

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1482/26/2021

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitosti a zjištění ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., pozemku parc.č. 322/63 v obci Klokočná, katastrální území Klokočná, okres Praha - východ, kraj Středočeský

Znalec: Milan Hasil
Ke Kateřinkám 1407
149 00 Praha 4
e-mail:hasilmilan5@gmail.com

Zadavatel: Obec Klokočná
Klokočná 61
25164 Mnichovice

Číslo jednací: 26

Odhad tržní hodnoty	5 574 620 Kč
----------------------------	---------------------

Počet stran: 13a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 26

Podle stavu ke dni: 21.8.2021



Vyhotoveno: V Praze 25.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Odhad tržní hodnoty
Zjištěná cena zák.č. 151/1997 Sb.

1.2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

LV 10001

Katastrální mapa

Zák.č. 151/1997 Sb.

Obecná metodika - porovnávací způsob

Územní plán obce Klokočná

Seznam porovnatelných obchodovaných nemovitostí v místě a čase (Sreality, Idnes reality, databáze)

Geometrický plán pro rozdělení pozemku

- situace

Informace sdělené zadavatelem znaleckého posudku

Údaje zjištěné na místě při obhlídce nemovitosti

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Předložené podklady a zjištěné zdroje souhlasí se skutečností.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.č. 151/1997 Sb. vyhl.č. 488/2020 Sb.

Obecná metodika - porovnávací způsob

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství (tj.pozemků, staveb, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase s obdobným majetkem obchoduje), nebo se pokusit odhadnout tzv. mimořádnou cenu (tržní hodnotu), pokud se do její výše promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, pokud se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje.

Základní pojmy a metody ocenění

Způsoby oceňování majetku a služeb § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku majetek a služba se oceňují obvyklou cenou pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely oceňování rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná k majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnávacím způsobem.

Způsoby oceňování

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 předmětu ocenění skutečně dosahovaného výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

c) porovnávací způsob, metoda porovnávací je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem je nutné brát v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav objektu, velikost, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, polohu v obci, velikost a další.

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivů korekčními koeficienty lze stanovit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Klokočná, k.ú. Klokočná
Adresa nemovité věci: Klokočná, 251 64 Klokočná

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV 10001
OBEC KLOKOČNÁ, č.p. 61, 25 164 Klokočná
Nemovitosti
Pozemky
oddělený pozemek
parc.č. 322/63 výměra 1621m²

Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady zadavatelem znaleckého posudku souhlasí se skutečností.

Místopis

Obec Klokočná se nachází v okrese Praha - východ kraj Středočeský. Žije zde asi 281 obyvatel. Ve vzdálenosti 6km severozápadně leží město Říčany, 16 km severovýchodně město Český Brod, 19 km jižně město Benešov a cca 21 km severovýchodně hlavní město Praha. Dopravu zajišťuje Pražská integrovaná doprava. Minimální občanská vybavenost.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o oddělený pozemek situovaný v mírně svažitém terénu v okrajové klidové části obce u lesa. Dle územního plánu obce je pozemek určený pro výstavbu ((BV) - plochy smíšené obytné - bydlení venkovské. Veřejný vodovod veden v místní komunikaci, veřejná kanalizace je v současné době ve výstavbě a bude dokončena dle zjištěných informací v roce 2022

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení-rodinné domy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu- ZÁK.Č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 322/63

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky Klokočná parc.č. 322/63

Adresa předmětu ocenění: Klokočná
251 64 Klokočná

LV: 10001

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Klokočná

Katastrální území: Klokočná

Počet obyvatel: 273

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{357,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis – zák.č. 151/1997 Sb.

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.

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - Poloha, dostupnost hl.m.Prahy	III	0,30
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 lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,297}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	II	-0,10

Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci

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, dobré parkovací možnosti	VI	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 - Velikost pozemku, IS	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,232$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,598$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,676$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,232$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,232 = 1,676$$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasil'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	357,-	1,676		598,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	Pozemek	322/63	1 621	598,33	969 892,93
Stavební pozemek - celkem			1 621		969 892,93

Pozemky - zjištěná cena celkem = **969 892,93 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 322/63

Oceňovaná nemovitá věc

Odhad tržní hodnoty pozemku parc.č. 322/63 - výměra 1621 m²

Stavební pozemky na prodej Praha - východ, obec Klokočná a okolí do 1 km až 5 km

Užitná plocha:	1 621,00 m ²
Plocha pozemku:	1 621,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej pozemku
Lokalita: Mnichovice, okres Praha - východ
Popis: Prodej stavebního pozemku v severovýchodní části obce Mnichovice navazující na původní obytnou zástavbu. Jedná se o zčásti mírně svažité pozemek vhodný pro zástavbu dvoupodlažního rodinného domu. Možnost přípojky elektro., vedení vody, plynu a tlakové kanalizace lze napojit z vedlejšího pozemku

Pozemek: 2 000,00 m²
Užitná plocha: 2 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: Sreality ID zak: 00085
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
------------------	----------------------	--	-----------------------------	--

6 990 000	[m ²] 2 000,00	Kč/m ² 3 495	Kc 0,73	[Kč/m ²] 2 551
-----------	-------------------------------	----------------------------	------------	-------------------------------

Název:	Prodej pozemku			
Lokalita:	Tehov, okr. Praha - východ			
Popis:	Prodej stavebního pozemku, který je ze dvou třetin určen k zástavbě rodinného domu. Skutečná výměra pozemku je 713m ² , ale část pozemku je nutné nechat jako příjezdovou cestu pro sousední pozemek. Na pozemku je pouze elektřina, voda a kanalizace nejsou			
Pozemek:	640,00 m ²			
Užitná plocha:	640,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	Zdroj: Sreality ID zak:2118285916Prodej stavebního pozemkuP
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	640,00	5 453	0,85	4 635

Název:	Prodej pozemku			
Lokalita:	Struhařov, okr. Praha - východ			
Popis:	Prodej 3 pozemků určených ke stavbě rodinného domu situovaných v původní zástavbě. veřejné sítě - voda, kanalizace jsou v silnici na hranici pozemku.			
Pozemek:	8 809,00 m ²			
Užitná plocha:	8 809,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	Zdroj: Sreality ID zak: 0165
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
24 665 200	8 809,00	2 800	0,81	2 268

Název:	Prodej pozemku			
Lokalita:	Kunice - Dolní Lomnice, okr. Praha - východ			
Popis:	Prodej stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu s PD vč. stavebního povolení. Na pozemku veškeré IS - elektro., voda, kanalizace, plyn, příjezd po asfaltové komunikaci.			

Pozemek: 1 686,00 m²
Užitná plocha: 1 686,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: Srerality
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 850 000	1 686,00	5 249	0,62	3 254

Název: Prodej pozemku

Lokalita: Kunice - Dolní Lomnice, okres Praha - východ

Popis: Stavební pozemky v nově vznikající lokalitě se stavebním povolením. Elektřina, plyn přiveden do rozvodné skříně na okraji pozemku, objekt napojen na vlastní studnu, veřejná kanalizace

Pozemek: 2 335,00 m²

Užitná plocha: 2 335,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: Sreality ID zak.
K2 Velikosti objektu	1,00	00528
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 993 800	2 335,00	4 280	0,77	3 296

Název: Prodej pozemku

Lokalita: Mirošovice, okr. Praha - východ

Popis: Prodej stavebního pozemku, k pozemku je přivedena elektřina a kompletní sítě jsou nyní připojovány (voda, kanalizace), k pozemku je vypracována studie k projektu pro stavbu RD

Pozemek: 1 253,00 m²

Užitná plocha: 1 253,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: Sreality ID
K2 Velikosti objektu	1,00	zak:59/4762
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	

K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 100 000	1 253,00	5 666	0,77	4 363

Název:	Prodej pozemku			
Lokalita:	Tehov, okr.Praha - východ			
Popis:	Prodej stavebního pozemku ke stavbě RD, veřejný vodovod, ČOV			
Pozemek:	15 320,00 m ²			
Užitná plocha:	1 532,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	Zdroj: Sreality ID zak: 193795
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 600 000	1 532,00	4 308	0,86	3 705

Minimální jednotková porovnávací cena	2 268 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 439 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 635 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 439 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 621,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 574 619 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	969 892,90 Kč
------------	---------------

Výsledná cena - celkem: **969 892,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **969 890,- Kč**

slovy: Devětsetšedesátdevěttisícsmsetdevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu- zák.č. 151/1997 Sb.
969 890 Kč**

slovy: Devětsetšedesátdevěttisícsmsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 322/63

5 574 619,- Kč

Porovnávací hodnota

5 574 619 Kč

Obvyklá cena

5 574 620 Kč

slovy: Pětmilionůpěťsetšedesátčtyřitisícšestsetdvacet Kč

5. ZÁVĚR

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad tržní hodnoty odděleného volného pozemku parc.č. 322/63 v obci Klokočná, katastrální území Klokočná, okres Praha - východ, kraj Středočeský je v souladu s hodnotou zjištěnou obecnou metodikou - porovnávacím způsobem obchodovaných porovnatelných nemovitostí v místě a čase ve výši 5 574 620,-Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV 10001	1
Katastrální mapa	1
Výkaz dosavadního a nového stavu údajů v katastru nemovitostí	1
Situační plánec rozdělených pozemků s vyznačením IS 3x	3
Územní plán	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 26/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999 pod č.j. Spr.3918/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1482/26/2021 evidence posudků.

Znalec prohlašuje, že si je vědom v souladu s ustanovením § 127 a)Sb. občanského soudního řádu v platném znění, následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze 25.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

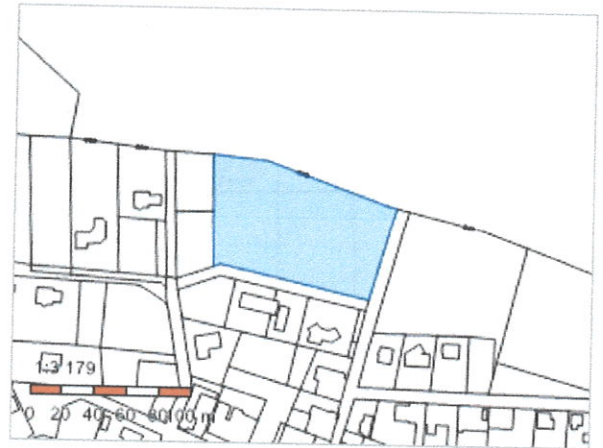
Milan Hasil
Ke Kateřinkám 1407
149 00 Praha 4





Informace o pozemku

Parcelní číslo: [322/44](#) ↗
Obec: [Klokočná \[513628\]](#) ↗
Katastrální území: [Klokočná \[666467\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 7121
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

OBEC KLOKOČNÁ, č. p. 61, 25164 Klokočná

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[52601](#) ↗ 7121

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

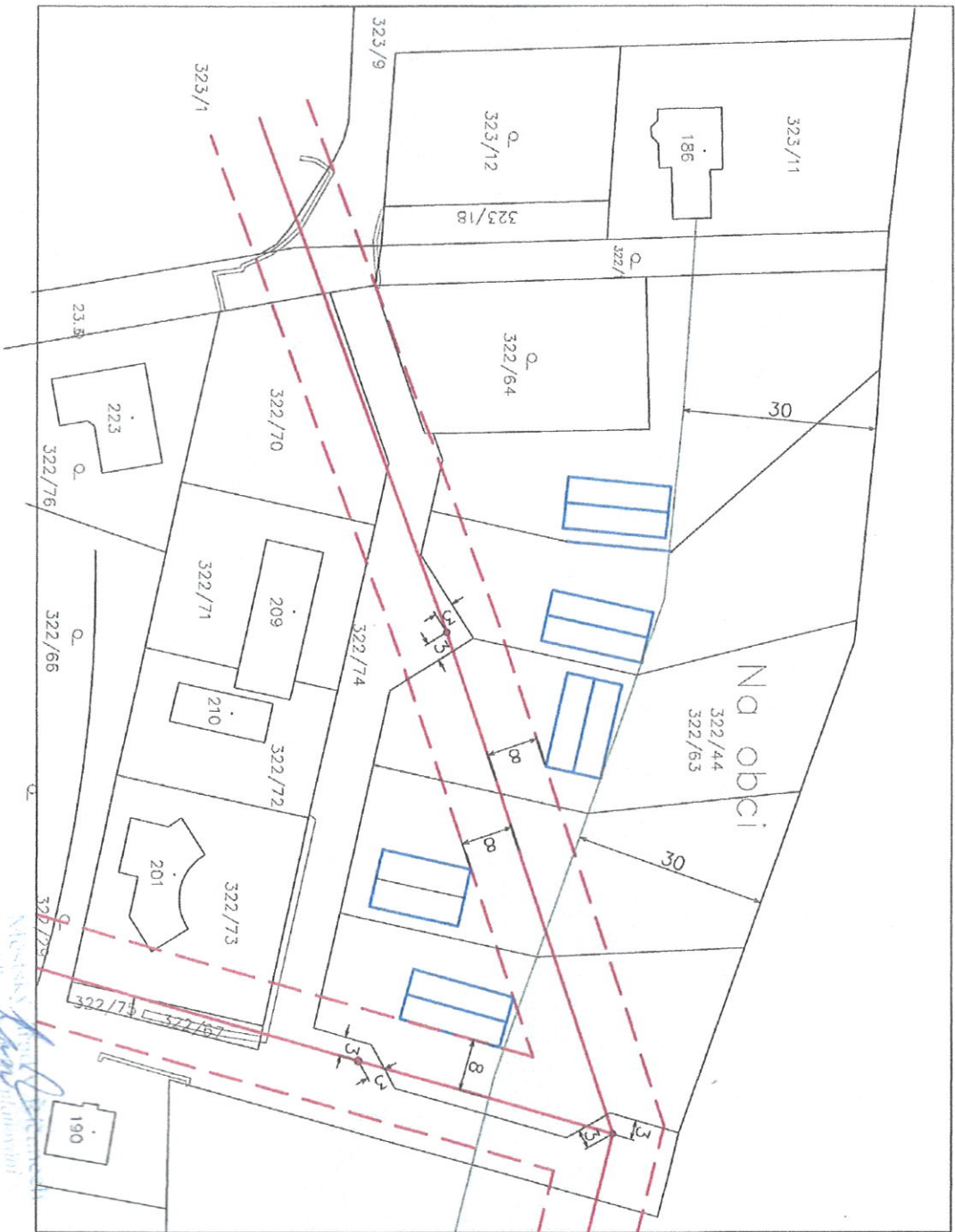
Typ

Změna výměr obnovou operátu

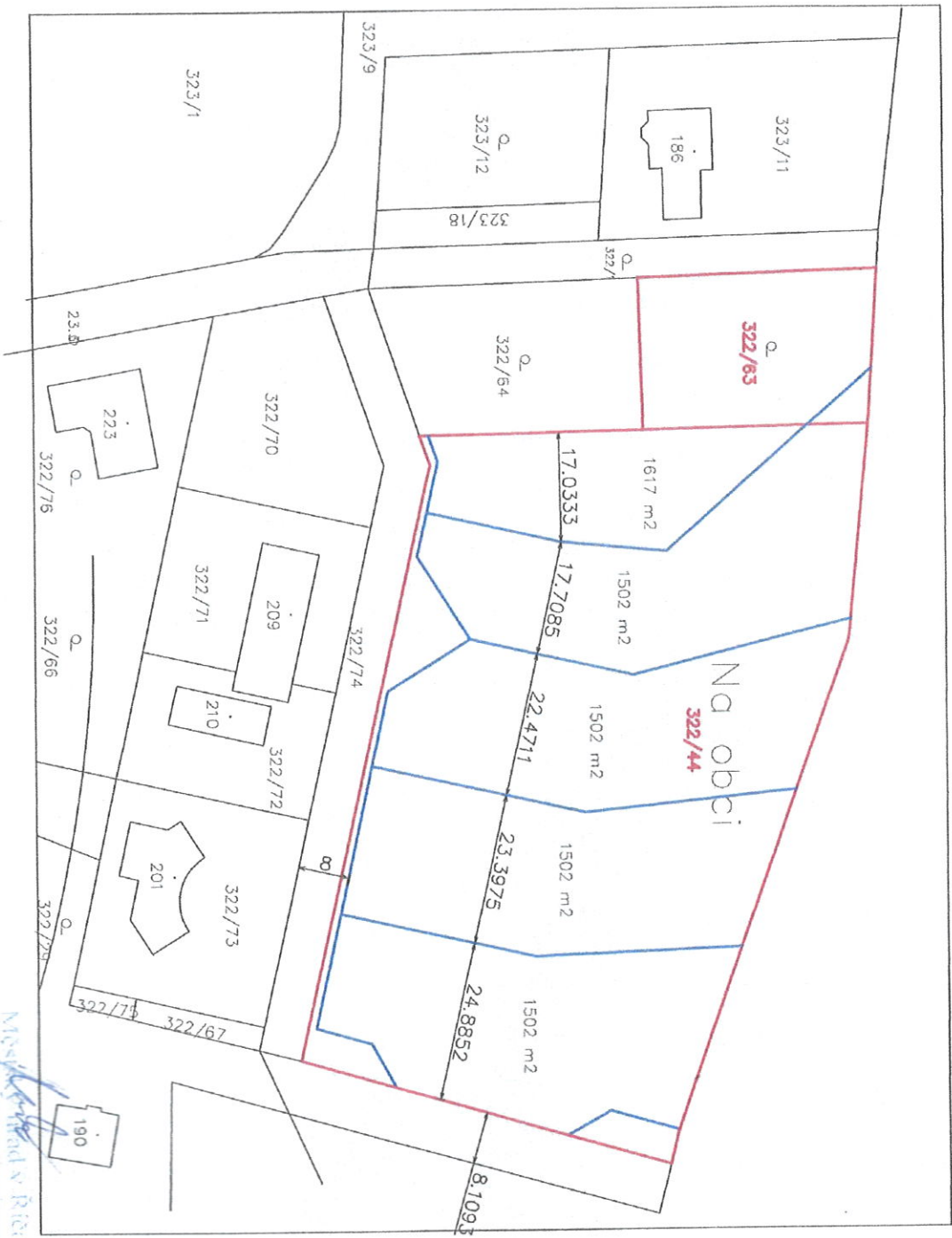
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.09.2021 15:00.



Miestna časť
 1. oblasť
 katastrálny územný útvar
 katastrálny územný útvar 104972
 MESTO RIEČANY - 7



Mestný úrad v Rimavciach
 Úradný územný plánovací úrad
 územného inžinierstva
 územného inžinierstva 1019/2
 351 01 RÍMČANY

