

**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. [REDACTED]**

**e-mail: [REDACTED]**

**ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 12803-171/2019**

**Predmět ocenění:** Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 136/4 o výměře 140 m<sup>2</sup> - zatrubněné vodovodní toku, Satalice, obec Praha, mezi ulicemi Nouzová a Rážova.



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

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

**Termín ocenění:** 31. října 2019.

Posudek vypracoval, může jej potvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22 zákona číslo 196/1967Sb., ve znění pozdějších předpisů, za znalecký ústav: [REDACTED]

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

Praze dne 20. listopadu 2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 136/4 o výměře 140 m<sup>2</sup> - zatrubněné koryto vodního toku, Satalice, obec Praha, mezi ulicemi Nouzová a Rážova.

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. Pozemek byl nepřístupný za plotem, majitelka pozemku na který oceňovaný pozemek navazuje nebyla přítomna a tak byla vidět pouze část pozemku. Oceňovatel vycházel na nepřístupné části pozemku pouze z ortomapy a nepřebírá zodpovědnost, pokud by byl stav jiný.

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

- Objednávka znaleckého posudku MČ Praha – Satalice, zn. 122/2019 ze dne 17. října 2019.
- Informace o pozemku - 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

### **5. Vlastnická práva**

Dle nahlížení do katastru nemovitostí LV č. 523, k.ú. Satalice je vlastníkem pozemku parc.č. 136/4 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.

### **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 ve východní části Satalic mezi ulicemi Nouzová a Rážova. Okolí oceňovaného pozemku tvoří pozemky nedávno postavených rodinných domů. 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 „Satalická obora“ je v dochůzné vzdálenosti. V územním plánu je pozemek určen k využití čistě obytném (OB), na hranici historického jádra Satalic. Pozemek se nachází mimo záplavové území. Městská část Satalice má potřebnou infrastrukturu. Žije zde cca 2 350 obyvatel.

**Pozemek** sestává z jedné parcely č. 136/4 o celkové velikosti 140 m<sup>2</sup>. Je úzkého protáhlého tvaru a je mírně svažité. Pozemek je zatrubněný. Dle výpovědi pamětníků byl na pozemku zatrubněný odpad z rybníčku do Obory, dneska už zaslepený a nefunkční. Pozemek slouží jako zahrádka u rodinného domu.

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 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, využívaný 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.smišené (VS)	Všeob.smišené (VS)	Čistě obytné (OB)
svažitost, tvar	sítě v dos., volný rovinný, trojúhelník	sítě v dos.,zastav.bud. mírně svažitý, obdél.	sítě v dos.,zast.garáží obdélník	sítě v dos.,zastav.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	0,90	0,90	0,90	0,95
Cena upr. (Kč/m <sup>2</sup> )	2 152	1 955	2 271	2 359
Váha 1 - 3	1	1	1	1
Vážený průměr hodnoty 1 m <sup>2</sup> plochy pozemku				
je roven		2 184 Kč/m <sup>2</sup>		
Cena srovnatelná (Kč/m <sup>2</sup> )		2 180 Kč/m <sup>2</sup>		

OCEŇOVANÝ POZEMEK			
Obec	Praha 9 - Satalice		
Místo	mezi ul. Nouzová a Rážova		
Pozemek (m <sup>2</sup> )	parc.č.136/4	140	m <sup>2</sup>
Srovnatelná cena		305 200	Kč
Po zaokrouhlení		305 000	Kč

#### Závěr - Porovnávací metoda

**Obvyklá cena pozemku o výměře 140 m<sup>2</sup> činí .....305 000 Kč.**

## **C. Závěr**

Úkolem ocenění bylo:

Určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 136/4 o výměře 140 m<sup>2</sup> – nefunkční zatrubněné koryto vodního toku, Satalice, obec Praha, mezi ulicemi Nouzová a Rážova.

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.

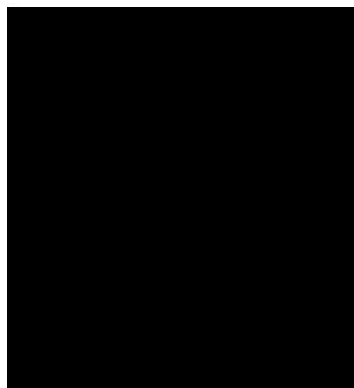
### **Výsledek ocenění:**

<b>Obvyklá cena pozemku činí .....305 000 Kč</b> Slovy: třístapěttisícKč
---

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

V Praze dne 20. listopadu 2019

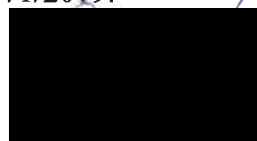
Vypracoval :



## **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. 12803-171/2019.



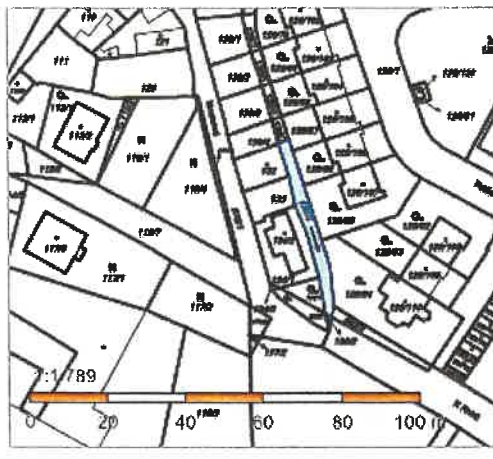
## **E. Seznam příloh**

- Informace o pozemku parč.č.136/4
- Kopie katastrální mapy



### Informace o pozemku

celní číslo:	<a href="#">136/4</a>
obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
katastrální území:	<a href="#">Satalice [746134]</a>
okres LV:	<a href="#">523</a>
plošná výměra [m <sup>2</sup> ]:	140
typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
listopisový list:	DKM
typ měřené výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
typ využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
typ pozemku:	vodní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
řídící správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
obecnostatečná část Praha-Satalice, K Radonicům 81/3, Satalice, 19015 Praha 9	

### Typ ochrany nemovitosti

sou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Typ nam BPEJ

parcela nemá evidované BPEJ.

### Typ omezení vlastnického práva

sou evidována žádná omezení.

### Typ zápisy

sou evidovány žádné jiné zápisy.

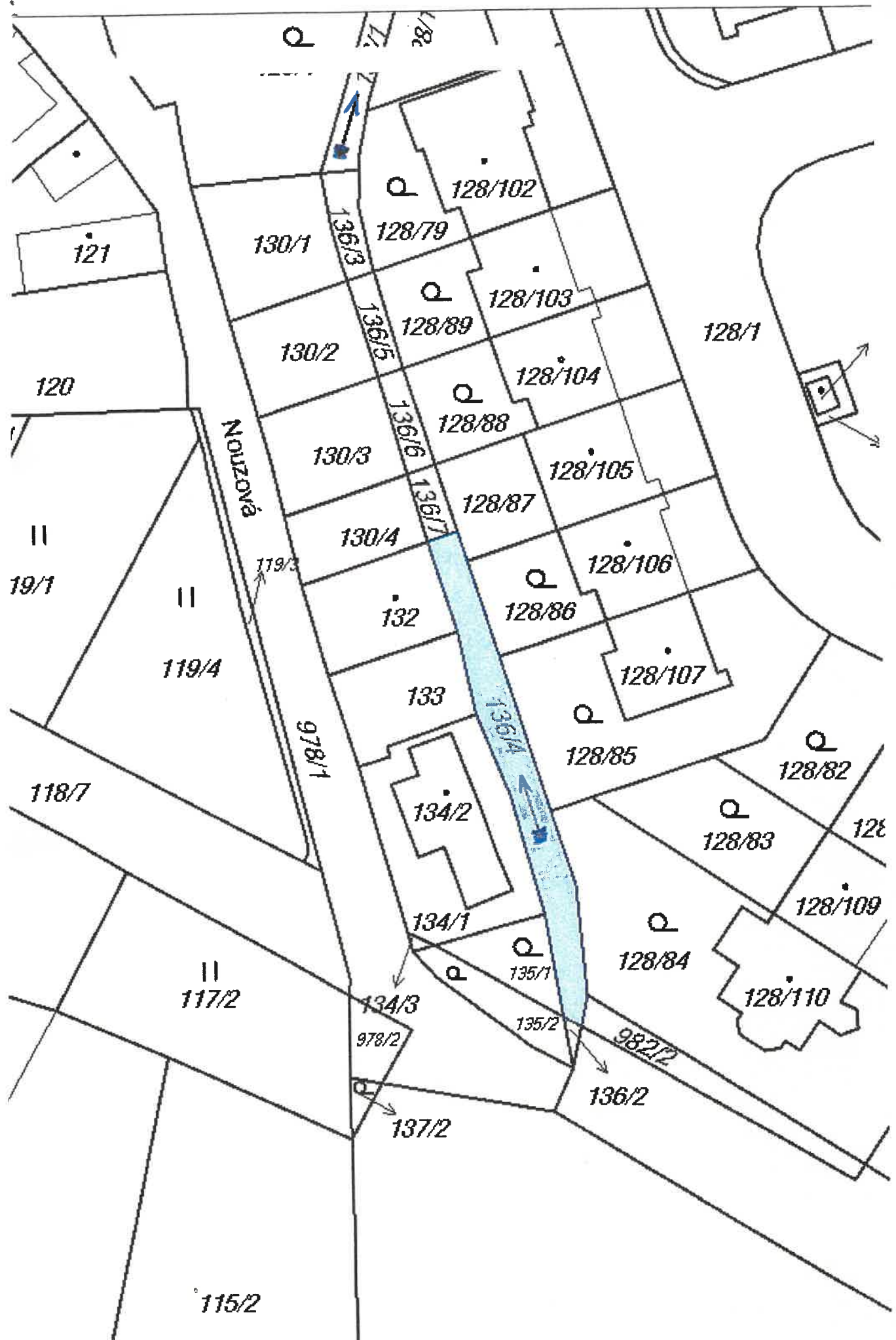
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.11.2019 16:00:02.

© 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřady a pracoviště přímo na jejich e-mail adresu.


Verze aplikace: 5.5.6 build 0



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku arc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. 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>			
136/4	*1)	1	40	vodní pl. tok přirozený	136/4		27	vodní pl. tok přirozený	2	136/4		523		27
					136/10	1	14						136/4	
		1	40			1	41							

\*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č. 136/4

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</b>	<b>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b>		<b>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b>		
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Markéta Eichlerová</b>		Jméno, příjmení: <b>Ing. Markéta Eichlerová</b>		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>2216/04</b>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>2216/04</b>		
	Dne: <b>2. června 2020</b> Číslo: <b>35/2020</b>		Dne: <b>5. června 2020</b> Číslo: <b>32/2020</b>		
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: <b>Josef Švec</b> Lesní 619 Milovice 289 23 IČ: 71101390		Katastrální úřad souhlasí s oříslováním parcel.  <b>KÚ pro hlavní město Prahu</b> KP Praha Jitka Němcová PGP-2461/2020-101 2020.06.05 08:50:35 CEST			
Číslo plánu: <b>1135-52/2020</b>					
Okres: <b>-</b>					
Obec: <b>Praha</b>					
Kat. území: <b>Satalice</b>					
Mapový list: <b>Praha 2-0/21</b>					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>bet.op.zed', sl.plotu</b>					



