

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 42/3657/2021**

**o ceně dílu i pozemku p.č. 692/4 o výměře 15 m<sup>2</sup>, dílu b pozemku p.č. 692/1 o výměře 5 m<sup>2</sup>, dílu d pozemku p.č. 697/16 o výměře 58 m<sup>2</sup>, dílu e pozemku p.č. 697/12 o výměře 71 m<sup>2</sup> a dílu f pozemku p.č. 697/10 o výměře 19 m<sup>2</sup>, to vše 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:**

6. dubna 2021

**Znalecký posudek vypracoval:**

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

Znalecký posudek obsahuje 26 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.

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

V Praze, dne 19.4.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol**

**Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – dílu i pozemku p.č. 692/4 o výměře 15 m<sup>2</sup>, dílu b pozemku p.č. 692/1 o výměře 5 m<sup>2</sup>, dílu d pozemku p.č. 697/16 o výměře 58 m<sup>2</sup>, dílu e pozemku p.č. 697/12 o výměře 71 m<sup>2</sup> a dílu f pozemku p.č. 697/10 o výměře 19 m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

**Díl i pozemku p.č. 692/4, díl b pozemku p.č. 692/1, díl d pozemku p.č. 697/16, díl e pozemku p.č. 697/12 a díl f pozemku p.č. 697/10, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikly dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020.**

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 částí pozemků pro smluvní účely.

### **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:	Díl i pozemku p.č. 692/4, díl b pozemku p.č. 692/1, díl d pozemku p.č. 697/16, díl e pozemku p.č. 697/12 a díl f pozemku p.č. 697/10 (GP č. 1981-13/2020)
Adresa předmětu ocenění:	Do Klecánek, 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 cenou 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 6.4.2021 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
- Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020

##### 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. 684, k.ú. Klecany
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 411, 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
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 684, k.ú. Klecany
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 411, k.ú. Klecany
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Geometrický plán pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020
- 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. 697/10 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 20347 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 697/12 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 157 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 697/16 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 64 m<sup>2</sup>

##### 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

Věcné břemeno – využití pro účely zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené GP č. 1261-320/2011 a dle článku III. smlouvy

Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a.s.

Povinnost k: 697/10

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Změna číslování parcel

Plomby a upozornění

Bez zápisu

**List vlastnictví LV č. 684, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

SJM Zajíček Jaroslav a Zajíčková Květa, Do Klecánek 22, Klecánky, 250 67 Klecany

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 692/4 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 89 m<sup>2</sup>

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

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

**List vlastnictví LV č. 411, k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ**

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Zajíček Jaroslav, Do Klecánek 22, Klecánky, 250 67 Klecany

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 692/1 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 390 m<sup>2</sup>

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

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 díl i pozemku p.č. 692/4 o výměře 15 m<sup>2</sup>, díl b pozemku p.č. 692/1 o výměře 5 m<sup>2</sup>, díl d pozemku p.č. 697/16 o výměře 58 m<sup>2</sup>, díl e pozemku p.č. 697/12 o výměře 71 m<sup>2</sup> a díl f pozemku p.č. 697/10 o výměře 19 m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Díl i pozemku p.č. 692/4, díl b pozemku p.č. 692/1, díl d pozemku p.č. 697/16, díl e pozemku p.č. 697/12 a díl f pozemku p.č. 697/10, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikly dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020.

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. 692/4 – díl i – výměra 15 m<sup>2</sup>**

Pozemek p.č. 692/4 – díl i je přiřčeněn, dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020, k pozemku p.č. 697/10. Podle skutečnosti se jedná o část koryta potoka.

### **Pozemek p.č. 692/1 – díl b – výměra 5 m<sup>2</sup>**

Pozemek p.č. 692/1 – díl b je přiřčeněn, dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020, k pozemku p.č. 697/10. Podle skutečnosti se jedná o část koryta potoka, přes který je mostek zajišťující přístup k rodinnému domu čp. 22.

### **Pozemek p.č. 697/16 – díl d – výměra 58 m<sup>2</sup>**

Pozemek p.č. 697/16 – díl d je přiřčeněn, dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020, k pozemku p.č. 692/1. Pozemek p.č. 692/1 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. st. 152,



jehož součástí je rodinný dům čp. 22.

Pozemek p.č. 697/12 – díl e – výměra 71 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 697/12 – díl e je přičleněn, dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020, k pozemku p.č. 692/1. Pozemek p.č. 692/1 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. st. 152, jehož součástí je rodinný dům čp. 22.

Pozemek p.č. 697/10 – díl f – výměra 19 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 697/10 – díl f je přičleněn, dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020, k pozemku p.č. 692/1. Pozemek p.č. 692/1 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. st. 152, jehož součástí je rodinný dům čp. 22.

Nově vzniklou hranici pozemku p.č. 692/1 tvoří kamenná zeď s oplocením.



## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **ZJIŠTĚNÁ CENA**

Pozemek p.č. 692/4 díl i

Pozemek p.č. 692/1 díl b

Pozemek p.č. 697/16 díl d

Pozemek p.č. 697/12 díl e

Pozemek p.č. 697/10 díl f

### **OBVYKLÁ CENA**

Pozemek p.č. 692/4 díl i

Pozemek p.č. 692/1 díl b

Pozemek p.č. 697/16 díl d

Pozemek p.č. 697/12 díl e

Pozemek p.č. 697/10 díl f

## **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/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **878,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické	III	1,00

- 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: 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	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,559$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,401$

### **Pozemek p.č. 692/4 díl i**

#### **Ocenění**

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku							
§ 8 odstavec 4	878,-	0,06	1,00				52,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m²]		Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	ostatní plocha	692/4 díl i	15		52,68		790,20
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 15 m²							790,20

**Pozemek p.č. 692/4 díl i - zjištěná cena celkem** = **790,20 Kč**

### **Pozemek p.č. 692/1 díl b**

#### **Ocenění**

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku							
§ 8 odstavec 4	878,-	0,06	1,00				52,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	ostatní plocha	692/1 díl b	5		52,68		263,40
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 5 m <sup>2</sup>							263,40

**Pozemek p.č. 692/1 díl b - zjištěná cena celkem** = **263,40 Kč**

**Pozemek p.č. 697/16 díl d****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$ Index polohy pozemku  $I_P = 1,360$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 0,970 * 1,360 = 1,359$** **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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		878,-	1,359		1 193,20
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	697/16 díl d	58	1 193,20	69 205,60
Stavební pozemek - celkem			58		<b>69 205,60</b>

**Pozemek p.č. 697/16 díl d - zjištěná cena celkem = 69 205,60 Kč****Pozemek p.č. 697/12 díl e****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$ Index polohy pozemku  $I_P = 1,360$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost -	I	-0,03

omezujiící jeho využití		
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 0,970 * 1,360 = \mathbf{1,359}$$

**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 <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	878,-	1,359		1 193,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	697/12 díl e	71	1 193,20	84 717,20
Stavební pozemek - celkem					<b>84 717,20</b>

**Pozemek p.č. 697/12 díl e - zjištěná cena celkem = 84 717,20 Kč**

### **Pozemek p.č. 697/10 díl f**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  **$I_T = 1,030$**

Index polohy pozemku  **$I_P = 1,360$**

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 0,970 * 1,360 = \mathbf{1,359}$$

**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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	878,-	1,359		1 193,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	697/10 díl f	19	1 193,20	22 670,80
Stavební pozemek - celkem			19		22 670,80
Pozemek p.č. 697/10 díl f - zjištěná cena celkem				=	22 670,80 Kč



**Rekapitulace**

Pozemek p.č. 692/4 díl i	790,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena – celkem</b>	<b>790,- Kč</b>
 <b>Výsledná zjištěná cena</b>	 <b><u>790,- Kč</u></b>
 Pozemek p.č. 692/1 díl b	 263,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena – celkem</b>	<b>263,- Kč</b>
 <b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b>	 <b><u>260,- Kč</u></b>
 Pozemek p.č. 697/16 díl d	 69 206,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena – celkem</b>	<b>69 206,- Kč</b>
 <b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b>	 <b><u>69 210,- Kč</u></b>
 Pozemek p.č. 697/12 díl e	 84 717,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena – celkem</b>	<b>84 717,- Kč</b>
 <b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b>	 <b><u>84 720,- Kč</u></b>
 Pozemek p.č. 697/10 díl f	 22 671,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena – celkem</b>	<b>22 671,- Kč</b>
 <b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b>	 <b><u>22 670,- Kč</u></b>

## **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.

Pozemky jsou oceněny podle § 9 odst. 5 zák. č. 151/1997 Sb., v platném znění, podle skutečného stavu.

### **Pozemek p.č. 692/4 díl i, 692/1 díl b**

V rámci provedení analýzy trhu nebyl získán dostatečný vzorek porovnatelných cen pozemků, které byly obchodované v okolí. Z tohoto důvodu nelze použít porovnávací metodu.

### **Pozemky vodního toku (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemek p.č. 700/3 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 32 m<sup>2</sup>. Pozemek vodního toku – koryto potoka. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 9.5.2018.

Kupní cena 59,- Kč/m<sup>2</sup>

ZJIŠTĚNÁ CENA

Pozemek p.č. 692/4 díl i	790,- Kč
Pozemek p.č. 692/1 díl b	260,- Kč

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků ve výši zjištěné ceny dle cenového předpisu.**

<b>Pozemek p.č. 692/4 díl i</b>	<b><u>790,- Kč</u></b>
---------------------------------	------------------------

<b>Pozemek p.č. 692/1 díl b</b>	<b><u>260,- Kč</u></b>
---------------------------------	------------------------

**Pozemek p.č. 697/16 díl d, 697/10 díl f, 692/1 díl e**

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 oceňovanými pozemky.

**Srovnatelné pozemky (uskutečněné prodeje)**

1. Pozemek p.č. 370/8 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 84 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>
2. Pozemek p.č. 98/4 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 25 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>
3. Pozemek p.č. 366/9 – 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. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 29.7.2019.  
Kupní cena 1 600,- Kč/m<sup>2</sup>
4. Pozemek p.č. 692/16 – obec Klecany – k.ú. Klecany, výměra 62 m<sup>2</sup>. Samostatně obtížně využitelný pozemek. Pozemek tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Smlouva kupní, právní účinky zápisu ke dni 27.1.2021.  
Kupní cena 1 870,- Kč/m<sup>2</sup>
5. Pozemek p.č. 444/71 – obec Husinec – k.ú. Husinec u Řeže, výměra 49 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>

Na základě koeficientů  $k_1 - k_6$  bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient  $k_c$ , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena dle KS [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	84	1 500	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	0,95	1,20	1 800
2	25	1 660	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	0,95	0,95	1 577
3	83	1 600	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	1 680
4	62	1 870	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 777
5	49	1 500	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	0,95	1,15	1 725

**Výpočet porovnávací hodnoty**

Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 577
Průměrná jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 712
Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 800
<b>Stanovená jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1 712</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1 710</b>

**Porovnávací hodnota****1 710,- Kč/m<sup>2</sup>**

**S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků ve výši porovnávací hodnoty, tj. ve výši 1 710,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Pozemek p.č. 697/16 díl d	výměra 58 m <sup>2</sup> x 1 710,- Kč/m <sup>2</sup>	99 180,- Kč
---------------------------	--	-------------

<b>Pozemek p.č. 697/16 díl d – obvyklá cena</b>		<b><u>99 180,- Kč</u></b>
---	--	---------------------------

Pozemek p.č. 697/12 díl e	výměra 71 m <sup>2</sup> x 1 710,- Kč/m <sup>2</sup>	121 410,- Kč
---------------------------	--	--------------

<b>Pozemek p.č. 697/12 díl e – obvyklá cena</b>		<b><u>121 410,- Kč</u></b>
---	--	----------------------------

Pozemek p.č. 697/10 díl f	výměra 19 m <sup>2</sup> x 1 710,- Kč/m <sup>2</sup>	32 490,- Kč
---------------------------	--	-------------

<b>Pozemek p.č. 697/10 díl f – obvyklá cena</b>		<b><u>32 490,- Kč</u></b>
---	--	---------------------------

## **D. Souhrnná rekapitulace**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu dílu i pozemku p.č. 692/4 o výměře 15 m<sup>2</sup>, dílu b pozemku p.č. 692/1 o výměře 5 m<sup>2</sup>, dílu d pozemku p.č. 697/16 o výměře 58 m<sup>2</sup>, dílu e pozemku p.č. 697/12 o výměře 71 m<sup>2</sup> a dílu f pozemku p.č. 697/10 o výměře 19 m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ

Díl i pozemku p.č. 692/4, díl b pozemku p.č. 692/1, díl d pozemku p.č. 697/16, díl e pozemku p.č. 697/12 a díl f pozemku p.č. 697/10, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikly dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020.

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 oceňovanými pozemky. Obvyklá cena pozemku vodního toku – koryta potoka byla určena v úrovni zjištěné ceny. 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. 692/4 díl i, k.ú. Klecany, obec Klecany	790	790
Pozemek p.č. 692/1 díl b, k.ú. Klecany, obec Klecany	260	260
Pozemek p.č. 697/16 díl d, k.ú. Klecany, obec Klecany	69 210	99 180
Pozemek p.č. 697/12 díl e, k.ú. Klecany, obec Klecany	84 720	121 410
Pozemek p.č. 697/10 díl f, k.ú. Klecany, obec Klecany	22 670	32 490

## **E. Závěr**

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – dílu i pozemku p.č. 692/4 o výměře 15 m<sup>2</sup>, dílu b pozemku p.č. 692/1 o výměře 5 m<sup>2</sup>, dílu d pozemku p.č. 697/16 o výměře 58 m<sup>2</sup>, dílu e pozemku p.č. 697/12 o výměře 71 m<sup>2</sup> a dílu f pozemku p.č. 697/10 o výměře 19 m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ.

Díl i pozemku p.č. 692/4, díl b pozemku p.č. 692/1, díl d pozemku p.č. 697/16, díl e pozemku p.č. 697/12 a díl f pozemku p.č. 697/10, to vše v k.ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ, vznikly dle geometrického plánu pro změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků, rozdělení pozemku č. 1981-13/2020.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji cenu obvyklou výše uvedené nemovité věci ve výši

Pozemek p.č. 692/4 díl i	<b><u>790,- Kč</u></b>
--------------------------	------------------------

slovy: Sedmsetdevadesát Kč

Pozemek p.č. 692/1 díl b	<b><u>260,- Kč</u></b>
--------------------------	------------------------

slovy: Dvěstěšedesát Kč

Pozemek p.č. 697/16 díl d	<b><u>99 180,- Kč</u></b>
---------------------------	---------------------------

slovy: Devadesátdevěttisícjednostoosmdesát Kč



Pozemek p.č. 697/12 díl e

**121 410,- Kč**

slovy: Jednostodvacetjednatisícčtyřistadeset Kč

Pozemek p.č. 697/10 díl f

**32 490,- Kč**

slovy: Třicetdvatisícčtyřistadevadesát 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 19.4.2021

Ing. Jan Fujáček