

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 25/3640/2021**

o ceně pozemku p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ



Objednatel znaleckého posudku:

Město Klecany
IČ: 00240290
Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů 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. a č. 488/2020 Sb.

Oceněno ke dni:

17. března 2021

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
IČ: 10219331
Dolínek 216, 250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 20 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.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 3 z celkem 4 vyhotoveních

V Praze, dne 6.4.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

S ohledem na ustanovení § 1c odst. 1 vyhl. 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. a č. 488/2020 Sb. bude určena spolu s obvyklou cenou i cena zjištěná.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele znaleckého posudku.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku

Zástupcem objednatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 790
Adresa předmětu ocenění:	Pod Průhonem, 250 67 Klecany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Klecany
Katastrální území:	Klecany
Počet obyvatel:	3 608

2. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

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 prodejích 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 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 majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby 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 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 vzájemně nezávisle.

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. 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 (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, 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.

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 17.3.2021 bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

Byla provedena pouze obhlídka z přilehlé komunikace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele 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 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- 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. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-378/2019-209

Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ (CZ0209)
Obec:	Klecany (538311)
Katastrální území:	Klecany (666033)

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 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 kompletní občanská vybavenost a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek p.č. 790 tvoří s pozemkem p.č. st. 100/2, který je ve vlastnictví jiné osoby, jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice Pod Průhonem, přes pozemek p.č. st. 100/2. Pozemek p.č. 790 je zastavěn stavbou, která není zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví.



Podle územního plánu města Klecany je pozemek v ploše pro výrobu podstatně neobtěžující své okolí (SV – smíšené výrobní plochy).

Územní plán

Smíšené výrobní plochy (SV)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod. do 5000 m² pozemku areálu
- sklady a skladovací plochy do 5000 m² pozemku areálu
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- administrativa (veřejná správa, finančnictví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro maloobchod
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro přechodné ubytování (např. motel)
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní pro obsluhu plochy
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy

- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro kulturu, včetně zábavných zařízení
- zemědělská neživočišná výroba
- řadové garáže
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahradnictví

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba jiná než přípustná pouze v plochách SV1 a SV3
- sklady a skladovací plochy nad 5000 m² pozemku pouze v plochách SV1 a SV3
- stavby pro velkoobchod a supermarkety pouze v plochách SV1 a SV3, avšak nepřipouští se hypermarkety

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné a podmíněčně přípustné využití, činnosti a stavby

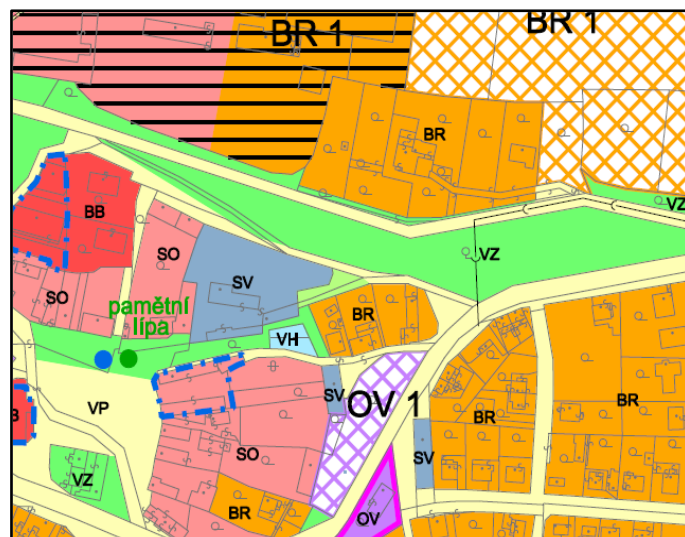
Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění lokality: 50 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 500 m²

Min. plocha zeleně: 10 %, z toho min. polovina vysoká (stromová) zeleň

Max hladina zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské budovy max. 10 m



7. Obsah znaleckého posudku

ZJIŠTĚNÁ CENA

Pozemek p.č. 790, k.ú. Klecany

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 790, k.ú. Klecany

C. Posudek

Zjištěná cena

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 266,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **878,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce IV 1,06
Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, I 1,05
zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,146}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,653}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,673}$$

1. Pozemek p.č. 790**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$ Index polohy pozemku $I_P = 0,653$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,653 = 0,673$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	878,-	0,673		590,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	790	131	590,89	77 406,59
Stavební pozemek - celkem					77 406,59

Pozemek p.č. 790 - zjištěná cena celkem = **77 406,59 Kč**

Rekapitulace

1. Pozemek p.č. 790	77 407,- Kč
Výsledná zjištěná cena – celkem	77 407,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50	<u>77 410,- Kč</u>

Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

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 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 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 majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen 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 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 nabídek a prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

Pozemek p.č. 790

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Pozemek je oceněn podle § 9 odst. 5 zák. č. 151/1997 Sb., v platném znění, podle skutečného stavu.

Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)

1. Pozemek p.č. 463/85 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 891 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. ÚP – SV. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 27.11.2018.

Kupní cena 2 100,- Kč/m²

2. Pozemek p.č. 98/4 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 25 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka, samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 8.7.2020.

Kupní cena 1 660,- Kč/m²

3. Pozemek p.č. 692/16 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 62 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. ÚP – SO. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 27.1.2021.

Kupní cena 1 870,- Kč/m²

4. Pozemek p.č. 370/8 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 84 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 6.6.2019.

Kupní cena 1 500,- Kč/m²

5. Pozemek p.č. 444/71 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 49 m². Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 17.7.2020.

Kupní cena 1 500,- Kč/m²

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.

V rámci provedení analýzy trhu nebyl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované v poslední době. Z tohoto důvodu je použitý časový koeficient, který zohledňuje vývoj cen na trhu.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny

k_2 -- koeficient lokality, dostupnosti pozemku

k_3 -- koeficient časový

k_4 -- koeficient rozlohy pozemku

k_5 -- koeficient využití

k_6 -- 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	891	2 100	1,00	1,00	1,15	1,10	0,75	1,00	0,95	1 995
2	25	1 660	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1 577
3	62	1 870	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 870
4	84	1 500	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	1,00	1,27	1 905
5	49	1 500	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1 725

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²] 1 577

Průměrná jednotková cena [Kč/m²] 1 814

Maximální jednotková cena [Kč/m²] 1 995

Stanovená jednotková cena [Kč/m²] 1 814

Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²] 1 810

Porovnávací hodnota

1 810,- Kč/m²

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Pozemek p.č. 790 tvoří s pozemkem p.č. st. 100/2, který je ve vlastnictví jiné osoby, jednotný funkční celek. Přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice Pod Průhonem, přes pozemek p.č. st. 100/2. Pozemek p.č. 790 je zastavěn stavbou, která není zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví.

Podle územního plánu města Klecany je pozemek v ploše pro výrobu podstatně neobtěžující své okolí (SV – smíšené výrobní plochy).

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty, tj. ve výši 1 810,- Kč/m².

Pozemek p.č. 790	výměra 131 m ² x 1 810,- Kč/m ²	237 110,- Kč
Pozemek p.č. 790 – obvyklá cena		<u>237 100,- Kč</u>

Poznámka: Matematicky zaokrouhleno na stovky korun českých.

D. Souhrnná rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu pozemku p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 m² v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Ve znaleckém posudku byla, s ohledem na definici obvyklé ceny majetku a služeb, uvedené v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, stanovena porovnávací hodnota.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků v jednotném funkčním celku, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Při určení obvyklé ceny bylo přihlíženo ke všem kladným a záporným aspektům.

S ohledem na ustanovení § 1c odst. 1 vyhl. 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. a č. 488/2020 Sb. byla určena spolu s obvyklou cenou i cena zjištěná.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek p.č. 790, k.ú. Klecany, obec Klecany	77 410	237 100

E. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 790 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 131 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

237 100,- Kč

slovy: Dvěstětřicetsedmtisícjedensto Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Dolínek 216, 250 70 Odolena Voda

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

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.

V Praze, dne 6.4.2021

Ing. Jan Fujáček