

**KOPPREA- znalecký ústav, spol. s r. o.**

**Pro obor ekonomika (ceny a odhady nemovitostí, movitých věcí a podniků)**

Praha 9, Libeň, U svobodárny 1110/12, PSČ 190 00, Tel. 284 819 667, 284 810 705, e-mail: kopprea@kopprea.cz

**ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 12804-172/2019**

**Předmět ocenění:** Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 74/11 o výměře 434 m2, odděleného dle Geometrického plánu č.1119-41/2019, kolem bytového domu č.p.307, Satalice, obec Praha, ulice U Obory 307/1.



**Objednatel :** Městská část Praha – Satalice, Úřad městské části  
K Radonicům 81  
190 15 Praha 9 - Satalice

**Pro účel :** Jednání o prodeji pozemku.

**Datum ocenění:** 31. října 2019.

Posudek vypracoval, může jej potvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22 zákona číslo 36/1967Sb., ve znění pozdějších předpisů, za znalecký ústav: [REDACTED]

Ocenění obsahuje 7 stran včetně příloh a byl vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení zůstává v archivu zhotovitele.

V Praze dne 20. listopadu 2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 74/11 o výměře 434 m<sup>2</sup>, odděleného dle Geometrického plánu č.1119-41/2019, kolem bytového domu č.p.307, Satalice, obec Praha, ulice U Obory 307/1.

Posudek vypracovat podle stavu ke dni šetření, tj. 31. října 2019. Účelem posudku je jednání o prodeji pozemku.

### **2. Pojmy a definice**

*Obvyklou cenou podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, 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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (§2 odst.1).***

### **3. Prohlídka nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 31. října 2019.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- Objednávka znaleckého posudku MČ Praha – Satalice, zn. 122/2019 ze dne 17. října 2019.
- Informace o pozemku parc.č.74/1- nahlížení do katastru nemovitostí.
- Kopie katastrální mapy – nahlížení do katastru nemovitostí.
- Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy.
- Cenová mapa stavebních pozemků Praha vč. Vyhlášky o cenové mapě, s účinností od 1.1.2019.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1119-41/2019 ze dne 23. října 2019.
- Souhlas s odstraněním stavby 6 řadových garáží, ze dne 17.10.2019, vydaný MČ Praha 19.

### **5. Vlastnická práva**

Dle nahlížení do katastru nemovitostí LV č. 523, k.ú. Satalice je vlastníkem pozemku parc.č. 74/1 a Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce je pro Městskou část Praha – Satalice, K Radonicům 81/3, Satalice, 190 15 Praha 9. Z pozemku parc.č. 74/1 byl dle GP č.1119-41/2019 oddělený oceňovaný pozemek parc.č.74/11 o výměře 434 m<sup>2</sup>.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis lokality a pozemku**

##### **Lokalita**

Městská část Satalice se nachází cca 10 kilometrů od centra Prahy na jejím severovýchodním okraji. Oceňovaný pozemek se nachází v severní části Satalic v ulici U Obory. Okolí oceňovaného pozemku tvoří bytový dům č.p. 307 s šesti řadovými garážemi, dále rodinné domy, technické zázemí MČ Praha – Satalice, Mateřská školka a Obora. Dostupnost lokality osobním automobilem je z centra a všech směrů, vč. nákupních center Černý Most a Letňany „Vysočanskou spojkou“ (ul. Novopacká), městskými autobusy i vlakem (PID). Autobusová zastávka MHD je v dochůzné vzdálenosti. V územním plánu je pozemek určen k využití čistě obytném (OB). Pozemek se nachází mimo záplavové území. Městská část Satalice má potřebnou infrastrukturu. Žije zde cca 2 350 obyvatel.

**Pozemek** sestává z jedné parcely č. 74/11 o celkové velikosti 434 m<sup>2</sup>. Je rovinný, čtvercového tvaru, uvnitř něhož se nachází pozemky jiného vlastníka parc.č.73 a pozemky šesti řadových garáží parc.č. 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7. Pozemek je přístupný z veřejných ploch. Z části zatravněný, z části zpevněný. Na pozemku se nachází okrasné keře – živý plot podél ulice U Obory. Řadové garáže budou odstraněny. Pozemek je v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy platné pro rok 2019 oceněn cenou 5 560,-Kč/m<sup>2</sup>.

## B. Ocenění

### Postup, metody

Pro určení obvyklé ceny pozemku jsme v souladu s definicí zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění, aplikovali **porovnávací metodu**.

### Zdůvodnění postupu:

Ceny v cenové mapě neodráží u malých pozemků jejich specifické podmínky (jsou odvozovány z kompletně zainvestovaných větších stavebních pozemků). Kupní ceny pozemků s malou výměrou se při odvození cen do cenové mapy vylučují pro nereprezentativnost zdroje cen (čl. 5. Komentář ke zdroji cen, odst.3 Obecně závazné vyhlášky č.17 hl. m. Prahy s účinností dnem 1.ledna 2019 - Příloha k cenové mapě stavebních pozemků na území hlavního města Prahy).

**Proto nebyla použita cena uvedená v cenové mapě a byla aplikována porovnávací metoda z realizovaných nedávných prodejů obdobných pozemků v Satalicích.**

**Porovnávací metoda** stanovuje hodnotu pomocí analýzy prodejů srovnatelných majetků v nedávném období. Tržní metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by nezaplatil za majetek více, než jsou náklady na pořízení jiného majetku se stejnou využitelností. Při oceňování majetku jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané v tržních podmínkách. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů ve faktorech, jako jsou zejména lokalita, územní plán, velikost, inženýrské sítě, apod.

Byl proveden **průzkum trhu** s nedávno prodanými pozemky v Satalicích. Trh s obdobnými malými pozemky je zde dle našeho průzkumu značně omezený. **Nejedná se o volný trh, ale zpravidla o ojedinělý prodej či směnu jednoho nabízejícího a jednoho kupujícího, tj. okruh potencionálních zájemců o koupi je zúžen na jednoho zájemce, což je i náš případ.**

Popis porovnávaných pozemků:

#### **Pozemek č. 1**

Pozemek se nachází v Praze 9 - Satalice, v blízkosti oceňovaného pozemku, v ul. K Rokli. Pozemek má výměru 34 m<sup>2</sup>, sítě jsou v dosahu, využívány z části jako zahrada a z části tvoří veřejnou zeleň, dle územního plánu je určen k využití jako zeleň městská a krajinná (ZMK). Je rovinný, nepravidelného tvaru, přístupný z veřejných ploch, mimo zátopové území. Pozemek byl prodán v 6/2016 za cenu 70 400,-Kč (2 070,-Kč/m<sup>2</sup>). Zdroj kupní ceny: Kupní smlouva – právní účinky vkladu dne 2.6.2016.

#### **Pozemek č. 2**

Pozemek se nachází v Praze 9 - Satalice, v v severovýchodní části, v ul. K Radonicům. Pozemek má výměru 45 m<sup>2</sup> Dle územního plánu je určen k využití všeobecně smíšeném (SV). Má téměř obdélníkový tvar a je rovinný. Pozemek je nepřístupný z veřejných ploch, obklopený pozemky jiných vlastníků, zcela zastavěný částí budovy tělocvičny TJ Sokol Satalice – přístavbou sociálního zařízení. Inženýrské sítě jsou na pozemku nebo v jeho dosahu. Pozemek je mimo zátopové území. Pozemek byl prodán v 1/2019 za cenu 320 000,-Kč (1 990,-Kč/m<sup>2</sup>). Zdroj kupní ceny: Kupní smlouva – právní účinky vkladu dne 21.1.2019

#### **Pozemek č. 3**

Pozemek se nachází v Praze 9 - Satalice, v centrální části, v ul. U Řempa. Pozemek má výměru 19 m<sup>2</sup>, sítě jsou v dosahu, dle územního plánu je určen k využití území všeobecně smíšeném (SV). Je rovinný, obdélníkového tvaru, přístupný z veřejných ploch, mimo zátopové území. Pozemek byl prodán v 9/2019 za cenu 46 550,-Kč (2 450,-Kč/m<sup>2</sup>). Zdroj kupní ceny: Kupní smlouva – právní účinky vkladu dne 20.9.2019.

#### Pozemek č. 4

Pozemek se nachází v Praze 9 - Satalice, v jižní části, v ul. U Starého Hřiště. Pozemek má výměru 99 m<sup>2</sup>, sítě jsou v dosahu, využívány jako chodník, dle územního plánu je určen k využití jako obytné území (OB). Je rovinný, protáhlého obdélníkového tvaru, veřejně přístupný, mimo zátopové území. Pozemek byl prodán v 4/2016 za cenu 19 008,-Kč (2 192,-Kč/m<sup>2</sup>). Zdroj kupní ceny: Kupní smlouva – právní účinky vkladu dne 19.10.2016.

Výpočty jsou uvedeny v následující tabulce.

POROV. POZEMEK	č.1	č.2	č.3	č.4
Zdroj	MČ Satalice-kup.sml.	Registr smluv-kup.sml.	MČ Satalice	MČ Satalice
Datum	Prodej 6/2016	Prodej 3/2018	Prodej 9/2019	Prodej 4/2016
Místo	ul. K Rokli	ul. K Radonicům	ul. U Řempa	ul. U Starého Hřiště
Obec	Praha 9-Satalice	Praha 9-Satalice	Praha 9-Satalice	Praha 9-Satalice
Pozemek velikost (m <sup>2</sup> )	34	45	19	99
Popis, územní plán,	Zeleň, zahrada (ZMK)	Všeob.smíšené (VS)	Všeob.smíšené (VS)	Čistě obytná (OB)
svažitost, tvar	sítě v dos.,volný rovinný, trojúhelník	sítě v dos.,zastav.bud. mírně svažitý, obdél.	sítě v dos.,zast.garáž obdélník	sítě v dos.,zast.chodník protáhlý, pravidelný
Požad.cena v (Kč/m <sup>2</sup> )	2 070	1 990	2 450	2 192
místo - lokalita	1,00	1,00	1,00	1,00
čas - vývoj cen	1,10	1,06	1,00	1,10
důvěryhodnost	1,00	1,00	1,00	1,00
územní plán	1,05	1,00	1,00	1,00
dostupnost	1,00	1,00	1,00	1,00
vybavení poz. - sítě	1,00	1,00	1,00	1,00
zastavěnost pozemku	1,00	1,03	1,03	1,03
velikost pozemku	1,30	1,30	1,30	1,30
Cena upr. (Kč/m <sup>2</sup> )	3 108	2 824	3 281	3 229
Váha 1 - 3	1	1	1	1
Vážený průměr hodnoty 1 m <sup>2</sup> plochy pozemku				
	je roven		3 110 Kč/m <sup>2</sup>	
Cena srovnatelná (Kč/m <sup>2</sup> )			3 110 Kč/m <sup>2</sup>	

OCENĚVANÝ POZEMEK			
Obec	Praha 9 - Satalice		
Místo	ul. U Obory		
Pozemek (m <sup>2</sup> )	parc.č.74/11 dle GP	434 m <sup>2</sup>	
Srovnatelná cena		1 349 740 Kč	
Po zaokrouhlení		1 350 000 Kč	

#### Závěr - Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemku o výměře 434 m<sup>2</sup> činí .....1 350 000 Kč.

## **C. Závěr**

Úkolem ocenění bylo:

Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 74/11 o výměře 434 m<sup>2</sup>, odděleného dle Geometrického plánu č.1119-41/2019, kolem bytového domu č.p.307, Satalice, obec Praha, ulice U Obory 307/1.

Posudek vypracovat podle stavu ke dni šetření, tj. 31. října 2019. Posudek má sloužit jako podklad k jednání o prodeji.

Pojem cena obvyklá je vysvětlen v části A. Nález, bod 2. tohoto posudku.

### **Výsledek ocenění:**

<b>Obvyklá cena pozemku činí .....1 350 000 Kč.</b>
---

<b>Slovy: miliontřístapadesáttisícKč</b>
--

**Poznámka:** Případnou koupí oceňovaného pozemku dojde ke sjednocení vlastnictví.

V Praze dne 20. listopadu 2019

Vypracoval : 

## **D. Znalecká doložka**

Posudek podává KOPPREA - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Praha 9, Libeň, U svobodárny 1110/12, PSČ 190 00, IČ 458 08 830, na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 170/98-OOD ze dne 11.11.1998 zapsaná podle ust. § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 6, odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky vyžadované především státními orgány a orgány samosprávy v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitostí a podniků.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci zakázek pod č. 12804-172/2019.

## **E. Seznam příloh**

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č.1119-41/2019

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
		ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			
74/1	28	64	ostat. pl. zeleň	74/1	19	18	ostat. pl. zeleň			2	74/1	523	19	18
				74/10	5	12	ostat. pl. zeleň			2	74/1	523	5	12
				74/11	4	34	ostat. pl. zeleň			2	74/1	523	4	34
	28	64			28	64								

<p><b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku</p>	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>		<p>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>		
	<p>Jméno příjmení: [redacted]</p>		<p>Jméno příjmení: [redacted]</p>		
	<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2216/04</p>		<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2216/04</p>		
	<p>Dne: 21. října 2019      číslo 75/2019</p>		<p>Dne: 23. října 2019      číslo 55/2019</p>		
<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům</p>		<p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu</p>		<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>	
<p>Vyhotovitel: Josef Švec Lesní 619 Mílovce 289 23 IČ: 71101390</p>		<p>Katastrální úřad vykonává s odstavěním parcel.</p>		<p>[redacted]</p>	
<p>Číslo plánu: 1119-41/2019</p>		<p>KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha</p>		<p>[redacted]</p>	
<p>Okres: -</p>		<p>[redacted]</p>		<p>[redacted]</p>	
<p>Obec: Praha</p>		<p>PGP-4930/2019-101</p>		<p>[redacted]</p>	
<p>Kat území: Satalice</p>		<p>2019.10.23 12:35:01 CEST</p>		<p>[redacted]</p>	
<p>Mapový list: Praha 2-0/12</p>					
<p>Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: sl. plotu, nastř. hřeb. obrubn.</p>					



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
 Y X Kód kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Satalice (746134)				
93-2	731481.72	1040027.36	4	sl.plotu
93-3	731458.09	1040010.54	4	roh domu
93-9	731442.74	1040027.08	4	roh domu
877-204	731462.85	1040048.87	3	sl.plotu
877-330	731465.93	1040045.48	3	sl.plotu
945-6	731469.88	1039991.35	4	plot
945-7	731432.27	1040030.22	4	sl.plotu
1	731477.41	1040025.69	3	obrubn.
2	731480.68	1040028.55	4	sl.plotu
3	731459.22	1040009.47	3	nastř hřeb
4	731453.06	1040039.98	3	sl.plotu
5	731440.85	1040029.28	3	sl.plotu
6	731436.74	1040025.60	4	sl.plotu

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lamovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].