ZNALECKÝ POSUDEK
č. 118/3209/17

o ceně pozemku p.č. 314/88 (lesní pozemek) o výměře 46 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

(pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany)

Objednatel znaleckého posudku: Město Klecany
Do Klecánek 52
250 67 Klecany

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. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 12.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 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 13.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

znalecký posudek – určení obvyklé ceny - pozemku p.č. 314/88 (lesní pozemek) o výměře 46 m^2 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68, 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 kancelářemi 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.).

Aplikace metod

Odhad obvyklé ceny nemovité věci nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovité věci odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době značně nejistý.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 314/88 (GP č. 1588-85/2017)
Adresa předmětu ocenění:	Klecany 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 272

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2017 bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) objednávka znaleckého posudku
b) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 413, k.ú. Klecany
c) kopie katastrální mapy
d) ortofotomapa
e) geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017
f) rozhodnutí – povolení vydané Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí dne 21.4.2017 na rekonstrukci ČOV Klecany (1.etapa)
g) rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením vydané Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem dne 24.7.2017 na rekonstrukci ČOV Klecany, stavební část
h) územní plán města Klecany
i) nabídka realitních kanceláří
j) údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
k) informace z KN
l) fotodokumentace
m) skutečnosti zjištěné na místě
n) informace sdělené zástupcem objednatele posudku
o) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 413, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný:

Ing. Daniela Štrejbarová, K Sídlišti 373, 250 67 Klecany

Část B LV - Nemovitosti:

Pozemek p.č. 314/3 (lesní pozemek) o výměře 1338 m^2

Pozemek p.č. 314/68 (lesní pozemek) o výměře 3561 m^2

Část C LV – Omezení vlastnického práva:

Bez zápisu

Část D LV – Jiné zápisy:

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. 314/88 (lesní pozemek) o výměře 46 m^2 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68, 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 obslužná – PID. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 314/88 se nachází v sousedství stávajícího areálu ČOV Klecany, který je přístupný z místní zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek. Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68. Pozemky p.č. 314/3 a p.č. 314/68 jsou v KN vedeny jako lesní pozemky.

Dne 21.4.2017 bylo vydáno Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí rozhodnutí – povolení na rekonstrukci ČOV Klecany (1.etapa) na pozemcích p.č. 236/3, 236/9, 257/1, 257/2, 257/3, 262/1, 314/2, 314/3, 314/68, 314/64, 476, 477, 538/1, 538/2, 831. Původní projekt rekonstrukce ČOV Klecany celkovou rekonstrukci a intenzifikaci ČOV řešil návrhem výstavby nových objektů mechanického předčištění, biologického čištění a kalové koncovky s demolicí současné ČOV. Zároveň došlo k přehodnocení etapové výstavby ČOV z 4500 EO (1.etapa) a 9000 EO (2.etapa) na stávající požadavek 5000EO (1.etapa) a 9000 EO (2.etapa) s možností mezistupně navýšení na 7000 EO. V případě první etapy zůstává zachováno dispoziční řešení, kdy nově budované objekty jsou ve stejných místech, kde byly navrhovány v původním projektu, popř. nahrazují stávající objekty. Z hlediska pozemků dotčených stavbou nedochází ke změně. První etapa je dimenzována na 5000 EO oproti původním 4500 EO, dojde tedy k navýšení kapacity o cca 10%.

Dne 24.7.2017 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením na rekonstrukci ČOV Klecany, stavební část.

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Porovnávací hodnota

Pozemek p.č. 314/88 (geometrický plán č. 1588-85/2017)

B. ZNALECKÝ 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. a č. 228/2014 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. 314/88 (geometrický plán č. 1588-85/2017)

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 srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukované koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky nebyly na trhu v poslední době veřejně obchodovatelné. V poslední době byly v dané lokalitě na trhu veřejně obchodovatelné zejména volné stavební pozemky pro individuální výstavbu. Obvyklá cena pro oceňovaný pozemek bude z porovnávací hodnoty pozemku odvozena.

Uskutečněné prodeje (individuální výstavba):

Lokalita	Popis	Výměra (m^2)	Cena (Kč/m^2)
Obec Klecany, k.ú. Klecany	stavební pozemek	773	4 204
Obec Klecany, k.ú. Klecany	stavební pozemek	1000	2 990
Obec Zdiby, k.ú. Přemyšlení	stavební pozemek	1513	3 974
Obec Zdiby, k.ú. Přemyšlení	stavební pozemek	796	4 302
Obec Zdiby, k.ú. Přemyšlení	stavební pozemek	946	4 414
Porovnávací hodnota (medián)			**4 204**

Z analýzy trhu vyplývá, že prodeje pozemků pro individuální výstavbu se pohybují v intervalu od 3 000,- až do 4 400,- Kč/m^2. S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota stavebního pozemku pro individuální výstavbu odhadnuta ve výši 4 200,- Kč/m^2.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 314/88 (lesní pozemek) o výměře 46 m^2 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.
Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68, 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 obslužná – PID. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 314/88 se nachází v sousedství stávajícího areálu ČOV Klecany, který je přístupný z místní zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek. Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68. Pozemky p.č. 314/3 a p.č. 314/68 jsou v KN vedeny jako lesní pozemky.
Dne 21.4.2017 bylo vydáno Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odborem životního prostředí rozhodnutí – povolení na rekonstrukci ČOV Klecany (1.etapa) na pozemcích p.č. 236/3, 236/9, 257/1, 257/2, 257/3, 262/1, 314/2, 314/3, 314/68, 314/64, 476, 477, 538/1, 538/2, 831. Dne 24.7.2017 bylo vydáno Městským úřadem Klecany, Stavebním úřadem rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením na rekonstrukci ČOV Klecany, stavební část.

Obvyklá cena pro oceňovaný pozemek je z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu odvozena. Dle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. je cena pro výstavbu ČOV v úrovni 0,3 ceny pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel. S ohledem na výše uvedené je porovnávací hodnota pozemku pro výstavbu ČOV odhadnuta ve výši 1 260,- Kč/m^2.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty pozemku, snížené o cca 15% vzhledem k velikosti, tvaru a využitelnosti pozemku.

Pozemek p.č. 314/88	výměra 46 m^2 x 1 260,- Kč/m^2 x 0,85	49 266,- Kč
Pozemek p.č. 314/88		**49 270,- Kč**

slovy: Čtyřicetdevěttisícdvěstěsedmdesát Kč

C. REKAPITULACE

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu - pozemku p.č. 314/88 (lesní pozemek) o výměře 46 m^2 v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 314/88 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1588-85/2017 oddělením části pozemku p.č. 314/3 a p.č. 314/68, 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

49 270,- Kč

slovy: Čtyřicetdevěttisícdvěstěsedmdesát Kč

V Praze 13.10.2017

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983 pod č.j. Spr. 233-81-1 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitostí).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 118/3209/17 znaleckého deníku.

Ing. Jan FUJÁČEK znalec z oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí