

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 079689/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Odhady a ceny nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitostí:

- pozemky parcelní číslo 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27, vše v k.ú. Klokočná (podíl id. 1/40 a podíl id. 5/8)

Znalec: Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí
e-mail: odhady-bures@seznam.cz
IČ: 735 62 939
Číslo posudku v evidenci znalce: 2427-167/2025

Zadavatel: JUDr Hana Nenadálová, advokát,
Hálkova 2, 120 00 Praha 2

Číslo jednací: - bez č.j.

CENA ZJIŠTĚNÁ - celek	254 450 Kč
OBVYKLÁ CENA - celek	1 086 000 Kč

Pro jednotlivé pozemky a spoluvlastnické podíly viz kap. Výsledky analýzy dat a Závěr !

Počet stran: 66

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Počet příloh: 7/30

Podle stavu ke dni: 08.10.2025

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 8.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 263 - orná půda, o výměře 3266 m²
- pozemek parcelní číslo 276/1 - orná půda, o výměře 1879 m²
- pozemek parcelní číslo 276/2 - trvalý travní porost, o výměře 1770 m²
- pozemek parcelní číslo 284/10 - ostatní plocha, ost. komunikace, o výměře 147 m²
- pozemek parcelní číslo 308/8 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 150 m²
- pozemek parcelní číslo 308/9 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 143 m²
- pozemek parcelní číslo 311/3 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 125 m²
- pozemek parcelní číslo 311/4 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 140 m²
- pozemek parcelní číslo 340/25 - orná půda, o výměře 6126 m²
- pozemek parcelní číslo 340/27 - orná půda, o výměře 871 m²

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Klokočná, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, List vlastnictví číslo 245

Požadovaná cena:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba 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. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro účel vypořádání podílového spoluvlastnictví a pro účel insolventního řízení.

Podle zadání se jedná o cenovou aktualizaci ZP č. 1162-300/2019, ze dne 31.12.2019 a ZP č. 1163-1/2020, ze dne 04.01.2020.

Vzhledem ke skutečnosti že výše uvedené původní posudky jsou oceněním majetku uvedeného na jednom LV č. 245 v k.ú, Klokočná je cenová aktualizace sjednocena do jednoho, samostatného posudku.

Výsledné ceny jednotlivých pozemků z LV č. 245 jsou zde uvedeny v kap. Závěr.

Dále vzhledem ke stavu, kdy od zpracování původních posudku došlo ke změně cenových předpisů i ke změně požadavků na zpracování ZP, je tato aktualizace zpracována jako nový a samostatný posudek, a takto jej lze využít.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pozemky se oceňují podle současného, aktuálního stavu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.12.2019 za přítomnosti - bez přítomnosti vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Původních ZP č. 1162-300/2019 a 1163-1/2020
- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Územního plánu obce Klokočná pro posouzení charakteru oceňovaných pozemků
- Územního plánu obce Klokočná pro posouzení charakteru porovnávacích pozemků
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídka na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, k.ú. Klokočná, LV č.245 - nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- územní plán obce Klokočná
- cenové údaje KN
- ZP č. 1162-300/2019 a 1163-1/2020
- místní šetření znalce s prohlídkou nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data:

- výpis KN - nahlížení do KN (evidence KN) : <https://www.cuzk.gov.cz>
- mapa KN (evidence KN): <https://www.cuzk.gov.cz>
- cenové údaje KN: <https://www.cuzk.gov.cz>
- územní plán (geoportál Stř. kraje): https://gis.kr-stredocesky.cz/js/reg_up/
- ostatní data: zadavatel, místní šetření, ZP č. 1162-300/2019 a 1163-1/2020

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

- ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda přímého porovnání - cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách

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 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 služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Použitá metodika:

V posudku je použita metoda

- **ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná**
- **cena obvyklá - metoda přímého porovnání**

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Oceňované nemovitosti:

Jsou použita data, získaná při místním šetření (viz. kap. Místopis a Celkový popis) a z územního plánu obce Klokočná.

Porovnávací nemovitosti:

Jsou použita data získaná z evidence KN - srovnatelné nemovitosti ve shodné obci (podle ortofotomapy KN) a z územního plánu obce Klokočná.

- V- 1003/2024-209
- V- 11134/2023-209
- V- 10227/2025-209
- V- 15893/2024-209

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Porovnávací hodnota je stanovena za použití odpovídajícího vzorků cenových údajů z KN, když oceňované pozemky jsou porovnávány výhradně s pozemky obdobného typu, se srovnatelným nebo obdobným účelem užití (pozemky zemědělské, pozemky přírodní), pozemky takto využívané nebo k tomuto účelu určené, se srovnatelnou velikostí a ve srovnatelných lokalitách.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 245, podíl: 5 / 8

Ivana Duňková, Letovská 549, 199 00 Praha 9, LV: 245, podíl: 7 / 40

František Šindelář, č. p. 120, 251 64 Klokočná, LV: 245, podíl: 7 / 40

Miloslav Šindelář, Masarykovo náměstí 83, 251 64 Mnichovice, LV: 245, podíl: 1 / 40

Místopis

Oceňované nemovitosti - pozemky jsou situovány mimo zastavěné území obce Klokočná, za jeho jihovýchodním okrajem.

Obec Klokočná se 287 obyvateli nedisponuje žádnou občanskou vybaveností, doprava je zajišťována linkovou autobusovou dopravou.

Obec Klokočná se rozkládá cca 17,5 km jihovýchodním směrem od zastavěného území hl. m. Prahy, severním směrem od dálničního tělesa D1.

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 ☐ dálkové vytápění
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: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 263 - orná půda, o výměře 3266 m²
- pozemek parcelní číslo 276/1 - orná půda, o výměře 1879 m²
- pozemek parcelní číslo 276/2 - trvalý travní porost, o výměře 1770 m²
- pozemek parcelní číslo 284/10 - ostatní plocha, ost. komunikace, o výměře 147 m²
- pozemek parcelní číslo 308/8 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 150 m²
- pozemek parcelní číslo 308/9 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 143 m²
- pozemek parcelní číslo 311/3 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 125 m²
- pozemek parcelní číslo 311/4 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 140 m²
- pozemek parcelní číslo 340/25 - orná půda, o výměře 6126 m²
- pozemek parcelní číslo 340/27 - orná půda, o výměře 871 m²

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Klokočná, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, List vlastnictví číslo 245

1. Pozemek parcelní číslo 263, kú. Klokočná, dle ev. KN - orná půda :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Zemědělský pozemek, pole, součást většího celku.

Přístup: Bez samostatného přístupu, přístup pouze v rámci stávajícího hospodářského celku.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PZ - plochy zemědělské”.

Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

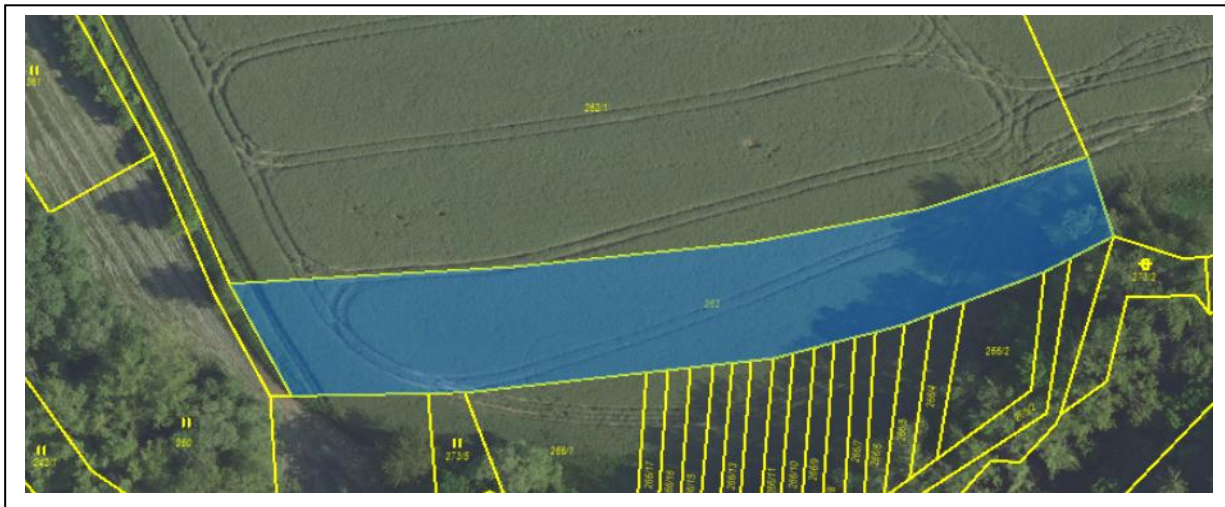
Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny či jiného zatížení.

Ocenění: §6 - orná půda, pozemek zemědělský



2. Pozemek parcelní číslo 276/1, kú. Klokočná, dle ev. KN - orná půda :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Z nezpevněné komunikace.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní“.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní porost listnatých keřů a stromů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §6 - orná půda, pozemek zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný

3. Pozemek parcelní číslo 276/2, kú. Klokočná, dle ev. KN - orná půda :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní“.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní porost listnatých keřů a stromů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §6 - orná půda, pozemek zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný

4. Pozemek parcelní číslo 284/10, kú. Klokočná, dle ev. KN - ostatní plocha, ost. komunikace:

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná. Malý, podlouhlý pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití – zeleň, částečně nezpevněná komunikace.

Přístup: Z nezpevněné komunikace.

Územní plán: Pozemek v zastavitelném území, pozemek v kategorii „PVP - plochy veřejných prostranství“. Pozemek ostatní komunikace (bez využití)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů nebo nízké náletové dřeviny bez hodnoty.

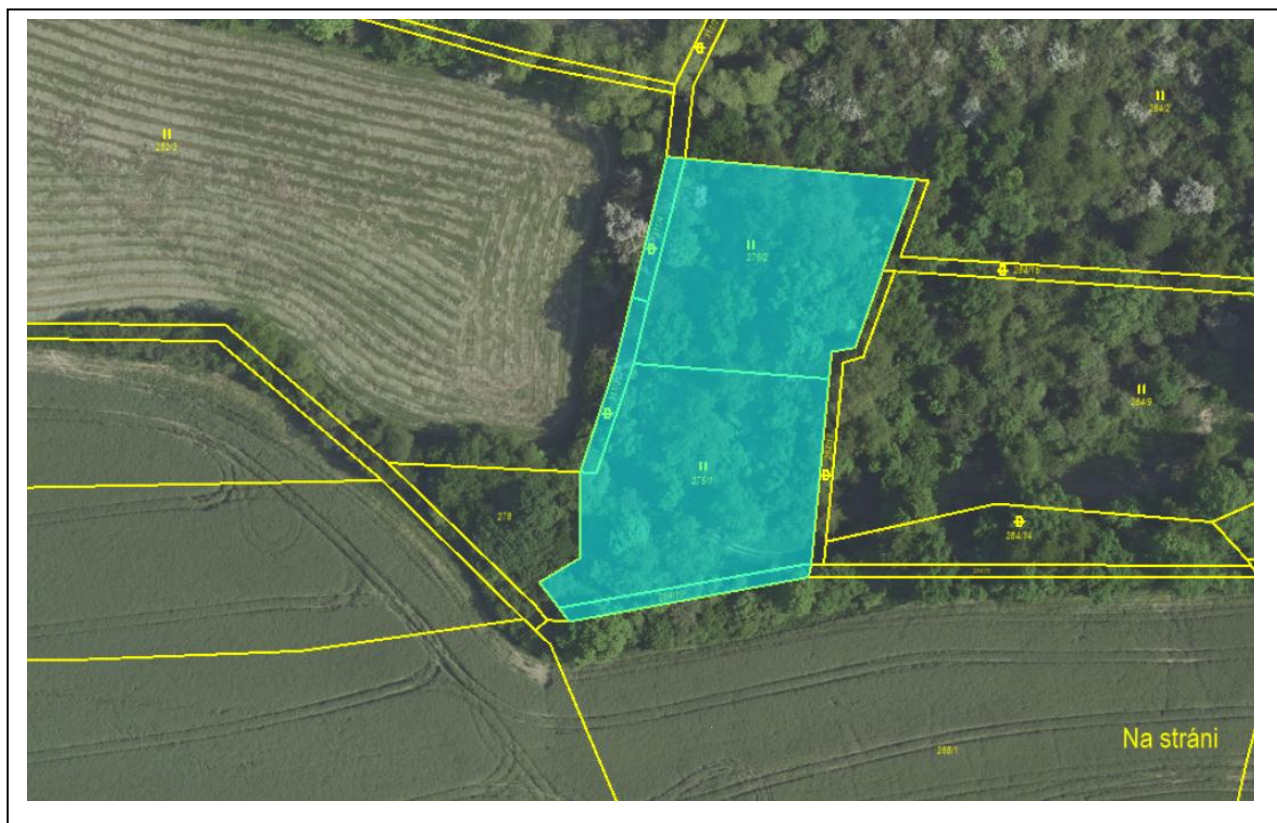
Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §4, odst.3 - ostatní plocha, ostatní komunikace - bez využití

Pozemky parc.č. 276/1, 276/2 284/10, 311/3 a 311/4:



5. Pozemek parcelní číslo 308/8, kú. Klokočná, dle ev. KN - ostatní plocha :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, na severním okraji souvislého nelesního porostu. Pozemek ve tvaru obdélníku, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní“.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní porost listnatých keřů a stromů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §9 - ostatní plocha, neplodná půda - jiný pozemek, hospodářsky využitelný

6. Pozemek parcelní číslo 308/9, kú. Klokočná, dle ev. KN - ostatní plocha :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, na severním okraji souvislého nelesního porostu. Pozemek ve tvaru obdélníku, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní”.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní porost listnatých keřů a stromů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §9 - ostatní plocha, neplodná půda - jiný pozemek, hospodářsky využitelný

7. Pozemek parcelní číslo 311/3, kú. Klokočná, dle ev. KN - ostatní plocha :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, na západním okraji souvislého nelesního porostu. Úzký pozemek ve tvaru obdélníku, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní”.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní nízkých, náletových dřevin, převážně trnka - porosty bez hodnoty.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §9 - ostatní plocha, neplodná půda - jiný pozemek, hospodářsky využitelný

8. Pozemek parcelní číslo 311/4, kú. Klokočná, dle ev. KN - ostatní plocha :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, na západním okraji souvislého nelesního porostu. Úzký pozemek ve tvaru obdélníku, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Bez využití, zeleň.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PP - plochy přírodní”.

Pozemek nezastavitelný - ložisko nerostných surovin (hospodářsky využitelný)

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Souvislý, nelesní nízkých, náletových dřevin, převážně trnka - porosty bez hodnoty.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §9 - ostatní plocha, neplodná půda - jiný pozemek, hospodářsky využitelný

9. Pozemek parcelní číslo 340/25, kú. Klokočná, dle ev. KN - orná půda :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, za severním okrajem souvislého nelesního porostu. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Zemědělský pozemek, pole, součást většího celku.

Přístup: Bez samostatného přístupu, přístup pouze v rámci stávajícího hospodářského celku.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PZ - plochy zemědělské”.

Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Pozemek bez věcných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §6 - orná půda, pozemek zemědělský

Pozemek parcelní číslo 208/8, 308/9, 340/25, 340/27



10. Pozemek parcelní číslo 340/27, kú. Klokočná, dle ev. KN - orná půda :

Pozemek je situován za jihovýchodním okrajem zastavěného území obce Klokočná, za severním okrajem souvislého nelesního porostu. Pozemek ve tvaru obdélníku, ve zvlněném terénu.

Současný účel užití: Zemědělský pozemek, pole, součást většího celku.

Přístup: Bez samostatného přístupu, přístup pouze v rámci stávajícího hospodářského celku.

Územní plán: Pozemek v nezastavitelném území, pozemek v kategorii „PZ - plochy zemědělské”.

Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Pozemek bez věčných břemen, na pozemku vázne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Ocenění: §6 - orná půda, pozemek zemědělský

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Rizika spojená s právním stavem nemovitostí nezjištěna.

Nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitostí nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nemovitosti bez věcných břemen.

Na oceňovaných nemovitostech vážne:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny či jiného zatížení.

Další zatížení:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Šindelář Miloslav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav

Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav

Změna číslování parcel

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parcelní číslo 263
2. Pozemek parcelní číslo 276/1
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty
3. Pozemek parcelní číslo 276/2
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Trvalé porosty
4. Pozemek parcelní číslo 284/10
5. Pozemek parcelní číslo 308/8
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Trvalé porosty
6. Pozemek parcelní číslo 308/9
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Trvalé porosty
7. Pozemek parcelní číslo 311/3
8. Pozemek parcelní číslo 311/4
9. Pozemek parcelní číslo 340/25
10. Pozemek parcelní číslo 340/27

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pozemky parcelní číslo 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27, v k.ú. Klokočná

Při určení obvyklé ceny pozemků, mimo souvisle zastavěné území obce Klokočná, se skutečným účelem užití jako pozemky zemědělské nebo přírodní zeleň, tedy převážně pozemky hospodářské, podle patného územního plánu pozemky nezastavitelné, je využita metoda přímého porovnání. Jsou použity cenové údaje KN. Je nalezen dostatečný počet provedených převodů obdobných či srovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách, ve shodné obci. Využití realizovaných cen z cenových údajů KN je pro tento případ vhodné - jsou nalezeny cenové údaje KN k nemovitostem ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné svou velikostí, polohou, se zohledněním skutečného účelu užití popř. možnosti využití.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná
- metoda přímého porovnání - cena obvyklá

Zjištěná cena oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu.

Obvyklá cena je určena metodou přímého porovnání s přepočtem na jednotkovou cenu pozemku. Nemovitost je porovnávána se vzorky provedených převodů v období 2023 - 2025.

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- výměra, tvar a terén pozemku
- umístění v lokalitě
- inženýrské sítě
- dopravní dostupnost (lokalita)
- využitelnost dle územního plánu
- skutečný účel užití
- druh dle evidence KN

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Klokočná 251 64 Klokočná
LV:	245
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Klokočná
Katastrální území:	Klokočná
Počet obyvatel:	287
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 300,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,595,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parcelní číslo 263

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	263	52644	3 203	3,21	140,00	7,70	24 663,10
		56841	63	1,34	140,00	3,22	202,86
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 266 m ²				24 865,96

Pozemek parcelní číslo 263 - cena zjištěná celkem = **24 865,96 Kč**

2. Pozemek parcelní číslo 276/1

2.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	4,92	0,25	0,65	140 %	1,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	orná půda	276/1	1 879		1,92	3 607,68
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 1 879 m ²						3 607,68

2.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 276/1

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	1 879 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	32 337,59
součinitel srovnávací bonity		*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	80,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :		*	0,15

Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	15 619,05

TR - třeseň ptačí (TR - třeseň ptačí)
stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 6	srovnávací bonita: 6
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 879 m ² * 16,40 Kč/m ²	= 30 815,60
součinitel srovnávací bonity	* 1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 1,00
TR - třeseň ptačí celkem: [Kč]	= 4 044,55

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	= 19 663,60
---	-------------

Trvalé porosty = **19 663,60 Kč**

Pozemek parcelní číslo 276/1 - rekapitulace

2.1. Pozemky: **3 607,68 Kč**

Pozemek parcelní číslo 276/1 - cena zjištěná celkem = **23 271,28 Kč**

3. Pozemek parcelní číslo 276/2

3.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	4,92	0,25	0,65	140 %	1,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	276/1	1 770		1,92	3 398,40
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 1 770 m ²						3 398,40

3.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 276/2

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 4	srovnávací bonita: 4
-----------------------------	----------------------

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 770 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	30 461,70
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	80,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	14 713,-

TR - třešeň ptačí (TR - třešeň ptačí)

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 770 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	29 028,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
TR - třešeň ptačí celkem: [Kč]	=	3 809,92

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	18 522,92
---	---	-----------

Trvalé porosty	=	18 522,92 Kč
-----------------------	---	---------------------

Pozemek parcelní číslo 276/2 - rekapitulace

3.1. Pozemky:

3 398,40 Kč

Pozemek parcelní číslo 276/2 - cena zjištěná celkem	=	21 921,32 Kč
--	---	---------------------

4. Pozemek parcelní číslo 284/10

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	

I – Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,186}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 595,-	0,186	1,000	296,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	284/10	147	296,67	43 610,49
Ostatní stavební pozemek - celkem			147		43 610,49
Pozemek parcelní číslo 284/10 - cena zjištěná celkem				=	43 610,49 Kč

5. Pozemek parcelní číslo 308/8

5.1. pozemky

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 595,-	0,04				63,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - neplodná půda	308/8	150	63,80	-50 %	4 785,-
Jiný pozemek - celkem			150			4 785,-

5.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 308/8

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 8

srovnávací bonita: 9

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,- Kč/m ²	=	2 400,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,70

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	90,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	793,80

BK - buk lesní (BK - buk lesní) na pozemku p.č.: 308/8
stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 6	srovnávací bonita: 6	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 16,40 \text{ Kč/m}^2$	=	2 460,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
BK - buk lesní celkem: [Kč]	=	154,98

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	948,78
---	---	--------

Trvalé porosty = **948,78 Kč**

Pozemek parcelní číslo 308/8 - rekapitulace

5.1. Pozemky: **4 785,- Kč**

Pozemek parcelní číslo 308/8 - cena zjištěná celkem = **5 733,78 Kč**

6. Pozemek parcelní číslo 308/9

6.1. pozemky

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 595,-	0,04				63,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - neplodná půda	308/9	143	63,80	-50 %	4 561,70
Jiný pozemek - celkem			143			4 561,70

6.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 308/8

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 8

srovnávací bonita: 9

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 143 m ² * 16,- Kč/m ²	=	2 288,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	90,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	756,76

BK - buk lesní (BK - buk lesní) na pozemku p.č.: 308/8

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 143 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	2 345,20
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
BK - buk lesní celkem: [Kč]	=	147,75

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	904,51
---	---	--------

Trvalé porosty = **904,51 Kč**

Pozemek parcelní číslo 308/9 - rekapitulace

6.1. Pozemky: **4 561,70 Kč**

Pozemek parcelní číslo 308/9 - cena zjištěná celkem = **5 466,21 Kč**

7. Pozemek parcelní číslo 311/3

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 595,-	0,04				63,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha -	311/3	125	63,80	-50 %	3 987,50

neplodná půda

Jiný pozemek - celkem	125	3 987,50
-----------------------	-----	-----------------

Pozemek parcelní číslo 311/3 - cena zjištěná celkem = **3 987,50 Kč**

8. Pozemek parcelní číslo 311/4

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 595,-	0,04				63,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - neplodná půda	311/4	140	63,80	-50 %	4 466,-
Jiný pozemek - celkem			140			4 466,-

Pozemek parcelní číslo 311/4 - cena zjištěná celkem = **4 466,- Kč**

9. Pozemek parcelní číslo 340/25

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	340/25	52601	5 356	8,28	140,00	19,87	106 423,72
		52644	770	3,21	140,00	7,70	5 929,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 6 126 m² **112 352,72**

Pozemek parcelní číslo 340/25 - cena zjištěná celkem = **112 352,72 Kč**

10. Pozemek parcelní číslo 340/27

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	340/27	52601	170	8,28	140,00	19,87	3 377,90
		52644	701	3,21	140,00	7,70	5 397,70
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			871 m ²				8 775,60
Pozemek parcelní číslo 340/27 - cena zjištěná celkem					=		8 775,60 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-1003/2024-209, p.č.: 91, 202, 235

Lokalita: Klokočná

Popis: Prodej pozemků parc.č. 91, 202, 235, v kú. Klokočná, o celkové výměře 17999 m².

Pozemky - orná půda, pozemky zemědělské, dle územního plánu nezastavitelné, vždy součást větších, hospodářských celků.

Srovnatelná výměra, shodná obec, srovnatelná lokalita, zemědělské využití, větší možnosti využití - soubor bez nevyužívaných pozemků, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná dostupnost inženýrských sítí.

Prodej 18.01.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN 1,00

velikost pozemku - Srovnatelná, není prodej podílu 0,80

poloha pozemku - Srovnatelná 1,00

dopravní dostupnost - Srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - Srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - Bez zemědělsky nevyužitelných částí 0,80

vybavenost pozemku - Srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - Prodej III/2024, atraktivnější nemovitost 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 699 850	17 999	150,00	0,64	96,00
			Váha:	1

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-11134/2023-209, p.č.: 301/2, 301/3, 308/10, 340/28, 340/32

Lokalita: Klokočná

Popis: Prodej pozemků parc.č. 301/2, 301/3, 308/10, 340/28, 340/3, v kú. Klokočná, o celkové výměře 29723 m².

Pozemky - orná půda, pozemky zemědělské, dle územního plánu nezastavitelné, vždy součást větších, hospodářských celků.

Srovnatelná výměra, shodná obec, srovnatelná lokalita, zemědělské využití, větší možnosti využití - soubor bez nevyužívaných pozemků, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná dostupnost inženýrských sítí.

Prodej 18.01.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN 1,00

velikost pozemku - Srovnatelná, není prodej podílu 0,80
 poloha pozemku - Srovnatelná 1,00
 dopravní dostupnost - Srovnatelná 1,00
 možnost zastavění poz. - Srovnatelná 1,00
 intenzita využití poz. - Bez zemědělsky nevyužitelných částí 0,80
 vybavenost pozemku - Srovnatelná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - Prodej III/2024, atraktivnější nemovitost 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 915 000	29 723	199,00	0,64	127,36
Váha:				1

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-10227/2025-209, p.č.: 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27

Lokalita: Klokočná

Popis: Prodej podílu id. 1/40 na pozemcích parc.č. 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/2 , v kú. Klokočná, o celkové výměře 14614 m².

Pozemky - orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha, pozemky převážně zemědělské, dle územního plánu nezastavitelné, vždy součást větších, hospodářských celků. Prodej podílu na pozemcích shodných s oceňovaným souborem.

Shodná výměra, shodná obec i lokalita - pozemky totožné s oceňovanými.

Prodej 28.03.2025

Cena po přepočtu podílu = 14580 * 40 = 583200,- Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN 1,00
 velikost pozemku - Shodná, prodej podílu 1,00
 poloha pozemku - Shodná 1,00
 dopravní dostupnost - Shodná 1,00
 možnost zastavění poz. - Shodná 1,00
 intenzita využití poz. - Shodná 1,00
 vybavenost pozemku - Srovnatelná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - Prodej I/2025, shodná nemovitost 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
583 200	14 617	39,90	1,00	39,90
Váha:				3

Název: Cenový údaj z KN - číslo řízení: V-15893/2024-209, p.č.: 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27

Lokalita: Klokočná

Popis: Prodej podílu id. 3/40 na pozemcích parc.č. 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/2 , v kú. Klokočná, o celkové výměře 14614 m².

Pozemky - orná půda, zrušený travní porost a ostatní plocha, pozemky převážně zemědělské, dle územního plánu nezastavitelné, vždy součást větších, hospodářských

celků. Prodej podílu na pozemcích shodných s oceňovaným souborem.
Shodná výměra, shodná obec i lokalita - pozemky totožné s oceňovanými.
Prodej 21.11.202428.03.2025
Cena po přepočtu podílu = $87480 \cdot 40 / 3 = 1166400,-$ Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Cenový údaj KN	1,00
velikost pozemku - Shodná, prodej podílu	1,00
poloha pozemku - Shodná	1,00
dopravní dostupnost - Shodná	1,00
možnost zastavění poz. - Shodná	1,00
intenzita využití poz. - Shodná	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Prodej IV/2024, shodná nemovitost	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 166 400	14 617	79,80	1,05	83,79
			Váha:	3

Minimální jednotková porovnávací cena	39,90 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	86,76 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	74,30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	127,36 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota je stanovena za použití odpovídajícího vzorků cenových údajů z KN, když oceňovaný pozemek je porovnáván s pozemky obdobného typu, se srovnatelným nebo obdobným účelem užití (pozemky zemědělské), se srovnatelnou velikostí, v obdobných lokalitách, ve srovnatelných obcích.

Pozemky ostatních ploch, které jsou obsaženy v oceňovaném souboru bývají zcela běžně součástí obchodovaných souborů zemědělských pozemků a jsou tedy oceněny shodným způsobem.

Relace mezi nejvyšší a nejnižší porovnávanou je vyšší než doporučený limit (do 2,00), a to z důvodu, že zemědělské pozemky se v dané lokalitě Klokočná obchodují v značném cenovém rozpětí. Z důvodu, že v souboru porovnávacích nemovitostí jsou obsaženy 2 převody pozemků totožných s oceňovanými je porovnávací vzorek ponechán v plném rozsahu.

Vzhledem ke skutečnosti, že v případě porovnávacích nemovitostí jsou použity pozemky ve srovnatelných lokalitách a ve shodné obci, když ve dvou případech je použit převod podílů pozemků totožných s oceňovanými, je při výpočtu použito váženého průměru:

- pozemky totožné s oceňovanými váha 3
- pozemky ostatní váha 1

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	263	3 266	74,30		242 664
orná půda	276/1	1 879	74,30		139 610
trvalý travní porost	276/2	1 770	74,30		131 511
ostatní plocha - ostatní komunikace	284/10	147	74,30		10 922
ostatní plocha - neplodná půda	308/8	150	74,30		11 145
ostatní plocha - neplodná půda	308/9	143	74,30		10 625
ostatní plocha - neplodná půda	311/3	125	74,30		9 288
ostatní plocha - neplodná půda	311/4	140	74,30		10 402
orná půda	340/25	6 126	74,30		455 162
orná půda	340/27	871	74,30		64 715
Celková výměra pozemků		14 617	Hodnota pozemků celkem		1 086 044

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parcelní číslo 263	24 865,96 Kč
2. Pozemek parcelní číslo 276/1	23 271,28 Kč
2.1. Oceňované pozemky	3 607,68 Kč
2.2. Trvalé porosty	19 663,60 Kč
	= 23 271,28 Kč
3. Pozemek parcelní číslo 276/2	21 921,32 Kč
3.1. Oceňované pozemky	3 398,40 Kč
3.2. Trvalé porosty	18 522,92 Kč
	= 21 921,32 Kč
4. Pozemek parcelní číslo 284/10	43 610,49 Kč
5. Pozemek parcelní číslo 308/8	5 733,78 Kč
5.1. Oceňované pozemky	4 785,- Kč
5.2. Trvalé porosty	948,78 Kč
	= 5 733,78 Kč
6. Pozemek parcelní číslo 308/9	5 466,21 Kč
6.1. Oceňované pozemky	4 561,70 Kč
6.2. Trvalé porosty	904,51 Kč
	= 5 466,21 Kč
7. Pozemek parcelní číslo 311/3	3 987,50 Kč
8. Pozemek parcelní číslo 311/4	4 466,- Kč
9. Pozemek parcelní číslo 340/25	112 352,72 Kč
10. Pozemek parcelní číslo 340/27	8 775,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: **254 450,86 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **254 450,- Kč**

slovy: Dvě stě padesát čtyři tisíc čtyři sta padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu celek	254 450 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě padesát čtyři tisíc čtyři sta padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

1 086 044,- Kč

Hodnota pozemku	1 086 044 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena - celek	1 086 000 Kč
slovy: Jeden milion osmdesát šest tisíc Kč	

nemovitost	celkem	podíl id. 1/40	podíl id. 5/8
pozemek parcelní číslo 263	242 700 Kč	6 070 Kč	151 690 Kč
pozemek parcelní číslo 276/1	139 600 Kč	3 490 Kč	87 250 Kč
pozemek parcelní číslo 276/2	131 500 Kč	3 290 Kč	82 190 Kč
pozemek parcelní číslo 284/10	10 900 Kč	270 Kč	6 810 Kč
pozemek parcelní číslo 308/8	11 100 Kč	280 Kč	6 940 Kč
pozemek parcelní číslo 308/9	10 600 Kč	260 Kč	6 620 Kč
pozemek parcelní číslo 311/3	9 300 Kč	230 Kč	5 810 Kč
pozemek parcelní číslo 311/4	10 400 Kč	260 Kč	6 500 Kč
pozemek parcelní číslo 340/25	455 200 Kč ...	11 380 Kč	284 500 Kč
pozemek parcelní číslo 340/27	64 700 Kč	1 620 Kč	40 440 Kč
celkem	1 086 000 Kč ...	27 150 Kč ...	678 750 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklá cena oceňovaného pozemku je určena metodou přímého porovnání, když jako vzorky pro

cenové porovnání jsou použity výhradně pozemky s využitím pro komerční zástavbu. Koeficienty použité při cenovém porovnání zohledňují skutečný stav a účel užití oceňovaného pozemku.

Pozn.

Je využito celkem 4 provedených převodů srovnatelných nemovitostí. V přílohách je uveden pouze výpis Cenových údajů KN. Předmětné kupní smlouvy jsou, z důvodu objemu souborů, uloženy v databázi znalce.

Na základě zadání ZP je dále vypočtena hodnota spoluvlastnických podílů $1/40$ a $5/8$ pro jednotlivé pozemky. Přiměřená srážka na skutečnost, že se jedná o ocenění pouze spoluvlastnických podílů a nikoli celku, je aplikována již při výpočtu jednotkové ceny, a dále již není vhodné další srážku započítávat.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, s ohledem na Standardy na zpracování ZP (SPU).

Pozemky parcelní číslo 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27, v k.ú. Klokočná

Při určení obvyklé ceny pozemků, mimo souvisle zastavěné území obce Klokočná, se skutečným účelem užití jako pozemky zemědělské nebo přírodní zeleň, tedy převážně pozemky hospodářské, podle patného územního plánu pozemky nezastavitelné, je využita metoda přímého porovnání. Jsou použity cenové údaje KN. Je nalezen dostatečný počet provedených převodů obdobných či srovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách, ve shodné obci. Využití realizovaných cen z cenových údajů KN je pro tento případ vhodné - jsou nalezeny cenové údaje KN k nemovitostem ve srovnatelné lokalitě, srovnatelné svou velikostí, polohou, se zohledněním skutečného účelu užití popř. možnosti využití.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná
- metoda přímého porovnání - cena obvyklá

Zjištěná cena oceňovaných nemovitostí je určena dle příslušných ustanovení cenového předpisu. Obvyklá cena je určena metodou přímého porovnání s přepočtem na jednotkovou cenu pozemku. Nemovitost je porovnávána se vzorky provedených převodů v období 2023 - 2025.

Závěr znalce ohledně stanovené ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky oceňovaných pozemků). Odpovídá ust. § 2 odst. 2 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí.

Jedná o běžně obchodovaný nemovitý majetek (územní plán a skutečný účel užití). Ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 263 - orná půda, o výměře 3266 m²
- pozemek parcelní číslo 276/1 - orná půda, o výměře 1879 m²
- pozemek parcelní číslo 276/2 - trvalý travní porost, o výměře 1770 m²
- pozemek parcelní číslo 284/10 - ostatní plocha, ost. komunikace, o výměře 147 m²
- pozemek parcelní číslo 308/8 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 150 m²
- pozemek parcelní číslo 308/9 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 143 m²
- pozemek parcelní číslo 311/3 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 125 m²
- pozemek parcelní číslo 311/4 - ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 140 m²
- pozemek parcelní číslo 340/25 - orná půda, o výměře 6126 m²
- pozemek parcelní číslo 340/27 - orná půda, o výměře 871 m²

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Klokočná, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, List vlastnictví číslo 245

Znaleckým posudkem je určena obvyklá cena pozemků parcelní číslo 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25, 340/27, vše v k.ú. Klokočná, v celkové výši 1 086 000,- Kč:

- spoluvlastnický podíl id. 1/40 v celkové výši 27 150,- Kč:

- spoluvlastnický podíl id. 5/80 v celkové výši 678 750,- Kč:

Obvyklá cena - celek

1 086 000 Kč

slovy: Jeden milion osmdesát šest tisíc Kč

Obvyklá cena – podíl id. 1/40

27 150 Kč

slovy: Dvacet sedm tisíc jedno sto padesát Kč

Obvyklá cena – podíl id. 5/8

678 750 Kč

slovy: Šest set sedmdesát osm tisíc sedm set padesát Kč

nemovitost	celkem	podíl id. 1/40	podíl id. 5/8
pozemek parcelní číslo 263	242 700 Kč	6 070 Kč	151 690 Kč
pozemek parcelní číslo 276/1	139 600 Kč	3 490 Kč	87 250 Kč
pozemek parcelní číslo 276/2	131 500 Kč	3 290 Kč	82 190 Kč
pozemek parcelní číslo 284/10	10 900 Kč	270 Kč	6 810 Kč
pozemek parcelní číslo 308/8	11 100 Kč	280 Kč	6 940 Kč
pozemek parcelní číslo 308/9	10 600 Kč	260 Kč	6 620 Kč
pozemek parcelní číslo 311/3	9 300 Kč	230 Kč	5 810 Kč
pozemek parcelní číslo 311/4	10 400 Kč	260 Kč	6 500 Kč
pozemek parcelní číslo 340/25	455 200 Kč	11 380 Kč	284 500 Kč
pozemek parcelní číslo 340/27	64 700 Kč	1 620 Kč	40 440 Kč
celkem	1 086 000 Kč ...	27 150 Kč ...	678 750 Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Platnost ZP:

Jeden rok od data zpracování nebo do doby platnosti cenového předpisu, popř. do doby kdy, dojde k významné změně tržních podmínek v daném segmentu nemovitostí.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek je zpracován samostatně, bez dalších konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2427 - 167 - 2025.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. Spr 150/2010 ze dne 22.11.2010 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079689/2025.

V Sezimově Ústí 8.10.2025



Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 079689/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.245, kú. Klokočná - nahlížení do KN	10
Kopie katastrální mapy	10
Výřez z územního plánu	1
UPI Klokočná	5
Fotodokumentace	1
Cenové údaje KN	2
Mapa oblasti	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	353
Obec:	Klokočná (319628)
Katastrální území:	Klokočná (666467)
Číslo LV:	345
Výměra (m ²):	3266
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	EMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duřková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, č. p. 120, 25164 Klokočná	7/40
Šindelář Milošlav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Mníchovice	1/40
Příslušnost hospodářit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/71a, Žďkov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52544	3203
56841	63

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo-exekutorské podle § 68a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zůstavitelé pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Náhrnní exekuce - Šindelář Milošlav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Milošlav
Zahájení exekuce - Šindelář Milošlav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezaplatit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Veškeré změny údajů musí informovatelní účastníci. Platnost dat k 09.01.2025, 15:00

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řezání Mapa LV Kat. území Můj katastr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	276/1
Obec:	Kokočná (513628)
Katastrální území:	Kokočná (666467)
Číslo LV:	245
Výměra (m²):	1879
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	mít, stráň
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duškova Ivana, Letovská 54B, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, č. p. 120, 25164 Kokočná	7/40
Šindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Mníchovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žďkov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
526000	211
541600	1668

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářezání exekuce - Šindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav
Závazek naumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řezání, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Záznamové údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2025 15:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rizici	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	276/21
Obec:	Kokočná (513628)
Katastrální území:	Kokočná (666467)
Oslo LV:	245
Výměra (m ²):	1770
Typ paměty:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	mez, stráž
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duňková Jana; Letňavská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Sindelář František, z. p. 120, 25164 Kokočná	7/40
Sindelář Miloslav; Masarykovo náměstí 83, 25164 Měcholovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad; Husinecká 1024/11a, Žďakov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54168	1770

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 68a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí záručovní pojistkovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalzení exekuce - Sindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Sindelář Miloslav
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezaplatit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

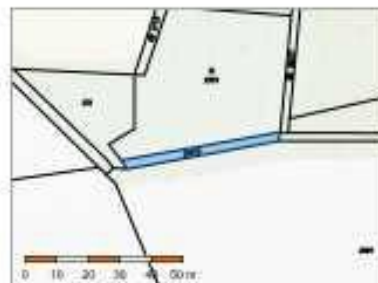
Rizici, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2025 15:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	284/15 ^o
Obec:	Klokočův (513528) ^o
Katastrální území:	Klokočův (665467)
Číslo LV:	245
Výměra (m ²):	147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KÚM0
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duřková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Sindelář František, č. p. 120, 25164 Klokočův	7/40
Sindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 85, 25164 Mníchovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žitkov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářzení exekuce - Sindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Sindelář Miloslav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

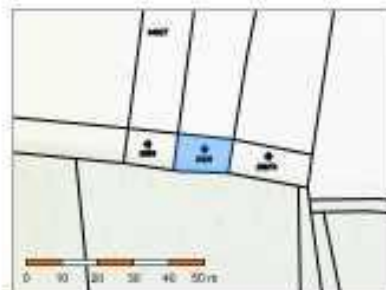
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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 09.10.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	308/8
Obec:	Klokočná (519628)
Katastrální území:	Klokočná (666467)
Číslo LV:	245
Výměra [m²]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Dušková Ivana, Letovská 549, Luthány, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, z. p. 120, 25164 Klokočná	7/40
Šindelář Miroslav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Melchovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žďakov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nahrazení exekuce - Šindelář Miroslav
Rozhodnutí o upadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miroslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miroslav
Změna číselné parcely
Závazek naumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nerajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápsán cenový údaj (celkem 2)

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 09.10.2025 15:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	308/9
Obec:	Kokočná (51 6628)
Katastrální území:	Kokočná (66 6467)
Číslo LV:	245
Výměra (m ²):	148
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duňková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, z. p. 120, 25164 Kokočná	7/40
Šindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Mnichovice	1/40
Příslušnost hospodařit s evanjeliem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/114, Žďakov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nějsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Ómezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářzení exekuce - Šindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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 09.10.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	311/3m
Obec:	Klakočná [519628] m
Katastrální území:	Klakočná [666467]
Číslo LV:	245
Výměra [m²]:	125
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM0
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duňková Ivana, Letovská 548, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, č. p. 120, 25164 Klakočná	7/40
Šindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Měcholovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žitkov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Bezkauční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalížení exekuce - Šindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápsán ocnový údaj (celkem 2)

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

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	311/4 st
Obec:	Klokočná (513628)
Katastrální území:	Klokočná (666487)
Číslo LV:	245
Výměra (m ²):	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM40
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duřková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, č. p. 120, 25164 Klokočná	7/40
Šindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 88, 25164 Mnichovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žďov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nějsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 68a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářzení exekuce - Šindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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 08.10.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	340/250
Obec:	Klakočná (5136280)
Katastrální území:	Klakočná (666467)
Číslo LV:	245
Výměra (m ²):	6126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duňková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Šindelář František, č. p. 120, 25164 Klakočná	7/40
Šindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 83, 25164 Mníchovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žitkov, 19000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
526010	5356
526440	770

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekutorského řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekutorský příkaz k prodeji nemovitosti
Nalžení exekuce - Šindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Šindelář Miloslav
Změna označení parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novy dluh

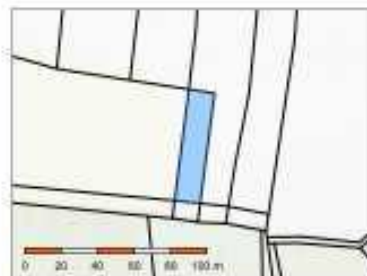
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informační charakter. Platnost dat k 09.10.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	849/27
Obec:	Kláškov (513628)
Katastrální území:	Kláškov (666467)
Číslo LV:	245
Výměra (m ²):	871
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KND
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	5/8
Duňková Ivana, Letovská 549, Letňany, 19900 Praha 9	7/40
Sindelář František, č. p. 120, 25164 Kláškov	7/40
Sindelář Miloslav, Masarykovo náměstí 88, 25164 Mníchovice	1/40
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Židkov, 13000 Praha 3	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Řád
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52001	170
52544	701

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekutorského řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojistovny

Jiné zápisy

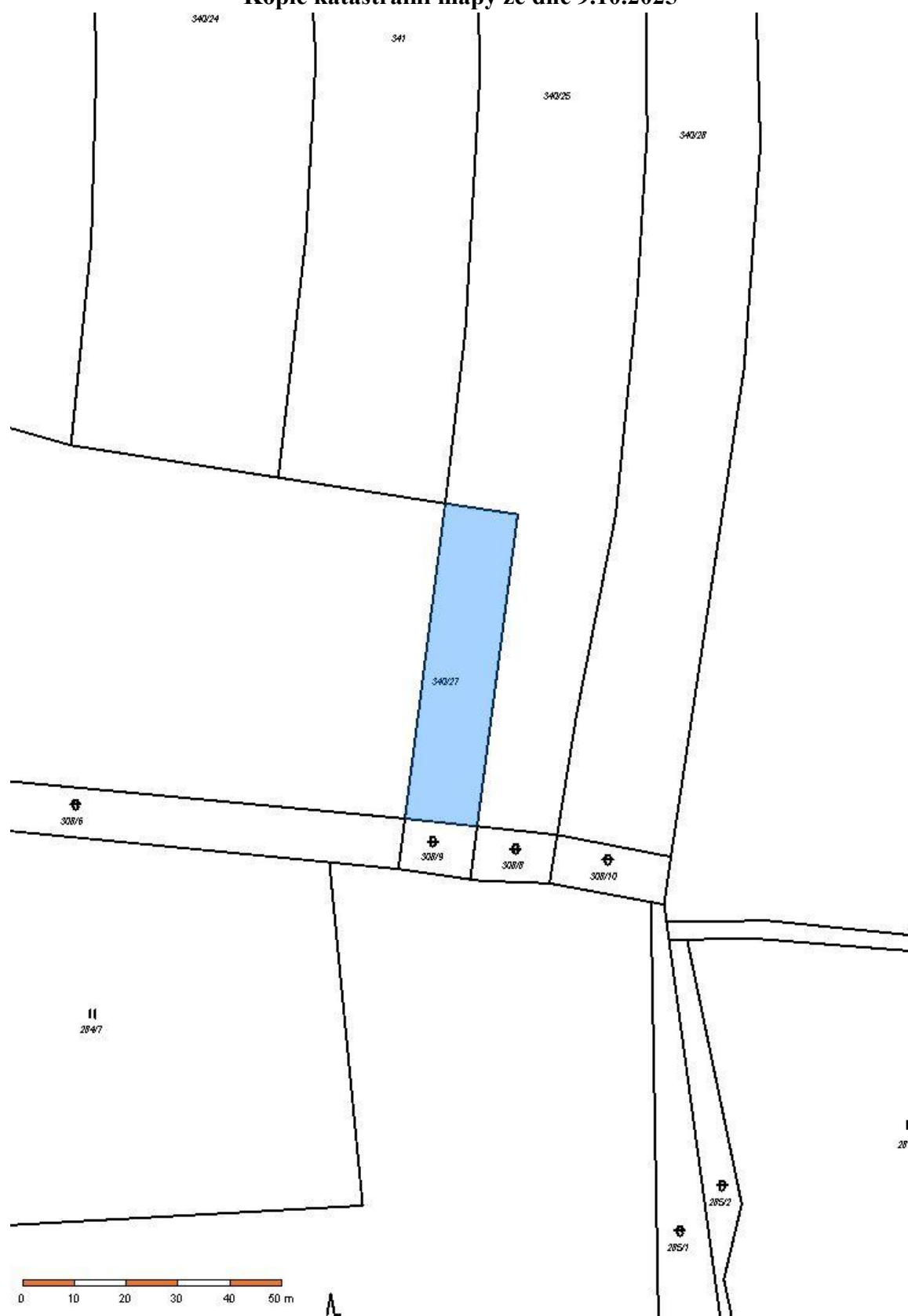
Typ
Exekutorská příkaz k prodeji nemovitosti
Nazbytí exekuce - Sindelář Miloslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sindelář Miloslav
Zahájení exekuce - Sindelář Miloslav
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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 09.10.2025 13:20.

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



Pozemek p.č. 340/27 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



Pozemek p.č. 340/25 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



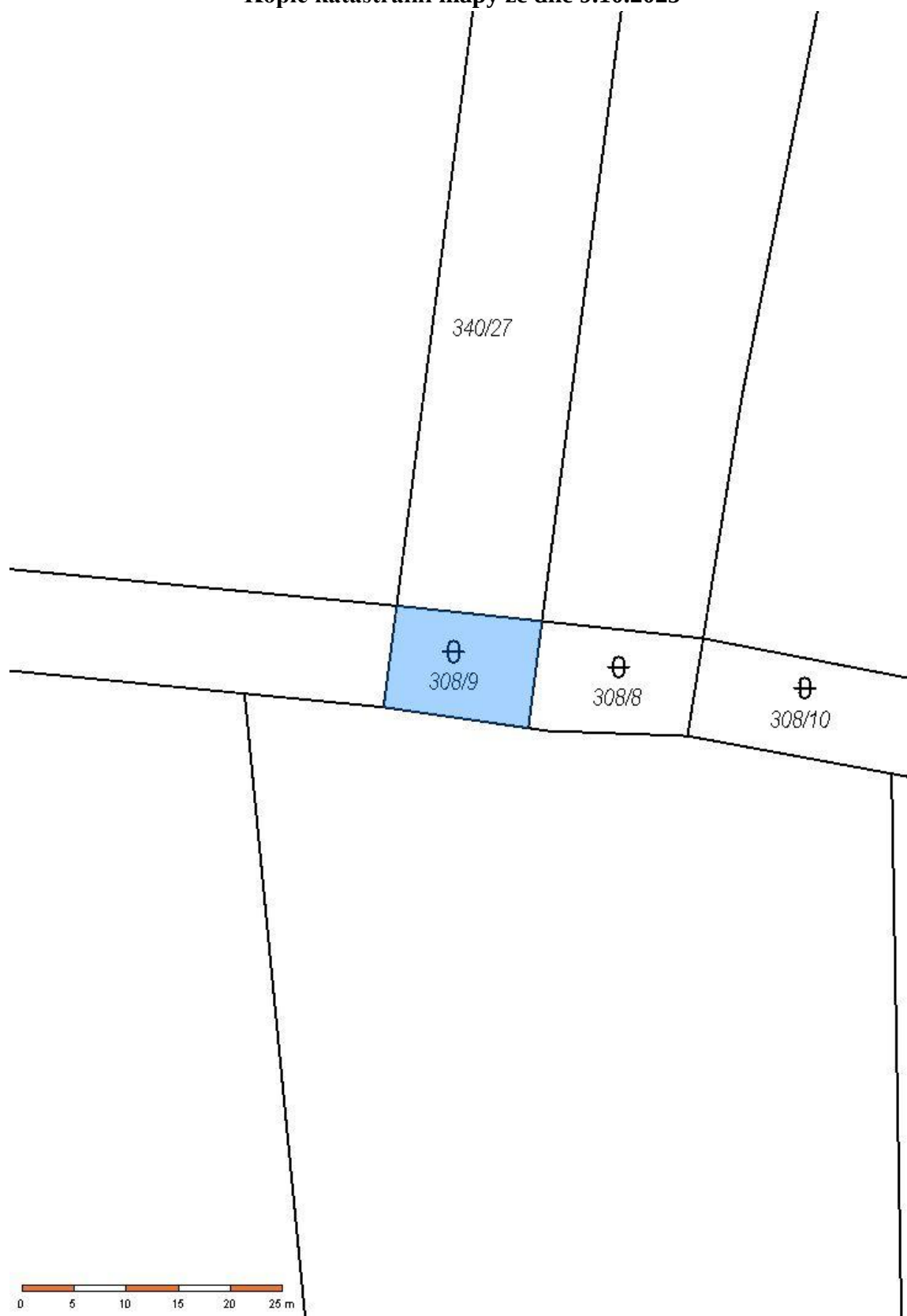
Pozemek p.č. 311/4 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



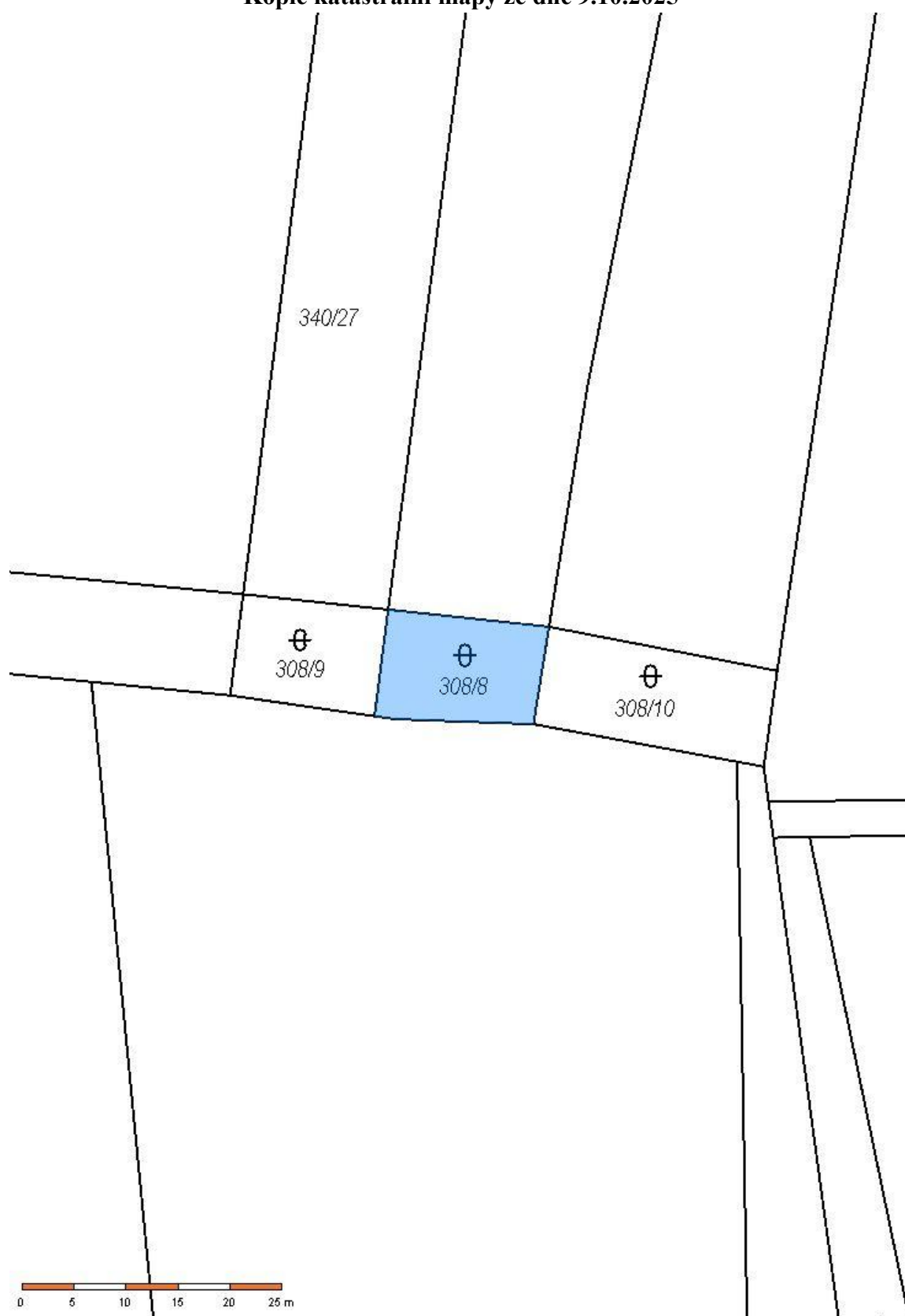
Pozemek p.č. 311/3 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



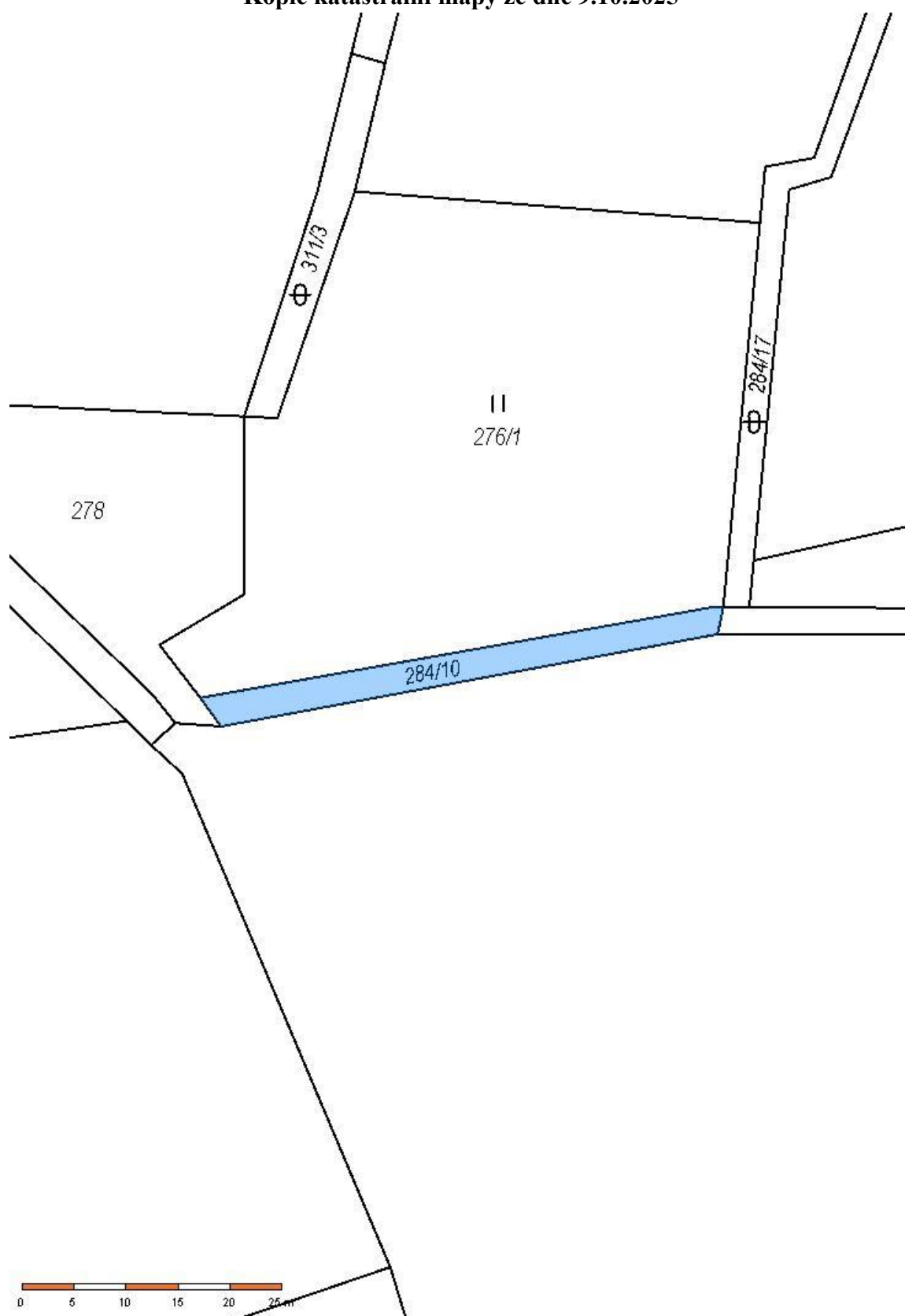
Pozemek p.č. 308/9 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



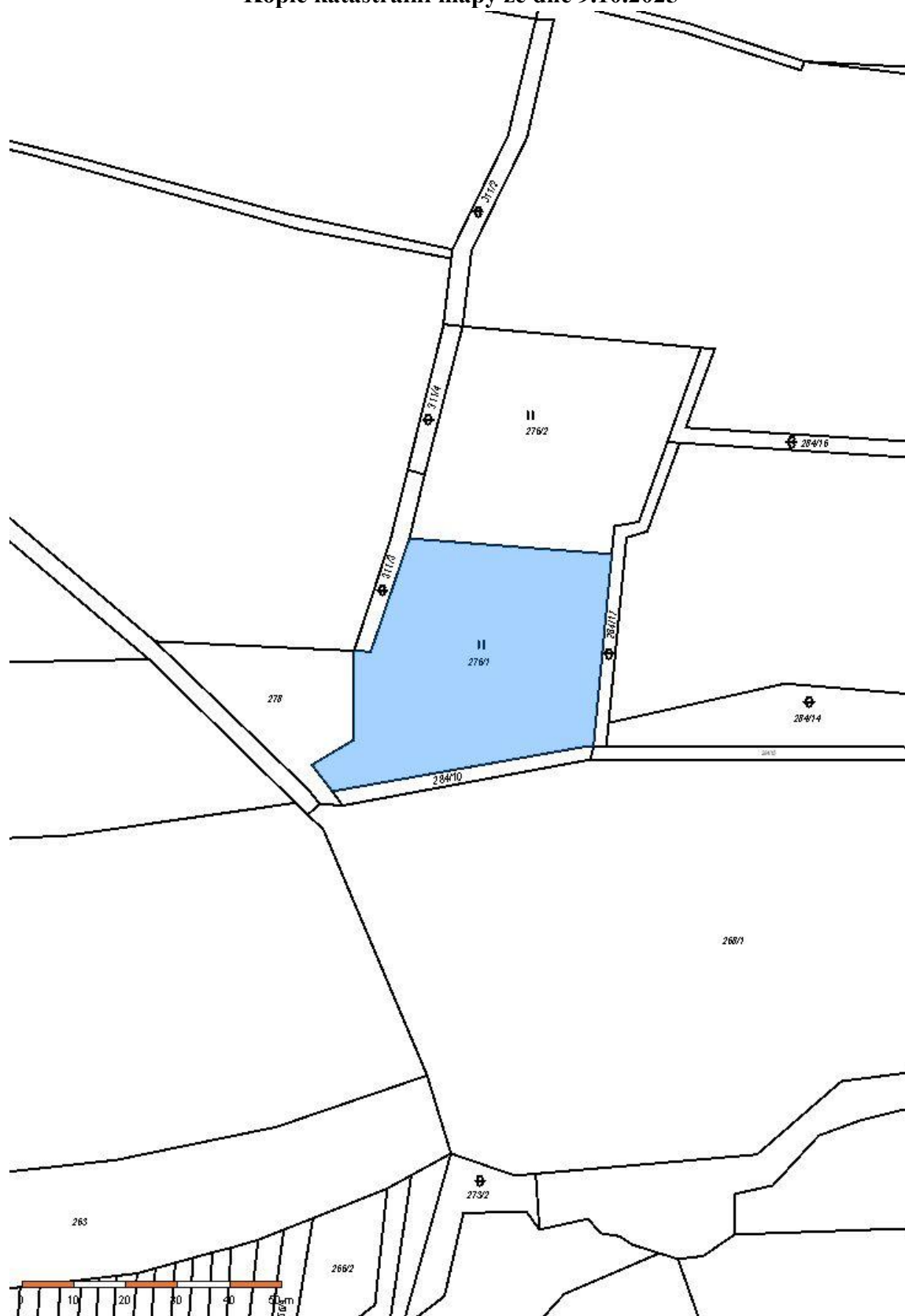
Pozemek p.č. 308/8 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



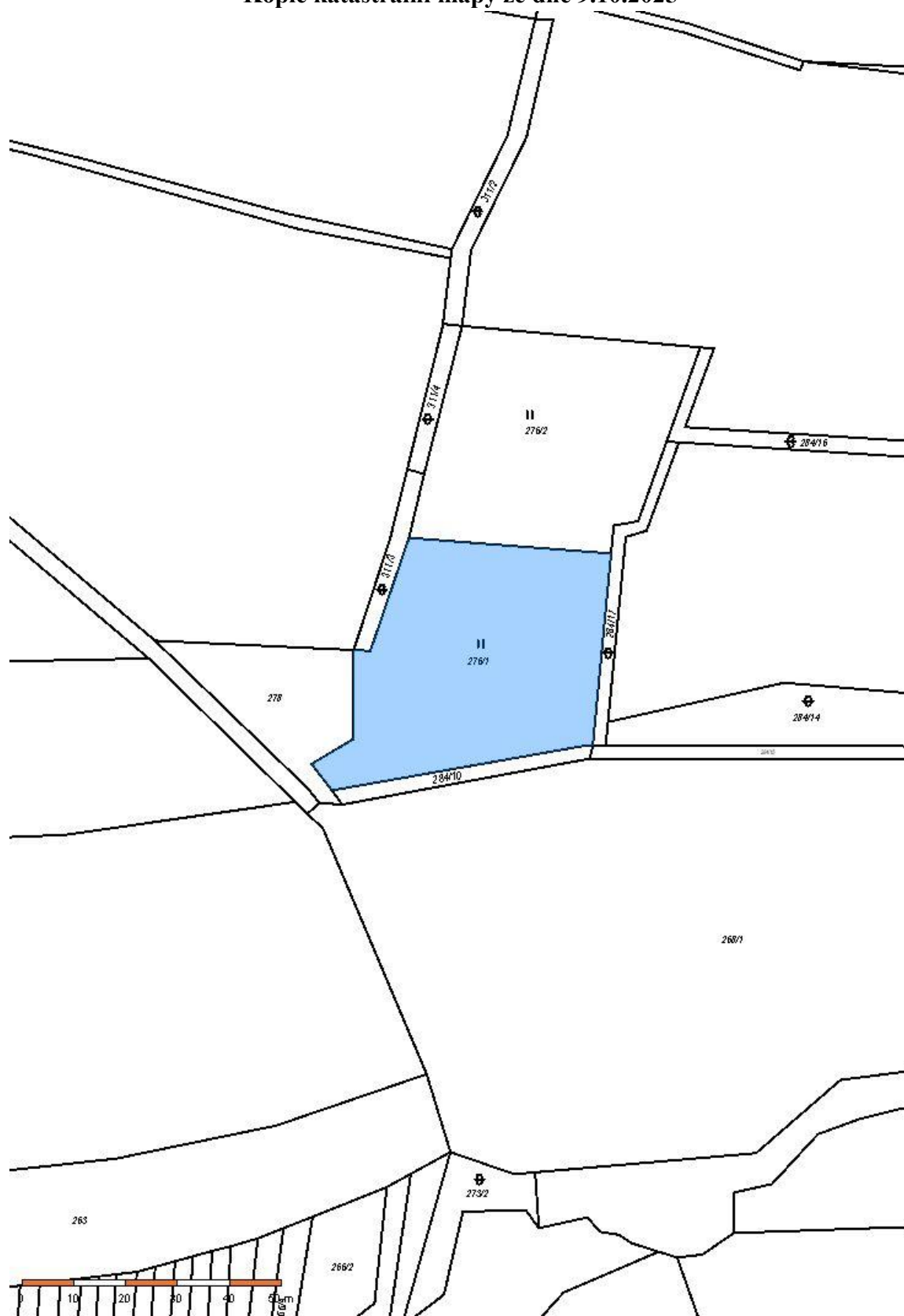
Pozemek p.č. 284/10 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



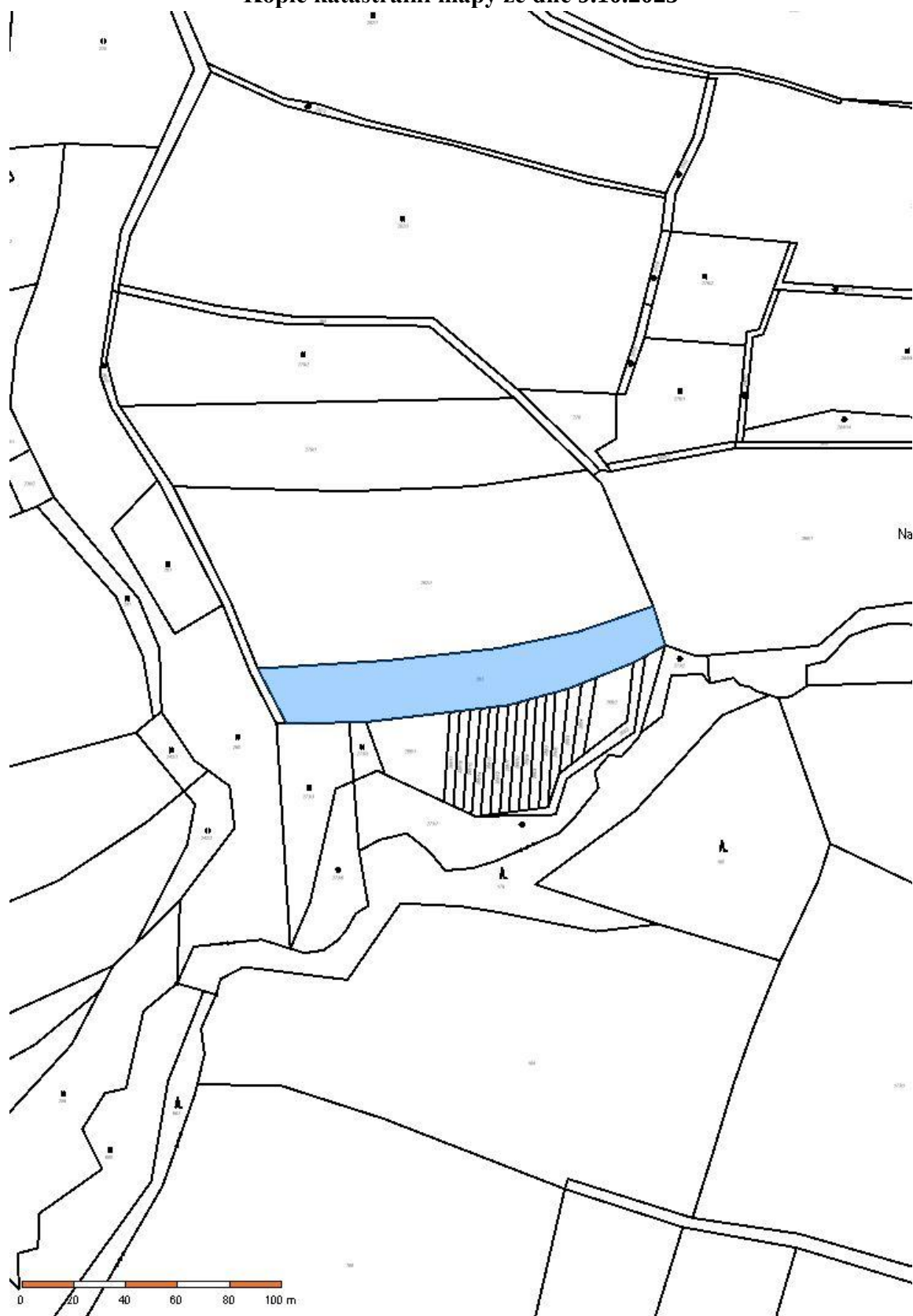
Pozemek p.č. 276/1 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



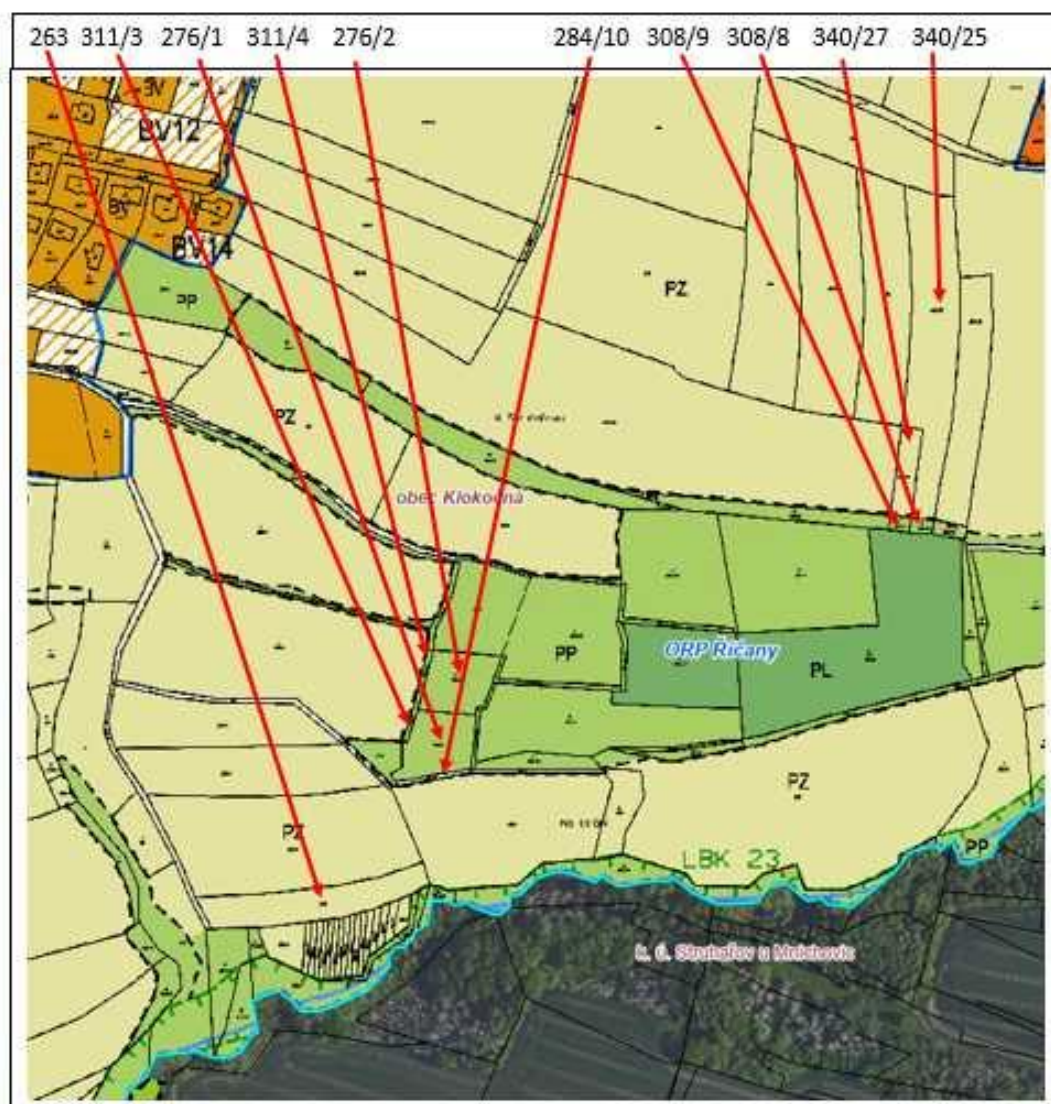
Pozemek p.č. 276/1 v k.ú. č. 666467

Kopie katastrální mapy ze dne 9.10.2025



Pozemek p.č. 263 v k.ú. č. 666467

Územní plán Klokočná:



PVP

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PL

PLOCHY LESNÍ

PL

PLOCHY LESNÍ

PP

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PP

PLOCHY PŘÍRODNÍ



MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany

tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | www.ricany.cz

Vaše značka/ze dne: /
Č.ev.: 177569/2019
Č.j.: 164973/2019-MURI/OUPRR/1177
Útvar MěÚ: odbor územ. plán. a reg. rozvoje
Počet stejnopisů: 2
Vyřizuje: Havlíčková Barbora Ing. arch.
Telefon (linka): 208
E-mail: barbora.havlickova@ricany.cz
Způsob odeslání: datová schránka

Vážený pan
Ing. Jiří Veselý
ředitel Krajského pozemkového pro
Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 - Žižkov

V Říčanech dne: 27.9.2019

VĚC: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Na základě žádosti Státního pozemkového úřadu poskytuje Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, se sídlem Komenského náměstí 1619/2, Říčany, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) a § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako předběžné informace územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

pro pozemky parc. č. 263, 276/1, 276/2, 284/10, 308/8, 308/9, 311/3, 311/4, 340/25 a 340/27 v katastrálním území Klokočná,
druh, účel a popis požadovaného záměru: V současné době je připravováno majetkoprávní vypořádání podílového spoluvlastnictví, informace budou využity soudním znalcem při ocenění pozemků.

PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ

Z hlediska územně analytických podkladů se na předmětném pozemku nachází:

- 263 – ochranné pásmo lesa + na části ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 276/1 – ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 276/2 – ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 284/10 – ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 308/8 – nadzemní vedení elektrické energie (VN) vč. ochranného pásma + ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 308/9 – nadzemní vedení elektrické energie (VN) vč. ochranného pásma + ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 311/3 – ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 311/4 – ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 340/25 – v jižní části ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie (VN) + ochranné pásmo lesa + ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)
- 340/27 – v jižní části ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie (VN) + ochranné pásmo lesa + ložisko nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů)

Č.ev.: 177569/2019
V Říčanech dne: 27.9.2019



Počet stejnopisů: 2
Strana 1 z 5

Na předmětných pozemcích není schválena ani požadovaná územní studie.

PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Dle platného Územního plánu Klokočná se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území,
pozemek 263 – v ploše PZ – plochy zemědělské,
pozemek 276/1 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 276/2 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 284/10 – v ploše PVP – plochy veřejných prostranství,
pozemek 308/8 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 308/9 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 311/3 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 311/4 – v ploše PP – plochy přírodní,
pozemek 340/25 – v ploše PZ – plochy zemědělské,
pozemek 340/27 – v ploše PZ – plochy zemědělské.

Na předmětných pozemcích nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby.

Stanovení podmínek pro využití ploch

V urbanistické koncepci (kap. C) je stanoveno:

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a turistické stezky. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských, v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Plochy těžební nebudou územním plánem rozšiřovány; stávající lom Všešary bude po ukončení těžby rekultivován v plochy přírodní.

V systému sídelní zeleně, krajina – návrh opatření, je uvedeno:

Řešené území se vyznačuje zajímavou strukturou kulturní krajiny s vysokou hodnotou krajinného rázu. To je dáno především dynamickým terénem a relativně vysokým zastoupením nelesní krajinné zeleně. Rozptýlenou krajinnou zeleň v území tvoří především porosty na mezích, na neobhospodařovaných pozemcích, podél komunikací a vodotečí.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Zezeň ve volné krajině - návrh opatření:

· Veškerá vzrostlá nelesní zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

V koncepci uspořádání krajiny (kap. E) je stanoveno:

Uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nepochybně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání.

Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

Územní plán ctí a zachovává všechny plochy evidované jako VKP a plochy krajinné zeleně na mezích a podél silnic a polních cest.

Veškerá stávající krajinná zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy významné nelesní zeleně. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách. Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:

- přípustné:
 - současné využití;
 - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
 - podmíněné:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;
 - nepřípustné:
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrožily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostupnost krajiny

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Cestní síť je poměrně rozvinutá.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro prostupnost krajiny je:

- přípustné:
 - současné využití;
 - případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
 - realizace cyklostezek;
 - podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;
- nepřipustné:
- uzavírání cest pro veřejnost;
- rušení cest bez náhradního řešení.

Protierozní opatření

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Pro omezení eroze ve zdejší krajině, je nutné zachovat současné meze, remízky a plochy lesní i nelesní zeleně v krajině.

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:
- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřipustné:
- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

Dobývání ložisek nerostných surovin

Plochy těžební nebudou územním plánem rozšiřovány; stávající lom Všešary bude po ukončení těžby rekultivován v plochy přírodní – předpokládána je sanace prostoru, ponechání etáží, rekultivace části plochy lesnický a části plochy s ponecháním s převahou keřů a lučních porostů, vznik lomového jezera.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Plocha PZ – plochy zemědělské

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF), včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ÚSES. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - přípustné využití: současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy (pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky). Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; 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 sousedních území.

Dopravní a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.

Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - podmíněně přípustné využití: pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - nepřipustné využití: jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nívy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

Plocha PP – plochy přírodní

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy (pouze lehké, odstranitelné stavby drobného charakteru – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky). Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území.

Dopravní a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení. Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň - podmíněně přípustné využití: pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň - nepřípustné využití: jakékoliv změny, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

Plocha PVP - plochy veřejných prostranství

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu; součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Prostorové uspořádání: -.

PLATNOST ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ing. arch. Barbora Havlíčková, v. r.
referent odboru územního plánování
a regionálního rozvoje
"OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA"





263



276/1



276/2



308/8



308/9



311/3



311/4



340/25 a 340/27

Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle nemovitosti

Platnost k: 08.10.2025 21:55

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 513628 Klokočná

Kat. území: 666467 Klokočná

Pozemek: 202, LV 339

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.699.850,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 08:30:00. Zápis

V-1003/2024-209

proveden dne 22.02.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91, LV 339; 202, LV 339; 235, LV 339

Pozemek: 340/32, LV 335

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 18:56:56. Zápis

V-3498/2024-209

proveden dne 22.04.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 301/2, LV 335; 301/3, LV 335; 308/10, LV 335; 340/28, LV 335; 340/32, LV 335

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.915.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 12:29:43. Zápis

V-11134/2023-209

proveden dne 27.10.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 301/2, LV 335; 301/3, LV 335; 308/10, LV 335; 340/28, LV 335; 340/32, LV 335

Pozemek: 91, LV 339

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.699.850,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 08:30:00. Zápis

V-1003/2024-209

proveden dne 22.02.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91, LV 339; 202, LV 339; 235, LV 339

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 08.10.2025 22:55

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 513628 Klokochná

Kat. území: 666467 Klokochná

Pozemek: 276/1, LV 245

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

14.580,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2025 10:26:31. Zápis proveden dne 30.09.2025.

V-10227/2025-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

263, LV 245; 276/1, LV 245; 276/2, LV 245; 284/10, LV 245; 308/8, LV 245; 308/9, LV 245; 311/3, LV 245; 311/4, LV 245; 340/25, LV 245; 340/27, LV 245

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

87.480,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 09:54:51. Zápis proveden dne 31.01.2025.

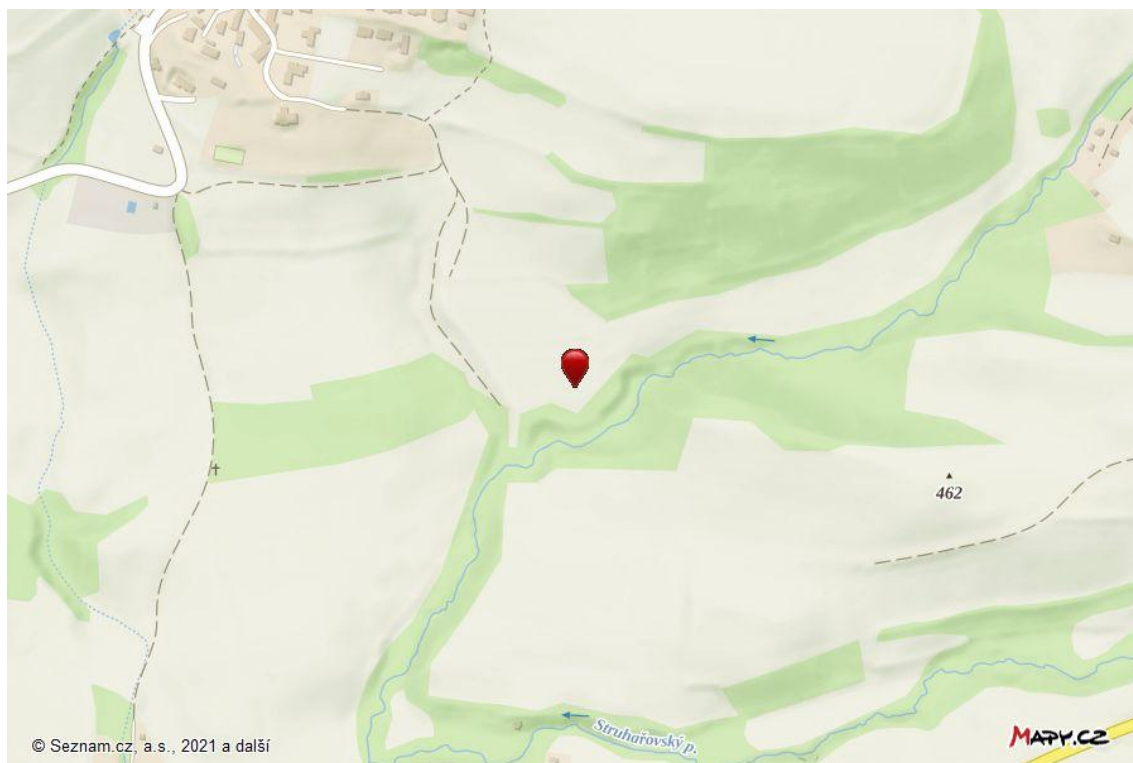
V-15893/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

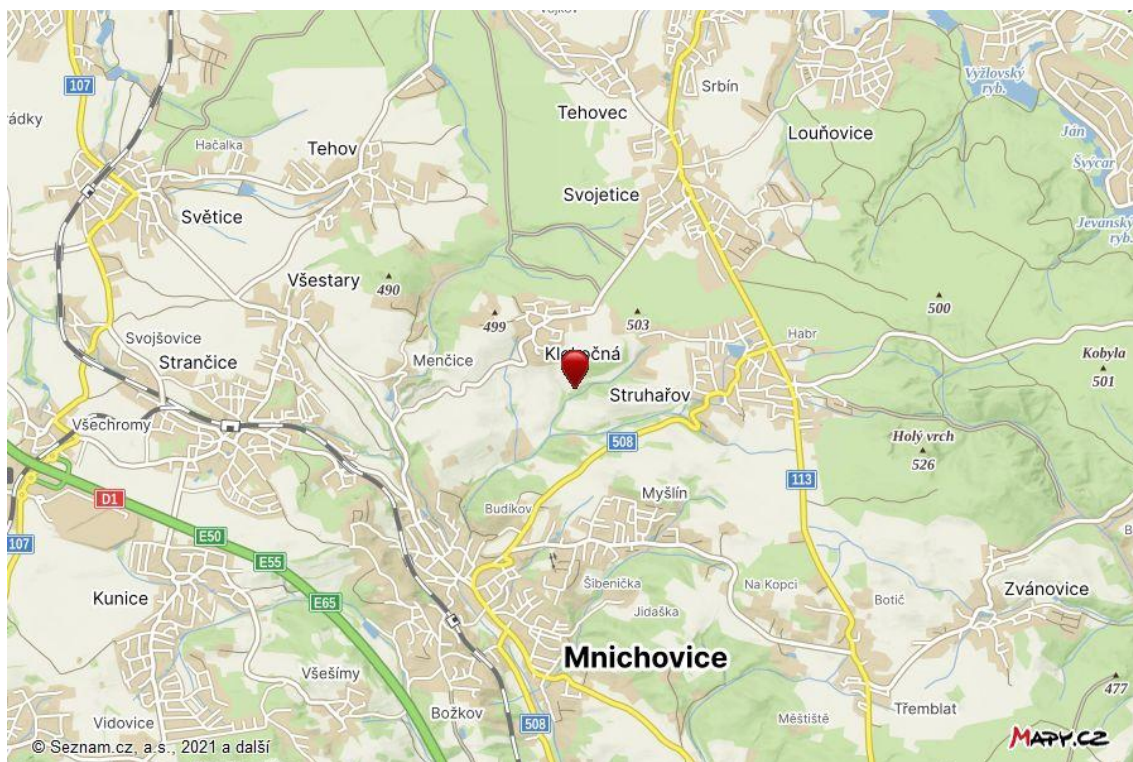
pozemky:

263, LV 245; 276/1, LV 245; 276/2, LV 245; 284/10, LV 245; 308/8, LV 245; 308/9, LV 245; 311/3, LV 245; 311/4, LV 245; 340/25, LV 245; 340/27, LV 245

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 263 v k.ú. č. 666467



Pozemek p.č. 263 v k.ú. č. 666467