

ZNALCKÝ POSUDEK **č. 60/3424/19**

**o ceně pozemku p.č. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 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., podle stavu ke dni 2.7.2019
znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 5 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 3.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 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 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 a prodeji, 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. 692/6
Adresa předmětu ocenění:	Do Klecánek , 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 558

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.7.2019 za přítomnosti zástupce uživatele pozemku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané objednatelem znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, 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 zástupcem uživatele pozemku
- 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. a č. 457/2017 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
- 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
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy

- Ortofotomapa
- Územní plán města Klecany
- 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

Město Klecany, Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

Část B LV - Nemovitosti

Pozemek p.č. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 m²

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

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

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. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 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. 692/6 je přístupný ze zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek. V lokalitě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemek je rovinný a samostatně obtížně využitelný. Pozemek má pravidelný geometrický tvar. Jedná se o trojúhelníkovitý pozemek, tvořící s rodinným domem čp. 19 a pozemky p.č. st. 114, 338, 339, 692/15 jednotný

funkční celek. Na pozemek p.č. 692/6 navazuje příjezdový mostek umožňující příjezd z komunikace Do Klecánek k rodinnému domu čp. 19. Pozemek má zpevněný povrch zámkovou dlažbou. Vzhledem k umístění v úzkém údolí se strmými svahy je pozemek minimálně osluněn. Při hranici pozemku vede tok místní vodoteče, na kterou je napojeno vyústění ČOV Klecany, která se nachází cca 300 m nad oceňovaným pozemkem. Dle vyjádření uživatelů je zejména v letních měsících patrný zápach, a to zřejmě vzhledem k nedostatečné účinnosti ČOV.

Pozemek p.č. 692/6 je umístěn dle ÚP města Klecany v ploše bydlení v rodinných domech – BR.

Územní plán:

Bydlení v rodinných domech (BR)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- rodinná rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, finančníctví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie) do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro maloobchod, služby do 1000 m² plochy pozemku
- řadové garáže
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady u rodinných domů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění parcely: 40 %, max. však 200 m².

Min. plocha zeleně: 40 %.

Max. hladina zástavby: 2.NP + podkroví.

Min. výměra pozemku pro umístění rodinného domu: 750 m².

Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.

Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.

Přestavby historických objektů: Sklon střechy min. 35°, střecha sedlová nebo polovalbová. Krytina tradiční nebo tradiční imitující. Je třeba zachovat hmoty a měřítka objektů a historické tvarosloví fasád.

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 692/6

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 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. 692/6

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 kancelářemi 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 redukované koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodovatelné v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky.

Srovnatelné nemovité věci

Pozemky pro výstavbu (uskutečněné prodeje)

1. Pozemek p.č. 843 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 13 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka, samostatně obtěžně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 4.4.2017.
Kupní cena 2 900,- Kč/m²
2. Pozemek p.č. 170/4 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 622 m². Pozemek pro výstavbu rodinného domu. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 3.10.2018.
Kupní cena 4 502,- Kč/m²
3. Pozemek p.č. 169/13, 765 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 900 m². Pozemky pro výstavbu rodinného domu. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 3.10.2018.
Kupní cena 4 880,- Kč/m²
4. Pozemek p.č. 65/75 – obec Zdiby – k.ú. Přemyšlení, výměra 6 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka, samostatně obtěžně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 22.12.2017.
Kupní cena 2 600,- Kč/m²
5. Pozemek p.č. 438/4 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 57 m². Samostatně obtěžně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 15.4.2016.
Kupní cena 1 638,- Kč/m²

Použité koeficienty:

- k₁ -- koeficient pramene ceny
- k₂ -- koeficient lokality
- k₃ -- koeficient dostupnosti pozemku
- k₄ -- koeficient rozlohy pozemku
- k₅ -- koeficient využití
- k₆ -- koeficient dalších vlivů

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	k ₅	k ₆	k _c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	13	2 900	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,70	0,67	1 943
2	622	4 502	1,00	0,95	1,00	1,00	0,60	0,70	0,40	1 801
3	900	4 880	1,00	0,95	1,00	1,00	0,60	0,70	0,40	1 952
4	6	2 600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,70	1 820
5	57	1 638	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,70	0,77	1 261

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	1 261
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	1 755
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	1 952
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	1 755
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	1 760

Porovnávací hodnota**1 760,- Kč/m²**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 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. 692/6 je přístupný ze zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek. V lokalitě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemek je rovinný a samostatně obtížně využitelný. Pozemek má pravidelný geometrický tvar. Jedná se o trojúhelníkovitý pozemek, tvořící s rodinným domem čp. 19 a pozemky p.č. st. 114, 338, 339, 692/15 jednotný funkční celek. Na pozemek p.č. 692/6 navazuje příjezdový mostek umožňující příjezd z komunikace Do Klecánek k rodinnému domu čp. 19. Pozemek má zpevněný povrch zámkovou dlažbou. Vzhledem k umístění v úzkém údolí se strmými svahy je pozemek minimálně osluněn. Při hranici pozemku vede tok místní vodoteče, na kterou je napojeno vyústění ČOV Klecany, která se nachází cca 300 m nad oceňovaným pozemkem. Dle vyjádření uživatelů je zejména v letních měsících patrný zápach, a to zřejmě vzhledem k nedostatečné účinnosti ČOV.

Pozemek p.č. 692/6 je umístěn dle ÚP města Klecany v ploše bydlení v rodinných domech – BR.

Při určení obvyklé ceny bylo dále přihlášeno ke všem kladným a záporným aspektům.

Silné stránky:

- Pozemky se nacházejí v obci v blízkosti hlavního města Prahy, kde je rostoucí popravka po pozemcích.
- V lokalitě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.
- Stabilizovaná lokalita. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.
- Pozemek je přístupný (automobilem) ze zpevněné komunikace – ul. Do Klecánek

Slabé stránky:

- Pozemek je samostatně obtížně využitelný.
- Umístění pozemku v lokalitě.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti **určuji obvyklou cenu** pozemku ve výši porovnávací hodnoty, tj. **ve výši 1 760,- Kč/m²**.

Pozemek p.č. 692/6	výměra 22 m ² x 1 760,- Kč/m ²	38 720,- Kč
--------------------	--	-------------

Pozemek p.č. 692/6		38 720,- Kč
---------------------------	--	--------------------

Obvyklá cena		<u>38 700,- Kč</u>
---------------------	--	---------------------------

(Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých)

slovy: Třicetosmtisícšedmset Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 692/6 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 22 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

38 700,- Kč

slovy: Třicet osm tisíc sedm set Kč

V Praze, dne 3.7.2019

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 60/3424/19.

Ing. Jan Fujáček