

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 55/3282/18**

**o ceně pozemku p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m² v
k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**



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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.5.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 strany 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 14.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

znalecký posudek – určení obvyklé ceny - pozemku p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

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.

Zjištěná cena dle cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu – 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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

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 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.).

Aplikace metod

Určení 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. 656/2
Adresa předmětu ocenění:	Klecany, ul. Za Kasárnami
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 530,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,105,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2018 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. 45, k.ú. Klecany
- c) kopie katastrální mapy
- d) ortofotomapa
- e) územní plán města Klecany
- f) nabídka realitních kanceláří
- g) informace z KN
- h) údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- i) fotodokumentace
- j) skutečnosti zjištěné na místě
- k) informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- l) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- m) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 45, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Zemědělské družstvo Klecany, Hlavní 91, 250 67 Větrušice

Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m²

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 pozemek p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m² 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 rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 656/2 o výměře 668 m² je situovaný podél původního areálu kasáren. Pozemek je součástí zpevněné komunikace – ul. Za Kasárnami. Ulice Za Kasárnami propojuje ulici V Honech a U Louže. Pozemek má pravidelný podlouhlý geometrický tvar. Pozemek je veřejně přístupný. Je rovinný se zpevněným povrchem (z větší části panely, část asfaltový povrch). Na pozemku je umístěno veřejné osvětlení vč. el. rozvodů a přes pozemek je veden plynovod.

Dle územního plánu obce je pozemek umístěn v ploše veřejného prostranství (VP8 – místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy OS1).

7. Obsah znaleckého posudku

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

1. Pozemek p.č. 656/2

OBVYKLÁ CENA

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pro účely znaleckého posudku cena zjištěná dle cenového předpisu má pouze podpůrný charakter.

1. Pozemek p.č. 656/2

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	1 105,-	0,240	1,000	265,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	656/2	668	265,20	177 153,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			668	177 153,60	
Pozemek p.č. 656/2 - zjištěná cena				=	177 153,60 Kč

Rekapitulace – zjištěná cena dle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 656/2 177 153,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 177 153,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 177 150,- Kč

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

POROVNÁVACÍ HODNOTA

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, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že k datu ocenění je na trhu omezené množství obchodovatelných porovnatelných pozemků. S porovnatelnými pozemky se běžně neobchoduje.

Uskutečněné prodeje:

Lokalita	Popis	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)
Obec Klecany, k.ú. Klecany	ostatní plocha – jiná plocha	83	670
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	24	800
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	203	474
Obec Husinec, k.ú. Husinec u Řeže	ostatní plocha – ostatní komunikace	150	531
Porovnávací hodnota (průměr)			619

Z analýzy trhu vyplývá, že prodeje pozemků pro komunikace se pohybují v intervalu od 470,- Kč/m²

až do 800,- Kč/m². **S ohledem na zjištěné skutečnosti je porovnávací hodnota pozemku pro komunikace odhadnuta ve výši 620,- Kč/m².**

S pozemky pro komunikace se běžně neobchoduje, je tedy nutné použití jiné metodiky. V daném případě se jeví nejvhodnější použití metodiky výnosové hodnoty z regulovaného nájemného.

VÝNOSOVÁ HODNOTA

V dané lokalitě se obdobné pozemky běžně nepronajímají, z tohoto důvodu je použito regulované nájemné.

Pro nájem pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost, je max. výše ročního nájemného pro obce do 25 000 obyvatel stanovena částkou 20,- Kč/m² (Výměr MF). Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.

Výnosová hodnota je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného čistého ročního zisku z nájemného, tj. hrubý výnos minus správní, provozní a další náklady mimo těch, které nejsou součástí předpokládaného nájmu.

Od ročního výnosu nájemného (hrubého výnosu) budou odečteny náklady na obhospodařování nemovitých věcí a čistý výnos se kapitalizuje.

Pro stanovení výnosové hodnoty (podpůrné metodiky pro určení ceny) jsou uvažovány nulové náklady

$$\text{Výnosová hodnota} = \text{výnos} \times 100 (\%) / \text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

Tento vztah platí za dvou předpokladů:

- výnosy jsou po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“)

Jako přiměřená resp. respektovaná se jeví míra kapitalizace v rozmezí 3 – 5 % z ceny staveb a pozemku.

Vzhledem k využití pozemku je zvolena míra kapitalizace ve výši 3%.

$$\text{Výnosová hodnota} = 20,- \text{ Kč/m}^2 \times 100 / 3$$

$$\text{Výnosová hodnota} = 666,67 \text{ Kč/m}^2$$

Výnosová hodnota

670,- Kč/m²

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m² 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 rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 656/2 o výměře 668 m² je situovaný podél původního areálu kasáren. Pozemek je součástí zpevněné komunikace – ul. Za Kasárnami. Ulice Za Kasárnami propojuje ulici V Honech a U Louže. Pozemek má pravidelný podlouhlý geometrický tvar. Pozemek je veřejně přístupný. Je rovinný se zpevněným povrchem (z větší části panely, část asfaltový povrch). Na pozemku je umístěno veřejné osvětlení vč. el. rozvodů a přes pozemek je veden plynovod.

Dle územního plánu obce je pozemek umístěný v ploše veřejného prostranství (VP8 – místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy OS1).

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši 670,- Kč/m².

Pozemek p.č. 656/2	výměra 668 m ² x 670,- Kč/m ²	447 560,- Kč
--------------------	---	---------------------

Pozemek p.č. 656/2	<u>447 560,- Kč</u>
---------------------------	----------------------------

slovy: Čtyřistačtyřicetsedmtisícpětsetšedesát Kč

C. REKAPITULACE

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu - pozemku p.č. 656/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 668 m² 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

447 560,- Kč

slovy: Čtyřistačtyřicetšesttisíc pětsetšedesát Kč

V Praze 14.5.2017

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. 55/3282/18 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- a) výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 45, k.ú. Klecany
- b) kopie katastrální mapy
- c) ortofotomapa
- d) mapa okolí