

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 7/3754/2022**

**o ceně dílu a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**(díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021)**

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:**

16. února 2022

**Znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Fujáček  
IČ: 10219331  
Dolínek 216, 250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 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. 3 z celkem 4 vyhotoveních

V Praze, dne 17.2.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol**

**Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – dílu a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**Díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021.**

### **2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny části pozemku pro smluvní účely.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku**

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

### **4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 16.2.2022 bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup při výběru podkladů**

Pro zpracování znaleckého posudku byl zadavatelem předán geometrický plán pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku.

Zpracovatelem znaleckého posudku byly vybrány relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku, týkající se oceňované části pozemku a lokality, ve které se část pozemku nachází.

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 zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021

#### 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 zadavatelem znaleckého posudku
- 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 změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021
- Mapa okolí

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Díl a pozemku p.č. 307/1 (GP č. 2083-504/2021)
Adresa předmětu ocenění:	ul. Povltavská, 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3671

### **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. 307/1 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 809 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)

### **4. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o díl a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021.

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.

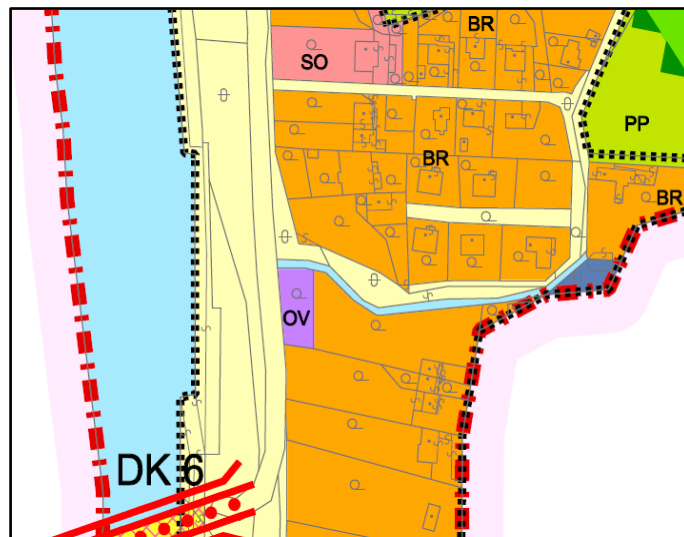
Díl a pozemku p.č. 307/1 je přístupný ze zpevněné komunikace – ulice Povltavská. Díl a pozemku p.č. 307/1 je prakticky rovinný, nepravidelného tvaru. Je veřejně přístupný. Dle informací sdělených zástupcem zadavatele znaleckého posudku, je na části pozemku umístěna jímka, která tvoří

příslušenství stavby, která stojí na pozemku p.č. 288/2. Stavba na pozemku p.č. 288/2 není zapsána v katastru nemovitostí. Pozemek p.č. 307/1 je dle katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Díl a pozemku p.č. 307/1 je samostatně obtížně využitelný.



Podle územního plánu města Klecany je díl a pozemku p.č. 307/1 v ploše pro vodní a vodohospodářské plochy (VH) a v ploše veřejná prostranství (VP).

Podle územního plánu města Klecany je díl a pozemku p.č. 307/1 umístěný v aktivní zóně záplavového území Q<sub>100</sub>.



## **5. Obsah znaleckého posudku**

### **OBVYKLÁ CENA**

Díl a pozemku p.č. 307/1 (GP č. 2083-504/2021), k.ú. Klecany, obec Klecany



## **D. Posudek**

### **Obvyklá cena**

#### **Díl a pozemku p.č. 307/1 (GP č. 2083-504/2021), k.ú. Klecany, obec Klecany**

##### **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 oceňovanou částí pozemku. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční výměry pozemku.

Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí. Při výběru porovnatelných pozemků bylo přihlíženo zejména k funkčnímu využití, lokalitě a velikosti.

Zjištěné pozemky nebyly obchodované v posledním období. Z důvodu nezanedbatelného meziročního nárůstu cen pozemků, bude použit časový koeficient se zohledněním vývoje cen na trhu.

#### **Díl a pozemku p.č. 307/1 (GP č. 2083-504/2021), k.ú. Klecany, obec Klecany**

Díl a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021.

Díl a pozemku p.č. 307/1 je přístupný ze zpevněné komunikace – ulice Povltavská. Díl a pozemku p.č. 307/1 je prakticky rovinný, nepravidelného tvaru. Je veřejně přístupný. Dle informací sdělených zástupcem zadavatele znaleckého posudku, je na části pozemku umístěna jímky, která tvoří příslušenství stavby, která stojí na pozemku p.č. 288/2. Stavba na pozemku p.č. 288/2 není zapsána v katastru nemovitostí. Pozemek p.č. 307/1 je dle katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Díl a pozemku p.č. 307/1 je samostatně obtížně využitelný.

**Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemek p.č. 626/93 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 349 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Územní plán – veřejné prostranství – zeleň (VZ). Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 18.11.2020.  
Kupní cena 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>
2. Pozemek p.č. 236/120 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 98 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Územní plán – smíšené nezastavěné plochy (SN). Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 15.1.2021.  
Kupní cena 561,- Kč/m<sup>2</sup>
3. Pozemek p.č. 21 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 161 m<sup>2</sup>. Na pozemku stojí stavba garáže, která není zapsána v katastru nemovitostí. Územní plán – smíšené obytné plochy (SO). Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 4.8.2021.  
Kupní cena 621,- Kč/m<sup>2</sup>
4. Pozemek p.č. 897/2 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 17 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek navazuje na stavbu rodinného domu. K pozemku je zřízeno věcné břemeno užívání – pozemek je využíván jako veřejné prostranství a jako parkovací plocha. Územní plán – bydlení v rodinných domech (BR). Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene, právní účinky zápisu ke dni 22.6.2021.  
Kupní cena 1 810,- 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 oceňované části 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, dostupnosti pozemku
- $k_3$  -- koeficient časový
- $k_4$  -- koeficient rozlohy pozemku
- $k_5$  -- koeficient využití
- $k_6$  -- koeficient dalších vlivů

**Stanovení upravené jednotkové ceny**

i	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena dle KS [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	k <sub>2</sub>	k <sub>3</sub>	k <sub>4</sub>	k <sub>5</sub>	k <sub>6</sub>	k <sub>c</sub>	Upravená jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	349	1 000	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	0,95	1,10	1 100
2	98	561	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	0,95	1,10	617
3	161	621	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	621
4	17	1 810	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1 810

**Výpočet porovnávací hodnoty**

Minimální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 617

Průměrná jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 037

Maximální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 810

**Stanovená jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 037**

Výměra pozemku [m<sup>2</sup>] 69

**Výsledná porovnávací hodnota [Kč] 71 553**

**Porovnávací hodnota 71 550,- Kč**

**Rekapitulace**

Pro určení obvyklé ceny dílu a pozemku p.č. 307/1 byla zvolena porovnávací metoda, která je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**71 600,- Kč**

slovy: Sedmdesátjednatisícšestset Kč

## **E. Odůvodnění**

### **1. Souhrnná rekapitulace**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu dílu a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021.

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 dílem pozemku. Při určení obvyklé ceny bylo přihlášeno ke všem kladným a záporným aspektům.

Název	Obvyklá cena [Kč]
Díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ	71 600

## **F. Závěr**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – dílu a pozemku p.č. 307/1 o výměře 69 m<sup>2</sup>, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Díl a pozemku p.č. 307/1, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, rozdělení pozemku č. 2083-504/2021.

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

**71 600,- Kč**

slovy: Sedmdesátjednatísícšestset Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček  
Dolínek 216, 250 70 Odolena Voda

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 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.

V Praze, dne 17.2.2022

Ing. Jan Fujáček