

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5501 - 061 - 2023

o ceně zjištěné a obvyklé dvou pozemků parc.č. 692/13 a parc.č. 692/14 - oba pozemky vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada v katastrálním území Klecany, obec Klecany (ul. Povltavská) v sousedství nemovitosti jiného vlastníka - RD č.p. 9, okres Praha-východ, kraj Středočeský (stav k 8. 10. 2023).

**Objednatel znaleckého posudku:**

Pan František Schubert, Ph.D.

Povltavská 9

250 67 Klecánky

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny obvyklé

**Znalec:**

Zdeněk Salvét

Přímětická 1185/8

140 00 Praha 4

## 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



Znalecký posudek obsahuje celkem 17 (slovy: sedmnáct) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních objednateli znaleckého posudku panu Františku Schubertovi Ph.D.

V Praze, 14. 11. 2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Cena obvyklá pozemků.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Majetkoprávní vypořádání dvou subjektů.

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8. 10. 2023 za přítomnosti pana Františka Schuberta Ph.D., vlastníka nemovitosti č.p. 9.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 14. 11. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha-východ, kraj Středočeský (stav k 8. 10. 2023).

Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, který vyhotovila dne 5. 9. 2022 Ing. Kateřina Josefusová, zeměměřický inženýr, Náměstí M. J. Husa, 250 66 Zdiby, číslo plánu 2101-106/2021, katastrální území Klecany, mapový list Kralupy nad Vltavou 7-6/44.

Zaměření a pořízení fotodokumentace na místě samém dne 8. 10. 2023 za přítomnosti pana Františka Schuberta, vlastníka nemovitosti, rodinného domu č.p. 9 v katastrálním území Klecany, část obce Klecánky, ul. Povltavská.

Povodňový plán města Klecany včetně místní části Klecánky a osady Drasty z května 2019 - část Popis ohrožení (str. 23 až 26).

## **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 ani 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.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemněnezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem 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 z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - 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 odvozením 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, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,  
 f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,  
 g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Klecany, k.ú. Klecany  
 Adresa nemovité věci: Povltavská parc.č. 692/13 a 692/14, 250 67 Klecánky

#### Vlastnické a evidenční údaje

Město Klecany, U školky 74, 250 67 Klecany

#### Místopis

Lokalita Klecánky je součástí obce Klecany cca 2.0 km severním směrem od souvisle zastavěného okraje Prahy, přičemž vlastní nemovitost je situována na pravém břehu řeky Vltavy, na hranici stávající záplavové zóny, která byla včetně navazujících nemovitostí, rodinných domů s příslušenstvím velmi poškozena ničující povodní v roce 2002 a následně v roce 2013. Město Klecany téměř navazuje na okraj Hlavního města, je vybaveno rozšířenou občanskou vybaveností resp. s kompletní občanskou vybaveností s dostupností městské hromadné integrované autobusové dopravy okraje Prahy, popř. železnicí přes místní přívoz přes Vltavu. Město je využíváno převážně k trvalému bydlení, je napojeno na silniční komunikační systém na ryhlostní komunikace a dálniční síť včetně Pražského okruhu.

#### Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný  
 Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné  
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní  
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
           veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku jsou pozemky parc.č. 692/13 a parc.č. 692/14 - oba pozemky vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada v katastrálním území Klecany, obec Klecany (ul. Povltavská) v sousedství nemovitosti jiného vlastníka - RD č.p. 9, okres Praha-východ, kraj Středočeský. Nemovitost jako celek se nachází na jižním okraji obce, na pravém břehu řeky Vltavy. Od břehu je nemovitost oddělena vlastním břehem, místní zpevněnou komunikací s parkovacími místy a obratištěm pro veřejnou dopravu (MHD PID autobus, t.č. č. 371 v návaznosti na metro trasy C - stanice Kobylisy). Geometrickým plánem z roku 2022 byly vyznačeny hranice výše uvedených pozemků. Do té doby pozemky tvořila jednotný funkční celek se souborem pozemků náležejících rodinnému domu č.p. 9, po obvodě byl soubor vymezený oplocením. V čase zjištění je pozemek parc.č. 692/13 o délce cca 26,0 m a šířce cca 3,50 m je v celé ploše osázená travou a je přírodním okrajem podzemního bazénu a pozemek parc.č. o výměře 24 m<sup>2</sup> je převážně zpevněná plocha pro odstavení osobního vozidla.

V roce 2002 byl soubor pozemků zaplavený do výše patra rodinného domu, v roce 2013 větší část přízemí (viz. fotodokumentace uvedená v příloze tohoto znaleckého posudku). Autobusová čekárna, která je součástí obratiště autobusů MHD PID je opatřena výškovými znaky hladiny povodňové vody pro průměrnou pětiletou vlnu a dvacetiletou vlnu, jež zaplavuje přístupovou komunikaci k rodinnému domu popř. zabraňuje vstup do prostoru nádvoří domu a zaplavuje vlastní bytový objekt. Dokladem toho je níže uvedená část Povodňového plánu města Klecany včetně části Klecánky a osady Drasty.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků parc.č. 692/13 a 692/14 v k.ú. Klecany (část města Klecánky)

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky (zahrada)
Adresa předmětu ocenění:	Povltavská parc.č. 692/13 a 692/14 250 67 Klecánky
LV:	č. 10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 601

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 642,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 3 601 ob.	II	0,80
02. 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 - Okr. Praha-východ.	III	0,85
03. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Vzdálenost od Prahy cca 5 až 8 km.	III	1,02
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Kompletní IS.	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - MHD PID - příměstská doprava.	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 060,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 43/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Hranice záplavového území.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Oba sousední pozemky jsou jiného vlastníka.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Nejistě.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Sousedství dvou samostatných subjektů.	I	-0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Riziko zatopení Q5 až Q20 a možností až Q100..	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Okr. Praha-východ.	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Vzdálenost od Prahy 5 až 8 km.	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Rozšířená vybavenost.	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,560$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,528$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Oceňované a sousední nemovitost jsou ve vlastnictví jiných subjektů.	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Převažuje rezidenční zástavba.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Okrajová část obce.	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Kompletní IS.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - V okolí občanská vybavenost obce.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Možnost parkování na vlastním pozemku.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - MHD PID autobus ve vzd. cca 30 m.	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Bez možnosti komerčního využití.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Skupiny bezdomovců (krádeže a poškozování majetku).	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hranice záplavové zóny.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,950$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,532$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,502$$

## 1. Pozemky zahrad

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,528$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,950$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00



4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,528 * 1,000 * 0,950 = 0,502$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 060,-	0,502		532,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	692/13	123	532,12	65 450,76
§ 4 odst. 1	zahrada	692/14	24	532,12	12 770,88
Stavební pozemky - celkem			147		<b>78 221,64</b>

**Pozemky zahrad - zjištěná cena celkem** = **78 221,64 Kč**

### **Cena obvyklá (tržní)**

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 1.0 km popř v obci nejsou v čase zjištění obchodovány žádné obdobné pozemky. Zvláště je situování obou pozemků velmi specifické, plocha obou pozemků neumožňuje jejich jiné smysluplné využití či zastavění. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na webových stránkách renomovaných realitních společností.

Na základě výše uvedeného vycházím z porovnání pozemku, který je skutečně zastavěný rodinným domem s přílehlou zahradou na pravém břehu řeky Vltavy směrem ke Klecánkách v částečně záplavové zóně v pěší vzdálenosti cca 4.5 až 5.0 km podél řeky (včetně dojezdové vzdálenosti osobním vozidlem). Jedná se o nemovitost na okraji souvisle zastavěného okraje Prahy. Zde vychází z údajů uvedených v platné Cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2023, které podle sdělení Ministerstva financí ČR jsou pravidelně aktualizovány na základě dříve uskutečněných prodejů popř směn.

## 5. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé jsem vycházel z posouzení obou lokalit a stávající situace či možného komerčního využití a proto stanovuji jednotkovou cenu obvyklou pozemků parc.č. 692/13 a 692/14 v kat. území Klecany - část města ve výši **620,- Kč/m<sup>2</sup>**. Důvodem k tomu mi byla nemožnost objektivně porovnat ceny obvyklé s jinými plochami v daném čase a místě.

Zjištěná cena podle cenového předpisu zaokr. dle § 50	78 220,00 Kč
Cena podle porovnávací hodnoty (147 m <sup>2</sup> * 620,- Kč/m <sup>2</sup> )	<b>91 140,00 Kč</b>

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti jako celku, **pozemků parc.č. 692/13 a parc.č. 692/14 - oba pozemky vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada v katastrálním území Klecany, obec Klecany (ul. Povltavská) v sousedství nemovitosti jiného vlastníka - RD č.p. 9, okres Praha-východ, kraj Středočeský (stav k 8. 10. 2023) v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů porovnávacím způsobem**

**91 000,- Kč**

(Slovy: devadesátjeden tisíc Kč)

### Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

## 6. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 14. 11. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha-východ, kraj Středočeský (stav k 8. 10. 2023).

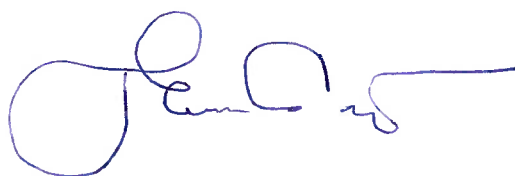
Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, který vyhotovila dne 5. 9. 2022 Ing. Kateřina Josefusová, zeměměřický inženýr, Náměstí M. J. Husa, 250 66 Zdiby, číslo plánu 2101-106/2021, katastrální území Klecany, mapový list Kralupy nad Vltavou 7-6/44.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **5501 - 061 - 2023**.

V Praze 14. 11. 2023



## PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 14. 11. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha-východ, kraj Středočeský (stav k 8. 10. 2023).

Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, který vyhotovila dne 5. 9. 2022 Ing. Kateřina Josefusová, zeměměřický inženýr, Náměstí M. J. Husa, 250 66 Zdiby, číslo plánu 2101-106/2021, katastrální území Klecany, mapový list Kralupy nad Vltavou 7-6/44.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2023 00:00:00

Kraj: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538311 Klecany

Okres: 666033 Klecany

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Stav, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Klecany, U školky 74, 25067 Klecany	00240290	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
692/13	123	zahrada		zemědělský půdní fond
692/14	24	zahrada		zemědělský půdní fond

Náprava práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Náprava práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Náprava a další obdobné údaje - Bez zápisu

Náprava a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Náprava

Náprava práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:49/1993

Z-5600049/1993-209

Město Klecany, U školky 74, 25067 Klecany

RČ/IČO: 00240290

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
692/13	23716	123
692/14	23716	24

Je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotoveno:

Vyhotoveno: 14.11.2023 15:01:13

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

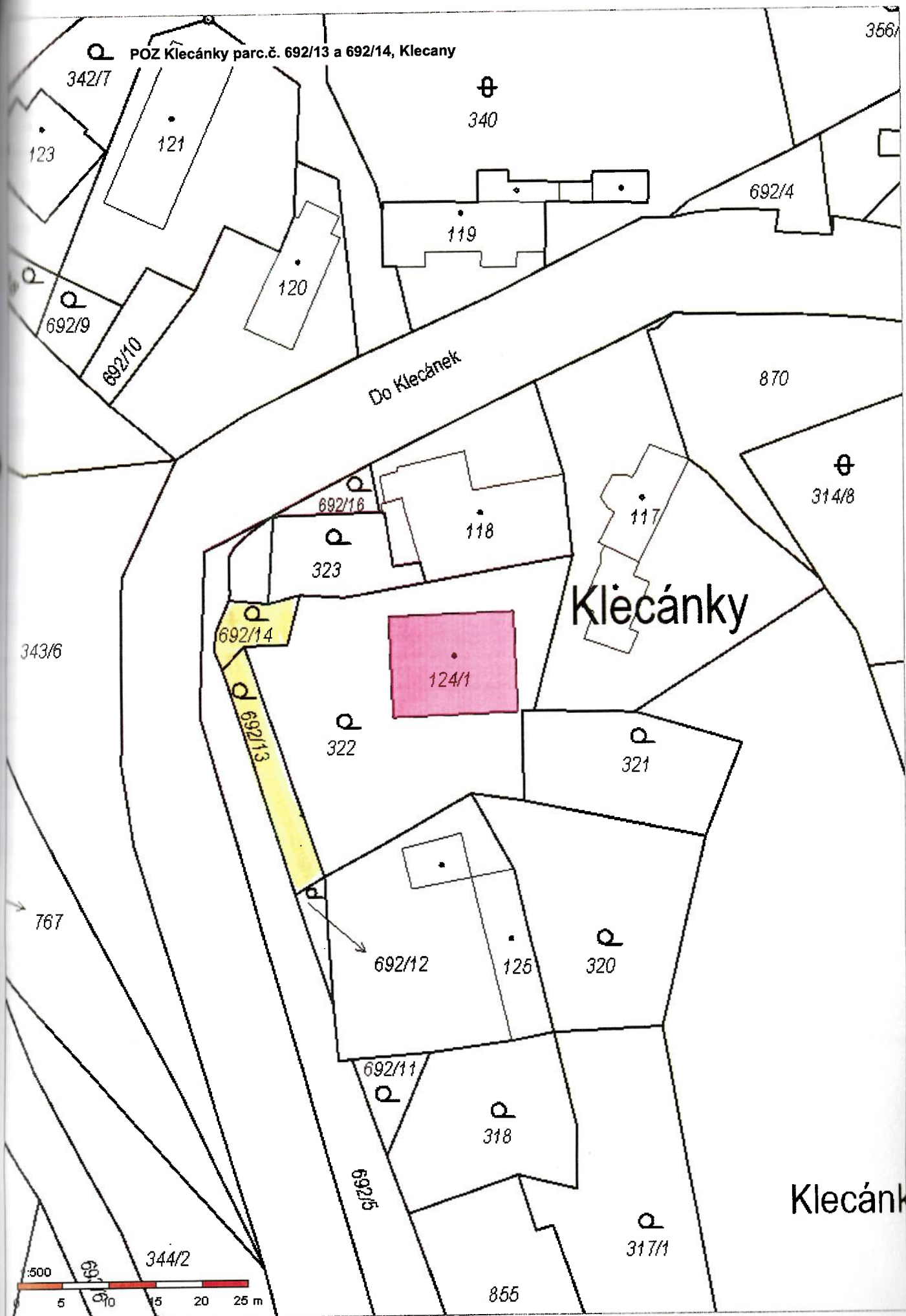
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Číslo, razítko:

Řízení PÚ: .....

Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o osobních údajích. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku  Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku  Způsob využití	Typ stavby  Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			Díl přechází z pozemku označeného v					Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
				ha	m <sup>2</sup>				katastru nemovitostí		dřívější poz. evidenci			ha	m <sup>2</sup>
st.125	5	07	zast. pl.	st.125	5	04	zast. pl.	č.p. 10 bydlení	0	st.125		1013	5	04	
318	2	88	zahrada	318	2	88	zahrada		0			1013			
692/5	6	45	ostat. pl. ostat. komunikace	692/5	6	47	ostat. pl. ostat.komunikace		0	st.125 692/5 692/14		1013 10001 10001	3 6 43 1		e d b
													6 47		
692/11		43	zahrada	692/11		43	zahrada		0			10001			
692/12		23	zahrada	692/12		23	zahrada		0			10001			
692/13	1	23	zahrada	692/13	1	23	zahrada		0			10001			
692/14		24	zahrada	692/14		25	zahrada		0	692/5 692/14		10001 10001	2 23 25		a c
	16	53			16	53									

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2	
318			23716	2		88	692/14			23716	
692/11		23716	43	2							
692/12		23716	23	25							
692/13		23716	1	23							

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

# GEOMETRICKÝ PLÁN

změnu hranice pozemku  
průběh vytyčené nebo vlastníky  
zpřesněné hranice pozemků

**Vyhotovitel:** Ing. Kateřina Josefusová  
Náměstí M. J. Husa 3  
25066 Zdiby  
mob:732126155

Číslo plánu: 2101-106/2021

Okres: **Praha-východ**

Obec: **Klecaný**

Kat. území: **Klecany**

Mapový list: Kralupy nad Vltavou  
7-6/44

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

**plotem**

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: **Ing. Kateřina Josefusová**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných  
zeměměřických inženýrů 2181/2003

Dne: 5.9.2022 Číslo: 106/2022

Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Středočeský kraj  
KP Praha - východ  
Ing. Ivana Cincibusová  
PGP-3151/2022  
2022.09.07 17:36:02 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

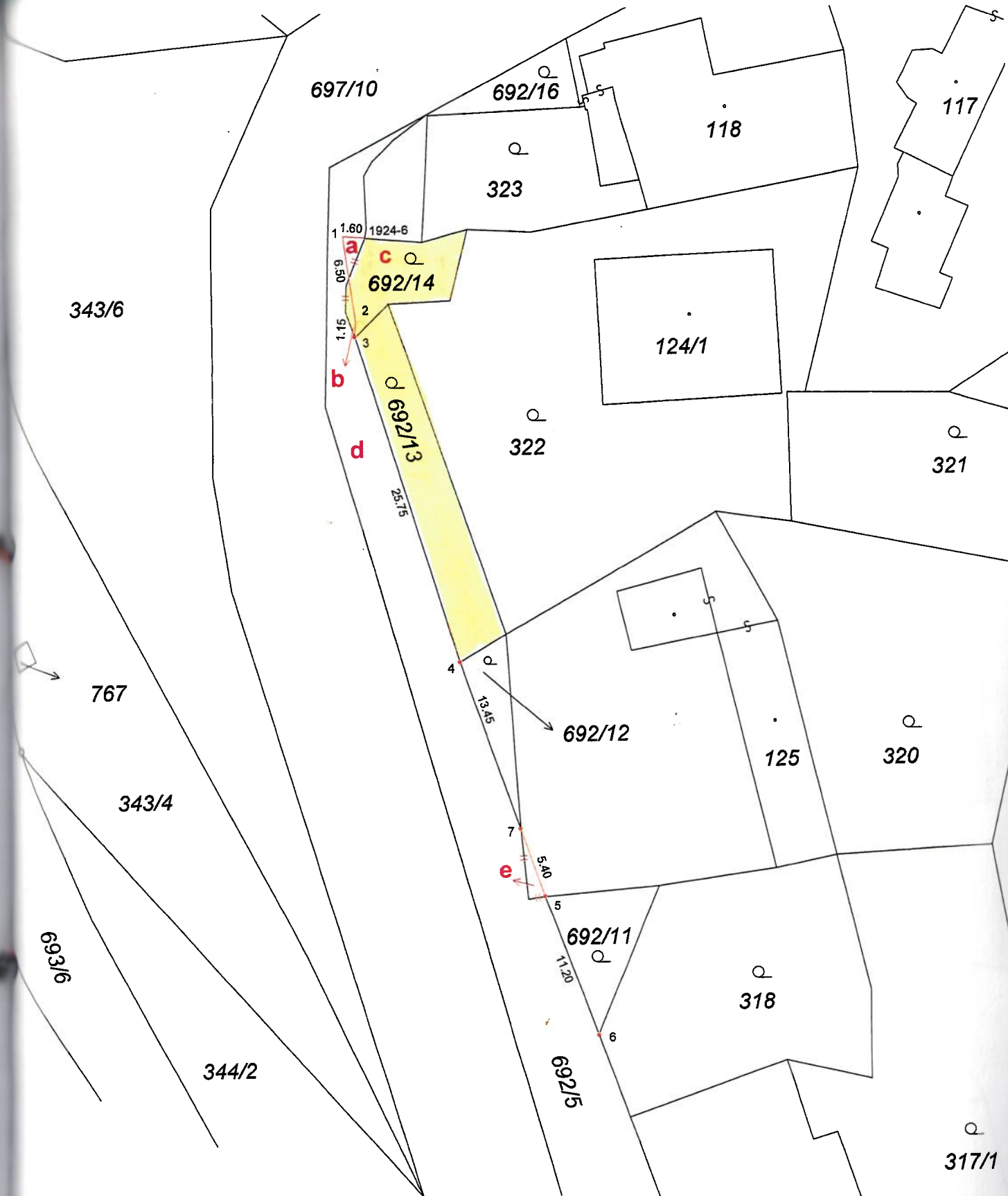
Číslo položky seznamu úředně oprávněných  
zeměměřických inženýrů

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



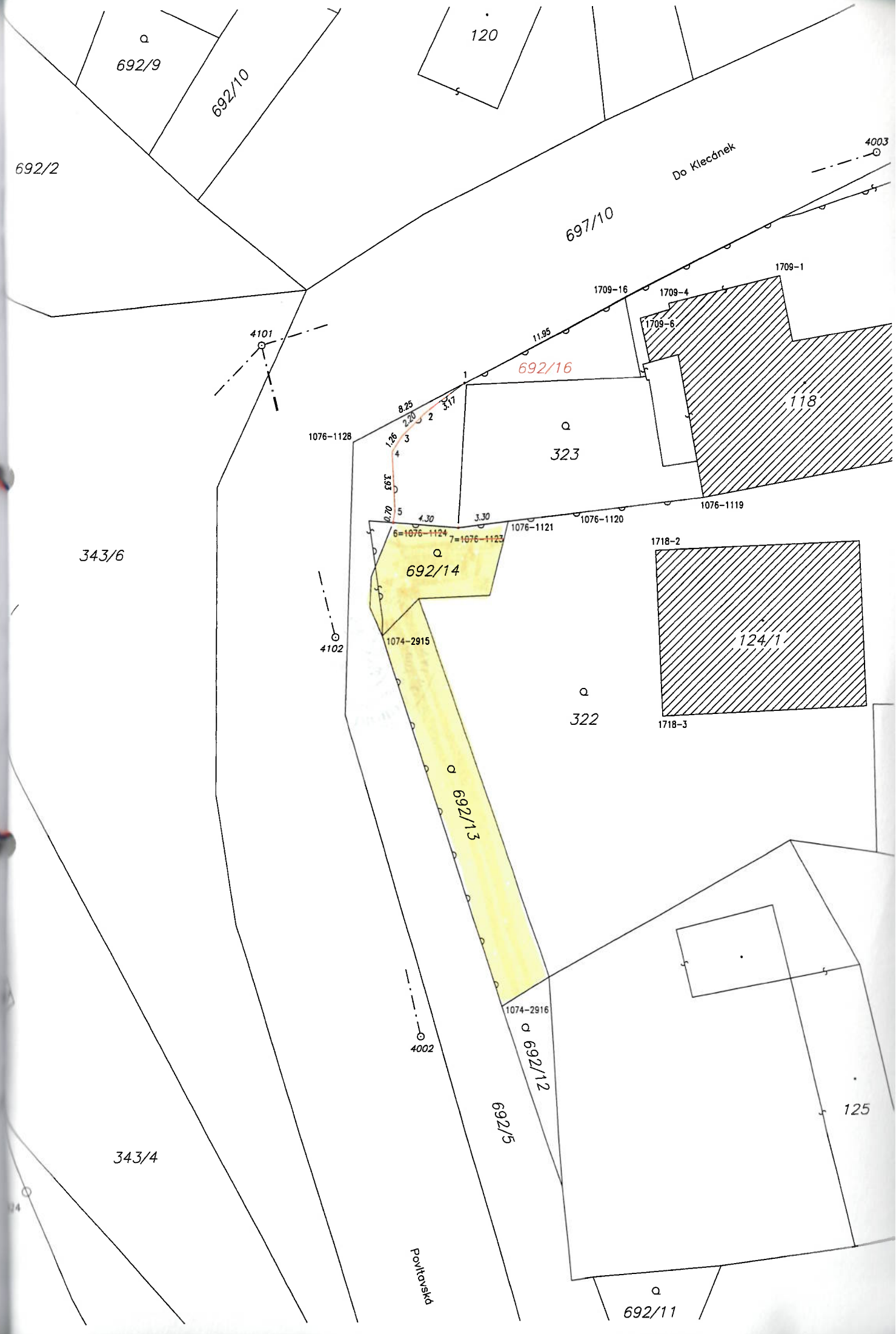


# Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1924-6	742852.47	1033646.44	3	plot
1	742854.08	1033646.31	3	plot
2	742853.24	1033652.77	3	plot
3	742853.33	1033653.92	3	plot
4	742845.80	1033678.53	3	plot
5	742839.63	1033696.32	3	plot
6	742835.68	1033706.80	3	plot
7	742841.39	1033691.22	3	plot





692/9

692/10

120

692/2

Do Klecóněk

4003

697/10

1709-1

1709-16

1709-4

1709-6

4101

692/16

118

323

1076-1128

8.25

2.20

1.26

3.83

0.70

4.30

3.30

1076-1121

1076-1120

1076-1119

343/6

692/14

1718-2

124/1

322

1718-3

4102

1074-2915

692/13

1074-2916

692/12

692/5

125

343/4

4002

Povlatská

692/11

