

**Znalecký posudek č. 2020/59/2016**

**Ocenění nemovitosti - pozemku p.č. 497/22, (odděleno GP č. 1763-15-278-1/2016  
z parc. č. dle PK 497, zapsaných na LV č. 802 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry,  
okres Praha-západ**

**Vlastník nemovitosti:** Římskokatolická farnost Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí  
15, 254 02 Jílové u Prahy

**Vlastnický podíl:** 1/1

**Zadavatel:** Obec Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry, IČ: 002 41 580

**Zhotovitel:** PROSCON, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, Praha 5,  
K Lochkovu 661/39, IČ: 493 56 381 zapsaný v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19831

**Posudek zpracovali a vysvětlení mohou podat:** JUDr. Ing. Pavel Bürger a  
Ing. Milan Ječmen

**Účel ocenění:** Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro předpokládanou koupi.

**Posouzení bylo provedeno ke dni:** 06. 04. 2016

**Datum vypracování znaleckého posudku:** 31. 05. 2016

Znalecký posudek obsahuje celkem -21- stran, z toho -12- stran příloh.

Posudek je předán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.

1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

## OBSAH:

<b>1. Nález</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Předmět ocenění</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Zdroje použitých informací</b>	<b>2</b>
1.3.1. Zdroje od zadavatele	2
1.3.2. Ostatní zdroje	2
<b>1.4. Místní šetření</b>	<b>2</b>
<b>1.5. Situace oceňované nemovitosti</b>	<b>2</b>
<b>1.6. Specifikace součástí a příslušenství</b>	<b>3</b>
1.6.1. Porosty	3
1.6.2. Další součásti a příslušenství	3
<b>1.7. Analýza trhu, porovnávací báze</b>	<b>3</b>
<b>2. Posudek</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Úvod k ocenění</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Ocenění pozemku p.č. 497/22</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Závěr</b>	<b>5</b>
<b>Znalecká doložka</b>	<b>6</b>
<b>Přílohy</b>	<b>7</b>

## 1. Nález

### 1.1. Předmět ocenění

Zadavatelem znaleckého posudku bylo požadováno ocenění nemovitosti – pozemku p.č. 497/22, (odděleno GP č. 1763-15-278-1/2016) z parc. č. dle PK 497 zapsaného na LV č. 802 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ. Ocenění nemovitosti je včetně jeho všech součástí a příslušenství.

Zadavatelem znaleckého posudku je požadováno ocenění nemovitosti pro účely stanovení kupní ceny. Hodnota stanovovaná tímto znaleckým posudkem je cena obvyklá.

### 1.2. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedený.

### 1.3. Zdroje použitých informací

#### 1.3.1. Zdroje od zadavatele

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány zadavatelem a na základě osobně sdělených informací.

K dispozici byly následující hlavní dokumenty:

- GP č. 1763-15-278-1/2016
- Soupis mimolesní zeleně z 12/2015
- Výpis z LV č. 802 v k.ú. Dolní Jirčany ze dne 06. 01. 2016

#### 1.3.2. Ostatní zdroje

Zákony a jiné předpisy:

1. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
2. Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění
3. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění
4. Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění ke dni ocenění

Různé databáze a analýzy

1. Katastr nemovitostí – nahlížení do katastru nemovitostí [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
2. Letecké snímky – [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Dále byly použity pro ocenění údaje z veřejně přístupných zdrojů na internetu.

Důležité předané a použité dokumenty jsou uvedeny v přílohách.

### 1.4. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou bylo provedeno dne 20. 01. 2016.

### 1.5. Situace oceňované nemovitosti

Vlastnictví zapsáno pro: Římskokatolická farnost Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 15,  
254 02 Jílové u Prahy s podílem 1/1.

Okres: CZ020A Praha-západ  
Obec: 539597 Psáry  
Katastrální území: 736 414 Dolní Jirčany  
List vlastnictví: 802

Výše uvedený vlastník pozemků vlastní mimo jiné v k.ú. Dolní Jirčany pozemek:

p.č. pozemku v PK	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob využití
497	90 682	orná půda	ZPF

Poloha pozemku:

Pozemek se nachází v k.ú. Dolní Jirčany při komunikaci II/105 směrem na Jesenici, pozemek PK 497 je využíván pro zemědělskou výrobu.

Předmětem ocenění je část výše uvedeného pozemku, a to pozemek oddělený GP č. 1763-15-278-1/2016, jež je uveden v následující tabulce:

p. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	způsob využití
497/22	536	orná půda	ZPF
<b>Celkem</b>	<b>536</b>		

V územním plánu obce Psáry je využití pozemku p. č. 497/22 jako ostatní plocha, ostatní komunikace pro výstavbu chodníku. Z důvodu využití dle územního plánu obce, bude pozemek oceněn jako ostatní plocha.

## 1.6. Specifikace součástí a příslušenství

### 1.6.1. Porosty

Za součást oceňované nemovitosti je v některých případech nutno považovat porosty. Na odděleném a oceňovaném pozemku nejsou porosty dřevin.

### 1.6.2. Další součásti a příslušenství

Na oceňovaném pozemku nejsou jiné součásti ani příslušenství.

## 1.7. Analýza trhu, porovnávací báze

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ v obcích s přibližně stejným počtem obyvatel jihovýchodním směrem od Prahy v obdobné vzdálenosti od Prahy. Tímto šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích s ostatní plochou v obci Psáry Dolní Břežany a Jílové. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku ostatní plocha vždy přiřazena jednotková kupní cena, Všechny transakce, u nichž nebylo možné určit jednotkovou cenu z důvodu kombinace pozemků s rozdílným zařazením druhu pozemků bez rozlišení ceny, byly z porovnání vyloučeny.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

Přehled realizovaných převodů pozemků v druhu pozemku ostatní plocha v k.ú. Psáry, Dolní Břežany a Jílové jsou uvedeny v následující tabulce:

Řízení V	Parcela (p.č.)	Výměra v m <sup>2</sup>	Cena celkem v Kč	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup>
V3650-2015-210	1079/22	106	84 000	800,00
V15514-2015-210	1079/23	85	68 000	800,00
V14198-2014-210	212/40, 212/41	625	990 000	1 584,00
V7259-2015-210	2118	25	2 500	100,00

**2. Posudek****2.1. Úvod k ocenění**

V případě pozemku p.č. 497/22 v k.ú. Dolní Jirčany se jedná o pozemek, který je v územním plánu předpokládán k výstavbě chodníku, tedy jako ostatní plocha, ostatní komunikace a bude tedy oceněn jako ostatní plocha.

**2.2. Ocenění pozemku p.č. 497/22**

Ocenění pozemku p. č. 497/22 bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány pozemky prodané v období 01/15 až 1/16 v druhu pozemku ostatní plocha, ost. komunikace.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	Psáry	1	ostatní plocha, ost. komunikace
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Psáry	106	ostatní komunikace
2	Psáry	85	ostatní komunikace
3	Dolní Břežany	625	ostatní komunikace
4	Jílové	25	ostatní komunikace

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m <sup>2</sup>	pramen ceny	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	velikost	tvar využitelnost	IS	Přístupnost	úvaha znalce		Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	800	1,00	800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	800
2	800	1,00	800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	800
3	1 584	1,00	1 584	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1 218
4	100	1,00	100	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	83
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>725</b>
<b>Celkem pozemek</b>										<b>Kč</b>	<b>725</b>
<b>Minimum</b>										<b>Kč</b>	<b>83</b>
<b>Maximum</b>										<b>Kč</b>	<b>1 218</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku (s ohledem na územní plán)										
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Hodnota 1 m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku p. č. 497/22 byla stanovena ve výši

725,- Kč.

Výpočet celkové ceny:

Stanovenou hodnotu 1 m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku p. č. 497/22 v druhu orná půda je nutné vynásobit celkovou výměrou 536 m<sup>2</sup>.

Celková cena: 536 x 725 = 388 600

**Obvyklá cena pozemku v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 497/22 odděleného dle GP 1763-15-278-1/2016, o celkové výměře 536 m<sup>2</sup>, v druhu pozemku orná půda a budoucím využití dle ÚP obce Psáry jako ostatní plocha, ost. komunikace byla stanovena ve výši**

**388 600,- Kč.**

Vzhledem k tomu, že vlastnický podíl je ve výši 1/1, není nutné výslednou hodnotu upravovat na výši podílu.

### 2.3. Závěr

*Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 na pozemku v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 497/22 odděleného dle GP 1763-15-278-1/2016 včetně součástí a příslušenství ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 15, 254 02 Jílové u Prahy činí*

**388 600,- Kč**

*(slovy: tři sta osmdesát osm tisíc šest set korun českých).*

*Hodnocení a ocenění bylo provedeno ke dni 06. 04. 2016*

**JUDr. Ing. Pavel Bürger**  
prokurista

**Praha 31. 05. 2016**



**Znalecká doložka**

Znalecký posudek vypracovala obchodní společnost PROSCON, s.r.o. se sídlem Praha 5, Slivenec, K Lochkovu 661/39, IČ: 493 56 381, jako znalecký ústav jmenovaný ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96–OOD, 114/99–OOD a 293/2008–OD–ZN/17 a zapsaný do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkoumávání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2020/59/2016 znaleckého deníku.

**JUDr. Ing. Pavel Bürger**  
prokurista

**Praha 31. 05. 2016**