

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 63/3533/20**

o ceně pozemku p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup> a p.č. 626/22 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

(pozemek p.č. 25/2 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020 oddělením části pozemku p.č. 25/1, 25/2 a pozemek p.č. 626/22 oddělením části pozemku p.č. 641, 626/22, 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 pozemků

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., podle stavu ke dni 21.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček  
Čenkov 216  
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 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, dne 22.5.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

**Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup> a p.č. 626/22 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**Pozemek p.č. 25/2 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020 oddělením části pozemku p.č. 25/1, 25/2 a pozemek p.č. 626/22 oddělením části pozemku p.č. 641, 626/22, 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 přikládáná 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 kanceláři a správci nemovitých věcí.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, inženýrské sítě apod.)

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 25/2, 626/22 (GP č. 1995-505/2020)
Adresa předmětu ocenění:	ul. Na Hradišti / Úzká 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 589

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.5.2020 bez účasti zástupce objednatele posudku.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

##### Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Geometrický plán pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020

##### Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Klecany
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 252, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Informace o pozemku z náhledu do KN
- Územní plán města Klecany
- Pasport komunikací města Klecany
- Nabídka realitních kanceláří
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- Informace z KN
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku
- Informace z veřejně dostupných zdrojů

##### Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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. a č. 188/2019 Sb.
- 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.
- 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
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku

- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

#### Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Klecany
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 252, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Geometrický plán pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020
- Mapa okolí

#### **5. 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, Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 626/22 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 34 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 641 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 2333 m<sup>2</sup>

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy, a to k částem pozemků vymezených v geometrickém plánu č. 1267-4/2011, dle článku III. Smlouvy

Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 626/22, 641

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

**List vlastnictví LV č. 252, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Bínová Dagmar Mgr., U Rybníka 78, Přemyslení, 250 66 Zdiby podíl 1/2

Laštovička Jiří, Boloňská 308/20, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10 podíl 1/2

Část B LV – NemovitostiPozemek p.č. 25/1 (zahradka) o výměře 428 m<sup>2</sup>Pozemek p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup>Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Zástavní právo smluvní

Oprávnění pro: Hypoteční banka, a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 25/1, 25/2

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)

**6. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o pozemek p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup> a p.č. 626/22 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ. Pozemek p.č. 25/2 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020 oddělením části pozemku p.č. 25/1, 25/2 a pozemek p.č. 626/22 oddělením části pozemku p.č. 641, 626/22, 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 obsluhována – PID. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 25/2 je součástí místní komunikace – ul. Na Hradišti. Podle pasportu komunikací města Klecany se jedná o místní komunikaci III. třídy – 4 C. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Pozemek částečně tvoří zatravněný pás mezi oplocením a zpevněnou částí komunikace a částečně zpevněný povrch komunikace.

Pozemek p.č. 626/22 je oplocený a navazuje na pozemek p.č. 16/1, jehož součástí je stavba čp. 84. Pozemek, podle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020, tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. st. 16/1, st. 1327, 25/1. Pozemek má pravidelný geometrický tvar.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 25/2, 626/22 (GP č. 1995-505/2020)

## **B. 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.

### **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 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 věci a určí se porovnáním.

### **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 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 a prodeji, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodovány v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky. Jedná se o pozemky s obdobným funkčním využitím.

### **Pozemek p.č. 25/2 (GP č. 1995-505/2020)**

#### **Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemek – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 150 m<sup>2</sup>. Pozemek komunikace, ul. Hlavní.

Kupní cena 531,- Kč/m<sup>2</sup>



2. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 32 m<sup>2</sup>. Pozemek komunikace, ul. V Zátiší.

Kupní cena 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>

3. Pozemek – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 67 m<sup>2</sup>. Pozemek komunikace, ul. Pravohradecká.

Kupní cena 590,- Kč/m<sup>2</sup>

4. Pozemek – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 20 m<sup>2</sup>. Pozemek komunikace, ul. Hlavní.

Kupní cena 800,- Kč/m<sup>2</sup>

5. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 22 m<sup>2</sup>. Pozemek komunikace, ul. Topolová.

Kupní cena 620,- Kč/m<sup>2</sup>

Na základě koeficientů  $k_1 - k_5$  bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient  $k_c$ , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

#### **Použité koeficienty:**

$k_1$  -- koeficient redukce pramene ceny

$k_2$  -- koeficient lokality

$k_3$  -- koeficient stavební připravenosti

$k_4$  -- koeficient funkčního využití

$k_5$  -- koeficient dalších vlivů

i	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [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	150	531	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	611
2	32	1 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 000
3	67	590	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	679
4	20	800	1,00	1,15	1,00	1,00	0,70	0,81	648
5	22	620	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	620

#### **Výpočet porovnávací hodnoty**

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

611

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

712

Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 000
Stanovená jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	712
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	710
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b><u>710,- Kč/m<sup>2</sup></u></b>

**Pozemek p.č. 626/22 (GP č. 1995-505/2020)****Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 73 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek, přístupný přes pozemky jiného vlastníka. Pozemek je připlocený k navazujícím pozemkům.  
Kupní cena 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>
2. Pozemek – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 84 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek je připlocený k navazujícím pozemkům.  
Kupní cena 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>
3. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 83 m<sup>2</sup>. Pozemek vznikl oddělením pozemku – zahrady. Pozemek tvoří funkční celek s pozemky umístěnými přes komunikaci.  
Kupní cena 1 600,- Kč/m<sup>2</sup>
4. Pozemek – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 4 m<sup>2</sup>. Volně přístupný pozemek, samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky.  
Kupní cena 1 750,- Kč/m<sup>2</sup>
5. Pozemek – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 57 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky.  
Kupní cena 1 638,- 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 oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

**Použité koeficienty:**

- $k_1$  -- koeficient pramene ceny  
 $k_2$  -- koeficient lokality  
 $k_3$  -- koeficient dostupnosti pozemku

$k_4$  -- koeficient rozlohy pozemku

$k_5$  -- koeficient využití

$k_6$  -- koeficient dalších vlivů

i	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$k_1$	$k_2$	$k_3$	$k_4$	$k_5$	$k_6$	$k_c$	Upravená jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	73	1 000	1,00	1,00	1,10	1,05	0,90	1,00	1,04	1 040
2	84	1 500	1,00	1,15	1,00	1,05	0,90	1,00	1,09	1 635
3	83	1 600	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	1,00	0,84	1 344
4	4	1 750	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1 750
5	57	1 638	1,00	1,15	1,00	1,05	0,90	1,00	1,09	1 785

### **Výpočet porovnávací hodnoty**

Minimální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 040

Průměrná jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 511

Maximální jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 785

**Stanovená jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>] 1 511**

**Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m<sup>2</sup>] 1 510**

**Porovnávací hodnota 1 510,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Závěrečná analýza**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup> a p.č. 626/22 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 25/2 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020 oddělením části pozemku p.č. 25/1, 25/2 a pozemek p.č. 626/22 oddělením části pozemku p.č. 641, 626/22, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany.

Pozemek p.č. 25/2 je součástí místní komunikace – ul. Na Hradišti. Podle pasportu komunikací města Klecany se jedná o místní komunikaci III. třídy – 4 C. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Pozemek částečně tvoří zatravněný pás mezi oplocením a zpevněnou částí komunikace a částečně zpevněný povrch komunikace.

Pozemek p.č. 626/22 je oplocený a navazuje na pozemek p.č. 16/1, jehož součástí je stavba čp. 84. Pozemek, podle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020, tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. st. 16/1, st. 1327, 25/1. Pozemek má pravidelný geometrický tvar.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti **určuji obvyklou cenu pozemků ve výši porovnávací hodnoty.**

Pozemek p.č. 25/2	výměra 57 m <sup>2</sup> x 710,- Kč/m <sup>2</sup>	40 470,- Kč
-------------------	--	-------------

<b>Pozemek p.č. 25/2 (GP č. 1995-505/2020)</b>	<b>40 470,- Kč</b>
--	--------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b><u>40 500,- Kč</u></b>
---------------------	---------------------------

(Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých)

slovy: Čtyřicettisícpětset Kč

Pozemek p.č. 626/22	výměra 22 m <sup>2</sup> x 1 510,- Kč/m <sup>2</sup>	33 220,- Kč
---------------------	--	-------------

<b>Pozemek p.č. 626/22 (GP č. 1995-505/2020)</b>	<b>33 220,- Kč</b>
--	--------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b><u>33 200,- Kč</u></b>
---------------------	---------------------------

(Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých)

slovy: Třicettřítisícdvěstě Kč

## **Rekapitulace**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 25/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 57 m<sup>2</sup> a p.č. 626/22 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 25/2 vznikl dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku č. 1995-505/2020 oddělením části pozemku p.č. 25/1, 25/2 a pozemek p.č. 626/22 oddělením části pozemku p.č. 641, 626/22, 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

Pozemek p.č. 25/2

**40 500,- Kč**

slovy: Čtyřicettisícipětset Kč

Pozemek p.č. 626/22

**33 200,- Kč**

slovy: Třicettřítisícdvěstě Kč

V Praze, dne 22.5.2020

Ing. Jan Fujáček  
Čenkov 216  
250 70 Odolena Voda

**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 tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 63/3533/20.

Ing. Jan Fujáček