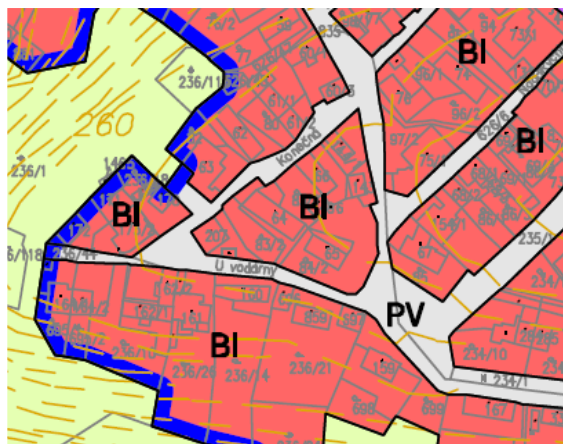
Pozemek p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m²

Pozemek p.č. 626/103 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 626/28, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek je připlocen k pozemku p.č. st. 63, jehož součástí je stavba čp. 38 a k pozemku p.č. 82. Pozemek má zpevněný povrch a navazuje na stavbu čp. 38.



Pozemek p.č. 626/103 se podle platného územního plánu obce nachází v ploše PV – plochy veřejných prostranství.



5. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 236/127, 626/103, k.ú. Klecany, obec Klecany (GP č. 2155-15/2023)

D. Posudek

Obvyklá cena

Pozemek p.č. 236/127, 626/103, k.ú. Klecany, obec Klecany (GP č. 2155-15/2023)

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční plochy pozemku.

Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů. Při výběru porovnatelných pozemků bylo přihlášeno zejména k lokalitě, umístění a využití.

Zjištěné porovnatelné pozemky nebyly obchodované poslední době. Z důvodu meziročního nárůstu cen, bude použit časový koeficient se zohledněním vývoje cen na trhu.

Pozemek p.č. 236/127, 626/103 (GP č. č. 2155-15/2023) – obec Klecany – k.ú. Klecany

Pozemky jsou společně užívány s pozemkem p.č. st. 63, jehož součástí je stavba čp. 38 a pozemkem p.č. 82. Pozemek p.č. 236/127 se nachází v terénním zlomu pod stavbou čp. 38.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Klecany
Využití:	ÚP – NS – plochy smíšené nezastavěného území PV – plochy veřejných prostranství
Výměra:	373 m ²

Porovnatelné pozemky – (uskutečněné prodeje)**1. Pozemek p.č. 236/230 – obec Klecany – k.ú. Klecany**

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek je společně užíván se stavbou čp. 36.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Klecany
Využití:	ÚP – NS – plochy smíšené nezastavěného území
Výměra:	930 m ²
Kupní smlouva:	právní účinky zápisu k 7/2022 (V-10388/2022-209)
Cena:	437,- Kč/m²

2. Pozemek p.č. 236/120 – obec Klecany – k.ú. Klecany

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek je společně užíván se stavbou čp. 741.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Klecany
Využití:	ÚP – NS – plochy smíšené nezastavěného území
Výměra:	98 m ²
Kupní smlouva:	právní účinky zápisu k 1/2021 (V-625/2021-209)
Cena:	561,- Kč/m²

3. Pozemek p.č. 62/346 – obec Zdiby – k.ú. Přemyšlení

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je společně užíván se stavbou čp. 52.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Zdiby
Využití:	ÚP – NL – lesní plochy
Výměra:	318 m ²
Kupní smlouva:	právní účinky zápisu k 2/2022 (V-2223/2022-209)
Cena:	1 336,- Kč/m²

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny. Z důvodu růstu cen pozemků je použitý časový koeficient, který zohledňuje vývoj cen na trhu.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny

k_2 -- koeficient lokality

k_3 -- koeficient časový

k_4 -- koeficient plochy

k_5 -- koeficient využití

k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	930	437	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	481
2	98	561	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,05	589
3	318	1 336	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	0,84	1 122

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²] 481

Průměrná jednotková cena [Kč/m²] 731

Maximální jednotková cena [Kč/m²] 1 122

Stanovená jednotková cena [Kč/m²] 731

Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²] 730

Výměra pozemků [m²] 373

Výsledná porovnávací hodnota [Kč] 272 290

Porovnávací hodnota 272 290,- Kč

Rekapitulace

Pro určení obvyklé ceny pozemku p.č. 236/127, 626/103 (GP č. č. 2155-15/2023) byla zvolena porovnávací metoda, která založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena**272 290,- Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesátdvatisícdvěstědevadesát Kč

E. Odůvodnění

1. Souhrnná rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m² a p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ – (GP č. č. 2155-15/2023).

S ohledem na § 36 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a na definici obvyklé ceny uvedenou v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, byla obvyklá cena určena na základě porovnávací hodnoty.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované v blízkém okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Při určení obvyklé ceny bylo přihlíženo ke všem kladným a záporným aspektům.

Název	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m ² a p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m ² , to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ (GP č. č. 2155-15/2023)	272 290

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 236/127 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 364 m² a p.č. 626/103 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 9 m², to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 236/127 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 236/1, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek p.č. 626/103 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2155-15/2023 oddělením části pozemku p.č. 626/28, 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

272 290,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátdvatisícdevěšedevadesát Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Suché 35, 417 13 Modlany

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 025581/2023.

V Praze, dne 7.6.2023

Ing. Jan Fujáček