

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 009169/2023**

**o ceně pozemku p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 m<sup>2</sup> 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:**

24. února 2023

**Znalecký posudek vypracoval:**

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

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 5 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 6.3.2023

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol**

**Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

### **2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny pozemku p.č. 202/26 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 24.2.2023 bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup při výběru podkladů**

Pro zpracování znaleckého posudku nebyl zástupcem zadavatele znaleckého posudku předán žádný doklad, týkající se předmětného pozemku.

Zpracovatelem znaleckého posudku byly vybrány relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku, týkající se oceňovaného pozemku a lokality, ve které se pozemek 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 zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku

#### Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 433, 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 znaleství 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. 433, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Mapa okolí

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 202/26
Adresa předmětu ocenění:	ul. V Boleslavce, 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) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném 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. 433, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jedličková Alice PhDr. CSc., Hackerova 573/6, Bohnice, 181 00 Praha 8 podíl 1/4

Město Klecany, U Školky 74, 250 67 Klecany podíl 1/2

Rosická Vladimíra, Třeboradická 438/11, Kobylisy, 182 00 Praha 8 podíl 1/4

Část B LV – NemovitostiPozemek p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 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

Změna číslování parcel

Plomby a upozornění

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-372/2019-209

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

#### 4. Celkový popis nemovité věci

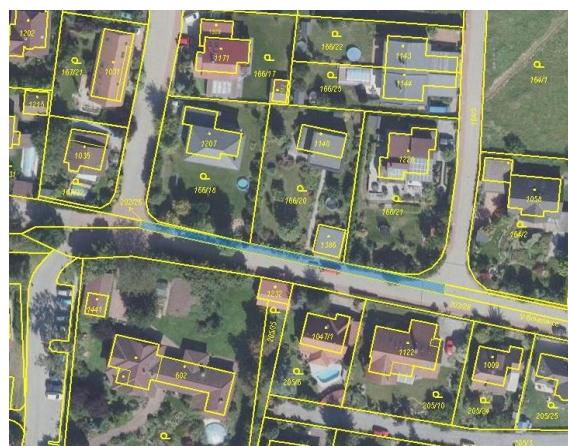
Jedná se o pozemek p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

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.

#### List vlastnictví LV 433, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

<i>Pozemek p.č.</i>	<i>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Plomby a upozornění</i>
202/26	218	orná půda		upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení – ZDR-372/2019-209

Pozemek p.č. 202/26 je součástí ulice V Boleslavce. Pozemek má převážně zpevněný povrch ze zámkové dlažby. Přesné hranice pozemku nejsou v terénu vyznačeny. Podle pasportu místních a účelových komunikací, pěšin a stezek města Klecany se jedná o místní komunikaci III. třídy – 21c. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda – dle skutečnosti se jedná o komunikaci (nesoulad se skutečným stavem).



Pozemek p.č. 202/26 se podle platného územního plánu obce nachází v ploše PV – plochy veřejných prostranství.





**5. Obsah znaleckého posudku**

**OBVYKLÁ CENA**

Pozemek p.č. 202/26, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ – LV 433

## **D. Posudek**

### **Obvyklá cena**

**Pozemek p.č. 202/26, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ – LV 433**

#### **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.

#### **Pozemky komunikací – (uskutečněné prodeje)**

##### **1. Pozemek p.č. 187/13 – obec Klecany – k.ú. Klecany**

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Jedná se o komunikaci.

##### **Charakteristika pozemku**

Lokalita:	Klecany
Využití:	komunikace
Výměra:	220 m <sup>2</sup>

Kupní smlouva: právní účinky zápisu k 5/2022 (V-7585/2022-209)

**Cena:** 620,- Kč/m<sup>2</sup>

**2. Pozemek p.č. 161/22, 202/25 – obec Klecany – k.ú. Klecany**

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Jedná se komunikaci.

**Charakteristika pozemku**

Lokalita: Klecany

Využití: komunikace

Výměra: 243 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: právní účinky zápisu k 12/2022 (V-16616/2022-209)

**Cena:** 620,- Kč/m<sup>2</sup>

**3. Pozemek p.č. 483/15 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže**

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Jedná se komunikaci.

**Charakteristika pozemku**

Lokalita: Husinec

Využití: komunikace

Výměra: 78 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: právní účinky zápisu k 3/2022 (V-4243/2022-209)

**Cena:** 500,- Kč/m<sup>2</sup>

**4. Pozemek p.č. 438/2, 438/17, 444/69 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže**

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Jedná se komunikaci.

**Charakteristika pozemku**

Lokalita: Husinec

Využití: komunikace

Výměra: 2362 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: právní účinky zápisu k 12/2020 (V-17325/2020-209)

**Cena:** **560,- Kč/m<sup>2</sup>**

Na základě koeficientů  $k_1 - k_5$  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 využití

$k_5$  -- koeficient dalších vlivů

### **Stanovení upravené jednotkové ceny**

i	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena dle KS [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_c$	Upravená jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	220	620	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	620
2	243	620	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	620
3	78	500	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	550
4	2362	560	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,21	678

### **Výpočet porovnávací hodnoty**

Minimální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 550

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

Maximální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 678

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

**Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m<sup>2</sup>] 620**

Výměra pozemku [m<sup>2</sup>] 218

**Výsledná porovnávací hodnota [Kč] 135 160**

**Porovnávací hodnota 135 160,- Kč**

**Rekapitulace**

Pro určení obvyklé ceny pozemku p.č. 202/26 byla zvolena porovnávací metoda, která založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena****135 160,- Kč**

slovy: Jednotřicetpětisícjednostošedesát Kč

## **E. Odůvodnění**

### **1. Souhrnná rekapitulace**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

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. 202/26, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ – LV 433	135 160

## **F. Závěr**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 202/26 (orná půda) o výměře 218 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

**135 160,- Kč**

slovy: Jednostotřicetpěttisícjednostošedesát 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 jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.6.2021, č.j. Spr 2567/2020 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 009169/2023.

V Praze, dne 6.3.2023

Ing. Jan Fujáček