

## Znalecký posudek č. 2011/50/2016

**Ocenění nemovitosti - pozemku p.č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16, (odděleno GP č. 1763-15-278-1/2016 z parc. č. dle PK 63, 697 a p. č. dle KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ**

**Vlastník nemovitosti:** Obec Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry  
**Vlastnický podíl:** 1/1

**Zadavatel:** PRAGOPROJEKT, a.s., K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha 4, IČ: 452 72 387, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1434

**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 kupní ceny nemovitostí dotčených stavbou „SOKP 512 “D1- Jesenice – Vestec“, Psáry – přeložka silnice II/105, v návaznosti na úpravy pro SOKP stavba 512“ ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, v platném znění.

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

**Datum vypracování znaleckého posudku:** 10. 05. 2016

Znalecký posudek obsahuje celkem -33- stran, z toho -17- 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>  |
| 1.1. Předmět ocenění   | 1         |
| 1.2. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku                                    | 1         |
| 1.3. Zdroje použitých informací  | 2         |
| 1.3.1. Zdroje od objednatele   | 2         |
| 1.3.2. Ostatní zdroje  | 2         |
| 1.4. Místní šetření  | 2         |
| 1.5. Situace oceňované nemovitosti   | 2         |
| 1.6. Specifikace součástí a příslušenství  | 3         |
| 1.6.1. Porosty   | 3         |
| 1.6.2. Věcné břemeno   | 4         |
| 1.7. Analýza trhu, porovnávací báze  | 4         |
| <b>2. Posudek</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Úvod k ocenění  | 5         |
| 2.2. Ocenění pozemků p.č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34,                           | 5         |
| 2.3. Ocenění součástí a příslušenství pozemků p. č. 63, v PK a 660/1 a 696/7 v KN                  | 6         |
| 2.4. Výsledné ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 s příslušenstvím | 7         |
| 2.5. Ocenění pozemků p.č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16                              | 8         |
| 2.6. Ocenění pozemků celkem  | 9         |
| 2.7. Ocenění věcného břemene o výměře 376 m <sup>2</sup>   | 10        |
| 2.7.1. Zjištění obvyklé ceny ročního užítku u orné půdy – výměra VB 376 m <sup>2</sup>             | 10        |
| Zvolený přístup ke stanovení výše nájemného pozemku orné půdy                                      | 10        |
| 2.7.2. Výpočet   | 10        |
| 2.7.3. Zjištění nákladů na zachování nemovitostí   | 10        |
| 2.7.4. Stanovení přiměřené míry kapitalizace za rok  | 11        |
| 2.7.5. Výpočet ceny břemene jako ročního užítku oprávněného  | 11        |
| 2.8. Závěr   | 12        |
| <b>Znalecká doložka</b>  | <b>13</b> |
| <b>Přílohy</b>   | <b>14</b> |

## **1. Nález**

### **1.1. Předmět ocenění**

Zadavatelem znaleckého posudku bylo požadováno ocenění nemovitosti – pozemku p.č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16, (odděleno GP č. 1763-15-278-1/2016 z parc. č. dle PK 63, 697 a p. č. dle KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, zapsaných na LV č. 10001 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 nemovitosti dotčených stavbou „SOKP 512 “D1- Jesenice – Vestec“, Psáry – přeložka silnice II/105, v návaznosti na úpravy pro SOKP stavba 512“, ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, v platném znění.

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,

10. 05. 2016 PROSCON, s.r.o.

Ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16 a p. č. z KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ

2

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 objednatele

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. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany ze dne 27. 04. 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
5. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, v platném znění
6. Směrnice č. V-2/2014 ministra dopravy ze dne 11. 09. 2014
7. Pokyn Ministerstva dopravy ze dne 07. 01. 2014

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 06. 04. 2016.

#### 1.5. Situace oceňované nemovitosti

Vlastnictví zapsáno pro: Obec Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry s podílem 1/1.

Okres: CZ020A Praha-západ  
Obec: 539597 Psáry  
Katastrální území: 736 414 Dolní Jirčany  
List vlastnictví: 10001

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  |
|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| 62                | 2 338                   | orná půda      | ZPF             |
| 63                | 14 745                  | orná půda      | ZPF             |
| 695               | 1 253                   | orná půda      | ZPF             |
| 697               | 3 292                   | orná půda      | ZPF             |
| 696/8             | 185                     | ostatní plocha | ost. komunikace |

Poloha pozemků:

Pozemky se nachází v k.ú. Dolní Jirčany při komunikaci II/105 směrem na Jesenici a jsou využívány především pro zemědělskou výrobu, nebo jako pozemek komunikace

Předmětem ocenění jsou části výše uvedených pozemků, a to pozemků oddělených GP č. 1763-15-278-1/2016, jež jsou uvedeny v následující tabulce:

Orná půda:

| p. č.         | Výměra (m <sup>2</sup> ) | druh pozemku | způsob využití |
|---------------|--------------------------|--------------|----------------|
| 75/92         | 1 123                    | orná půda    | ZPF            |
| 75/94         | 885                      | orná půda    | ZPF            |
| 465/532       | 20                       | orná půda    | ZPF            |
| 497/26        | 176                      | orná půda    | ZPF            |
| 497/32        | 186                      | orná půda    | ZPF            |
| 497/34        | 506                      | orná půda    | ZPF            |
| <b>Celkem</b> | <b>2 896</b>             |              |                |

Ostatní plocha:

| p. č.         | Výměra (m <sup>2</sup> ) | druh pozemku   | způsob využití |
|---------------|--------------------------|----------------|----------------|
| 660/12        | 85                       | ostatní plocha | silnice        |
| 660/14        | 164                      | ostatní plocha | silnice        |
| 696/5         | 105                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/6         | 90                       | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/7         | 122                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/16        | 162                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| <b>Celkem</b> | <b>728</b>               |                |                |

## 1.6. Specifikace součástí a příslušenství

### 1.6.1. Porosty

Za součást oceňovaných nemovitostí jsou v některých případech nutno považovat porosty.

Na oddělených a oceňovaných pozemcích p. č. 497/27, 660/13 a 696/7 jsou tyto porosty určeny k vykácení:

| název  | počet ks | průměr kmene v cm | obvod kmene v cm | výška v m | obsah koruny | sadovnická hodnota | poznámka |
|--------|----------|-------------------|------------------|-----------|--------------|--------------------|----------|
| javor  | 1        | 25                | 79               | 5         | 1            | 1                  |          |
| javor  | 1        | 20                | 63               | 6,5       | 1            | 1                  |          |
| javor  | 1        | 20                | 63               | 5         | 1            | 1                  |          |
| jabloň | 1        | 20                | 63               | 3,5       | 0,8          | 0,5                |          |

**1.6.2. Věcné břemeno**

Pozemky p. č. PK 697 a a p. č. KN 660/5 budou dotčeny vyvolanou investicí. Předmětem projektové dokumentace je přeložka stávajícího distribučního VTL plynovodu (plynovodu kategorie B1) DN 80 č. 402 za plynovod DN 100, který slouží pro zásobování zemním plynem celé oblasti lokalit katastrálních území Dolních Jirčan a Psár a to prostřednictvím vysokotlaké regulační stanice Psáry, jež je napojena na konci trasy předmětného plynovodu.

Účelem přeložky plynovodu je změna trasy mimo prostor výstavby křižovatky kruhového objezdu v blízkosti stávající křižovatky ul. Cihlářská a Pražská.

Výměra věcného břemene dle GP č. 1763-15-278-1/2016 a projektové dokumentace je 496 m<sup>2</sup>.

**1.7. Analýza trhu, porovnávací báze****Analýza trhu s ornou půdou**

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 ornou půdou v obci Psáry. V obcích Dolní Břežany a Jílové nebyl za posledních 12 měsíců zaregistrován žádný převod orné půdy s využitím pro zemědělskou výrobu. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku orná půda 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 orná půda v k.ú. Psáry je uveden v následující tabulce:

| <u>Řízení V</u> | <u>Parcela (p.č.)</u> | <u>Výměra v m<sup>2</sup></u> | <u>Cena celkem v Kč</u> | <u>Cena v Kč za 1 m<sup>2</sup></u> |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| V17154-2015-210 | 697/19                | 1 433                         | 300 000                 | 209,35                              |
|                 | 697/28                |                               |                         |                                     |
|                 | 697/29                |                               |                         |                                     |
|                 | 697/30                |                               |                         |                                     |
|                 | 697/31                |                               |                         |                                     |
|                 | 697/34                |                               |                         |                                     |
| V12764-2015-210 | 679/1                 | 403<br>Podíl 5/15             | 1000                    | 7,44                                |

**Analýza trhu s pozemky v druhu ostatní plocha**

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. 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:

| Rřízení 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               | 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 pozemků p.č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, (odděleno GP č. 1763-15-278-1/2016 z parc. č. dle PK 62, 63, 697 a p. č. dle KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany se jedná o pozemky, které jsou vedeny jako orná půda a slouží k zemědělské výrobě a budou tedy v souladu se zákonem č. 416/2009 Sb. oceněny jako orná půda.

Ocenění bude provedeno tak, že nejprve budou oceněny pozemky bez součástí a příslušenství, následně budou součástí a příslušenství oceněny samostatně.

### 2.2. Ocenění pozemků p.č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34,

Ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 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 orná půda, oddělené dle GP 1763-15-278-1/2016 a skutečně využívané jako orná půda pro zemědělskou výrobu.

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 |          |                         |                 |
|--|----------|-------------------------|-----------------|
| Č.   | Lokalita | výměra v m <sup>2</sup> | Jiné            |
| Oceň. objekt   | Psáry    | 938                     | orná            |
| (1)  | (2)      | (3)                     | (4)             |
| 1  | Psáry    | 1 433                   | orná půda       |
| 2  | Psáry    | 403                     | orná podíl 5/15 |

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 |                                 |                              |                                 |         |          |                   |      |             |              |                         |                    |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------|----------|-------------------|------|-------------|--------------|-------------------------|--------------------|
| Č.   | Cena požadovaná resp. zaplacená | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcii na pramen ceny | K1      | K2       | K3                | K4   | K5          | K6           | KC (1-6)                | Cena oceň. objektu |
|  | Kč/m <sup>2</sup>               |                              | Kč/m <sup>2</sup>               | polo-ha | velikost | tvár využitelnost | IS   | Přístupnost | úvaha znalce |                         | Kč/m <sup>2</sup>  |
| (1)  | (5)                             | (6)                          | (7)                             | (8)     | (9)      | (10)              | (11) | (12)        | (13)         | (14)                    | (15)               |
| 1  | 209                             | 1,00                         | 209                             | 1,00    | 1,00     | 1,00              | 1,00 | 1,00        | 1,00         | 1,00                    | 209                |
| 2  | 7                               | 1,00                         | 7                               | 1,00    | 1,00     | 1,00              | 1,00 | 1,00        | 0,50         | 0,50                    | 14                 |
| <b>Celkem průměr</b>                                     |                                 |                              |                                 |         |          |                   |      |             |              | <b>Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>112</b>         |
| <b>Celkem pozemek</b>                                    |                                 |                              |                                 |         |          |                   |      |             |              | <b>Kč</b>               | <b>112</b>         |

NO. 05. 2016 PROSCON, s.r.o.

Ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16 a p. č. z KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ

6

|   |  |                                    |  |  |  |  |  |  |    |     |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|----|-----|
| Minimum   |  |                                    |  |  |  |  |  |  | Kč | 14  |
| Maximum   |  |                                    |  |  |  |  |  |  | Kč | 209 |
| 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 |  |                                    |  |  |  |  |  |  |    |     |

V koeficientu 6 úvaha znalce byl zohledněn podíl ve výši 5/15 u pozemku č. 2, kdy podíl na nemovitosti je vždy prodáván za nižší cenu až o 100 %.

**Hodnota 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 byla stanovena ve výši**

**112,- Kč.**

Výpočet celkové ceny:

Stanovenou hodnotu 1 m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 v druhu orná půda je nutné vynásobit celkovou výměrou 2 896 m<sup>2</sup>.

| p. č.         | Výměra (m <sup>2</sup> ) | druh pozemku | způsob využití |
|---------------|--------------------------|--------------|----------------|
| 75/92         | 1 123                    | orná půda    | ZPF            |
| 75/94         | 885                      | orná půda    | ZPF            |
| 465/532       | 20                       | orná půda    | ZPF            |
| 497/26        | 176                      | orná půda    | ZPF            |
| 497/32        | 186                      | orná půda    | ZPF            |
| 497/34        | 506                      | orná půda    | ZPF            |
| <b>Celkem</b> | <b>2 896</b>             |              |                |

Celková cena: 2 896 x 112 = 324 352

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 oddělených dle GP 1763-15-278-1/2016, o celkové výměře 2 896 m<sup>2</sup>, bez součástí a příslušenství, hodnocených v druhu pozemku orná půda se způsobem využití zemědělský půdní fond a skutečném využití jako orná půda pro zemědělskou výrobu byla stanovena ve výši

**324 352,- Kč.**

### 2.3. Ocenění součástí a příslušenství pozemků p. č. 63, v PK a 660/1 a 696/7 v KN

Na porovnávaných pozemcích nebyly žádné trvalé porosty zjištěny, proto zjištěné realizované ceny v sobě hodnotu porostů nezahrnují a je třeba ji zjistit zvlášť.

Na oceňovaných pozemcích p. č. 63 PK a p. č. 660/1 a 696/7 KN bude vykáceno 3 ks javoru, 1 ks jabloně. Vzhledem k tomu, že nejde o lesní porost ani o porost sadu či parku budou tyto



2016 PROSCON, s.r.o.

ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16 a p. č. z KN 696/6, 696/7 a 696/8, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ 7

dřeviny oceněny dle vyhlášky MF platné ke dni ocenění a bude tak stanovena cena zjištěná. V tomto případě, kdy neexistuje srovnávací báze pro výpočet ceny obvyklé se cenou obvyklou, platná cena zjištěná.

Výpočet ceny zjištěné porostů na pozemcích p. č. PK 63, p. č. 660/1, 696/7 KN:

| Ocenění okrasných porostů podle § 46 a příloh č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb.                                |        |              |  |       |                  |                    |                  |               |           |                  |
|--|--------|--------------|--|-------|------------------|--------------------|------------------|---------------|-----------|------------------|
| Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14  |        |              |  |       |                  |                    |                  |               |           |                  |
| Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K <sub>Z</sub> - tabulka č. 9 přílohy č. 39, položka: |        |              | 8 - stromořadí, břehová a doprovodná zeleň vodních toků a nádrží v nezastavěném území a doprovodná zeleň pozemních komunikací v nezastavěném území |       |                  |                    |                  |               | 0,25      |                  |
| Koeficient polohový - příloha č. 20 tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky  |        |              |  |       |                  |                    |                  |               |           | 0,9              |
| Pol. č.  | Název  | Stáří (roků) | ZC Kč/ks   | Počet | Snížení ceny (%) | Zdůvodnění snížení | Zvýšení ceny (%) | Zdův. zvýšení | ZCU Kč/ks | Cena celkem (Kč) |
| 19   | javor  | 22           | 21 780   | 1     |                  |                    |                  |               | 4 900,50  | 4 900,50         |
| 19   | javor  | 16           | 21 780   | 1     |                  |                    |                  |               | 4 900,50  | 4 900,50         |
| 19   | javor  | 16           | 11 280   | 1     |                  |                    |                  |               | 2 538,00  | 2 538,00         |
| 45   | jabloň | 20           | 11 280   | 1     | 20               | obsah koruny 0,8   |                  |               | 2 030,40  | 2 030,40         |
| Celkem   |        |              |  |       |                  |                    |                  |               | Kč        | 14 369,40        |

Výsledné ocenění porostů:

| Součásti a příslušenství     | Hodnota v Kč     |
|------------------------------|------------------|
| Porosty dřevin               | 14 369,40        |
| <b>Celkem (zaokrouhleno)</b> | <b>14 369,00</b> |

Obvyklá cena součástí a příslušenství (porosty) pozemků v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 63 v PK a 660/1, 696/7 v KN činí po zaokrouhlení

14 369,- Kč.

#### 2.4. Výsledné ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 s příslušenstvím

Rekapitulace ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Dolní Jirčany:

|  | Hodnota v Kč   |
|--|----------------|
| Pozemky p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 - orná                                 | 324 352        |
| Součásti a příslušenství pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34               | 14 369         |
| <b>Pozemky p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 včetně součástí a příslušenství</b> | <b>338 721</b> |

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 oddělených dle GP 1763-15-278-1/2016 včetně součástí a příslušenství činí

338 721,- Kč

**Ocenění pozemků p.č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16**

Ocenění pozemků p. č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16 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, oddělené dle GP 1763-15-278-1/2016 a skutečně využívané jako ostatní plocha – komunikace.

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 |               |             |                                 |
|--|---------------|-------------|---------------------------------|
| Č.   | Lokalita      | výměra v m2 | 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 pramen ceny | 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 | tvár 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                 |
| Celkem průměr   |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              | Kč/m <sup>2</sup> | 725                |
| Celkem pozemek  |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              | Kč                | 725                |
| Minimum   |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              | Kč                | 83                 |
| Maximum   |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              | Kč                | 1 218              |
| 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 |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              |                   |                    |
| Odhad podle metodiky ČS a.s.: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)                                      |  |                              |                                 |        |          |                   |      |             |              |                   |                    |

Hodnota 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků p. č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16 byla stanovena ve výši

725,- Kč.

**Výpočet celkové ceny:**

Stanovenou hodnotu 1 m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku p. č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16 v druhu ostatní plocha je nutné vynásobit celkovou výměrou 728 m<sup>2</sup>.

| p. č.         | Výměra (m <sup>2</sup> ) | druh pozemku   | způsob využití |
|---------------|--------------------------|----------------|----------------|
| 660/12        | 85                       | ostatní plocha | silnice        |
| 660/14        | 164                      | ostatní plocha | silnice        |
| 696/5         | 105                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/6         | 90                       | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/7         | 122                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| 696/16        | 162                      | ostatní plocha | ostatní kom.   |
| <b>Celkem</b> | <b>728</b>               |                |                |

Celková cena: 728 x 725 = 527 800

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16 oddělených dle GP 1763-15-278-1/2016, o celkové výměře 728 m<sup>2</sup> hodnocených v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití komunikace a skutečném využití jako ostatní plocha byla stanovena ve výši

**527 800,- Kč.**

**2.6. Ocenění pozemků celkem**

|  | Hodnota v Kč   |
|--|----------------|
| Pozemky p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 - orná                   | 324 352        |
| Součásti a příslušenství pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34 | 14 369         |
| Pozemky p. č. 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16 - jiná plocha              | 527 800        |
| <b>Pozemky s příslušenstvím celkem</b>   | <b>866 521</b> |

Ve výpisu z LV č. 10001 pro k.ú. Dolní Jirčany a obec Psáry je uvedena v kapitole vlastník, jiný oprávněný Obec Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry s podílem vlastnictví ve výši 1/1. Není tedy nutné výsledné ocenění pozemků s příslušenstvím upravovat podílem.

Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 na pozemcích v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16, oddělených dle GP 1763-15-278-1/2016 včetně součástí a příslušenství ve vlastnictví Obce Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry činí

**866 521,- Kč**

**2.7. Ocenění věcného břemene o výměře 376 m<sup>2</sup>****2.7.1. Zjištění obvyklé ceny ročního užítku u orné půdy – výměra VB 376 m<sup>2</sup>**

Obvyklá cena ročního užítku představuje roční nájemné za pozemky p.č. 697 v PK, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany. Pro zjištění nájemného za předmětné nemovitosti se vyšlo ze stanovené ceny obvyklé.

**Zvolený přístup ke stanovení výše nájemného pozemku orné půdy**

Zpracovatel tohoto posudku je toho názoru, že v daném případě je nejvhodnější výpočet ekonomického nájemného.

U výpočtu ekonomického nájemného předpokládáme výnosovou hodnotu rovnu ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímanou nemovitost, a z té pak vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil (obdoba úročení vkladů ve stejné výši v peněžním ústavu).

**2.7.2. Výpočet**

Výše ceny obvyklé 1 m<sup>2</sup> pozemku byla stanovena v předcházejících kapitolách ve výši 112,- Kč.

Tato hodnota bude vstupovat do dalšího výpočtu jako hodnota vloženého majetku pronajímatele C dle vzorce  $z=C*i$ .

Míra kapitalizace za rok v % byla stanovena na základě bezúrokové výnosové míry dlouhodobých státních dluhopisů. Riziková prémie byla zvolena ve výši horní poloviny literaturou uváděného rozpětí a to ve výši 4,5 %. Celkem je tedy pro výpočet použita míra kapitalizace za rok ve výši 6,5 %.

Při použití výše uvedeného vzorce je čistý roční výnos z nájemného 1 m<sup>2</sup> pozemku orné půdy ve výši:

7,28 Kč

**2.7.3. Zjištění nákladů na zachování nemovitostí**

Pro další výpočet dle vzorce  $P=z+N$  je zapotřebí zjistit tedy roční náklady. Do ročních nákladů lze u pozemků zahrnout daň z nemovitostí a správní režii.

|               | V Kč za rok na 1 m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------------------------|
| daň           | 0,075                           |
| správní režie | 0,15                            |
| celkem N      | 0,225                           |

Tyto roční náklady ve výši 0,225 Kč/1m<sup>2</sup> je nutné přičíst k čistému ročnímu výnosu z nájemného, aby byl stanoven hrubý roční výnos z nájemného na 1 m<sup>2</sup> pozemku. Zde je i předpokládáno, že tuto hodnotu nebude hradit oprávněný, proto ji bude nárokovat povinný v nájemném.

Výpočet hrubého ročního nájemného:

$$7,28 + 0,0225 = 7,505$$

Hrubé roční výnosy z nájemného u pozemků orné půdy byly odhadnuty ve výši

7,505 Kč/1 m<sup>2</sup>

#### **2.7.4. Stanovení přiměřené míry kapitalizace za rok**

V literatuře je pro případy spojené s břemeny zapisovanými natrvalo na pozemky doporučována míra kapitalizace ve výši 7% a odpovídá i velikosti obce, lokalitě, rovinatému terénu, dopravní návaznosti apod.

#### **2.7.5. Výpočet ceny břemene jako ročního užítku oprávněného**

Tento výpočet je proveden vztahem pro věčnou rentu dle vzorce

$$VBU = U/u * 100$$

Kde

- **VBU.....** je cena věčného břemene
- **U. ....** je roční užitek
- **u.....** je míra kapitalizace v % /rok

Výpočet:

$$7,505 / 7\% = 107,21$$

Cena náhrady za zřízení práva odpovídající věčnému břemenu na 1 m<sup>2</sup> pozemku p. č. 697 v PK, zapsanému na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany byla metodou věčné renty odhadnuta k 6. 4. 2016 ve výši.

$$107,21 \text{ Kč/1 m}^2$$

Výpočet náhrady za zřízení práva odpovídající věčnému břemenu k výměře 376 m<sup>2</sup>:

$$107,21 \times 376 = 40\,310,96 \text{ po zaokrouhlení } 40\,311$$

*Cena náhrady za zřízení práva odpovídající věčnému břemenu o výměře 376 m<sup>2</sup> pozemku p. č. 697 v PK, zapsanému na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany byla metodou věčné renty odhadnuta k 6. 4. 2016 po zaokrouhlení ve výši.*

$$40\,311,- \text{ Kč}$$

*Výpočet vlastnického podílu ve výši 1/1 pro vlastníka Obec Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry:*

Ve výpisu z LV č. 10001 pro k.ú. Dolní Jirčany a obec Psáry je uvedena v kapitole vlastník, jiný oprávněný Obec Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry s podílem vlastnictví ve výši 1/1. Není tedy nutné hodnoty upravovat podílem.

*Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 na náhradě za zřízení práva odpovídajícímu věčnému břemenu v k.ú. Dolní Jirčany na pozemku p. č. 697 v PK ve vlastnictví Obce Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry činí*

$$40\,311,- \text{ Kč}$$

10. 05. 2016 PROSCON, s.r.o.

Ocenění pozemků p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/16 a p. č. z KN 696/5, 696/6, 696/7 a 696/8, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ

12

## 2.8. Závěr

*Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 na pozemcích v k.ú. Dolní Jirčany p. č. 75/92, 75/94, 465/532, 497/26, 497/32, 497/34, 660/12, 660/14, 696/5, 696/6, 696/7, 696/16, oddělených dle GP 1763-15-278-1/2016 včetně součástí a příslušenství ve vlastnictví Obce Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry činí*

**866 521,- Kč**

*(slovy: osm set šedesát šest tisíc pět set dvacet jedna koruna česká).*

*Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 na náhradě za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu v k.ú. Dolní Jirčany na pozemku p. č. 697 v PK o výměře 376 m<sup>2</sup> ve vlastnictví Obce Psáry, Pražská 137, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry činí*

**40 311,- Kč**

*(slovy: čtyřicet tisíc tři sta jedenáct korun českých).*

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

**JUDr. Ing. Pavel Bürger**  
prokurista



**Praha 10. 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-OD, 114/99-OD 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, majtkových 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 nepeněžítých 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 2011/50/2016 znaleckého deníku.

**JUDr. Ing. Pavel Bürger**  
prokurista

**Praha 10. 05. 2016**