

Rada MČ Praha 10

P10-083225/2015  
5. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
dne 21.9.2015

**Návrh**  
**na prodej části pozemku parc. č. 821/1, označené parc. č. 821/8 dle**  
**oddělovacího geometrického plánu, k. ú. Strašnice společnosti SAMSON**  
**PRAHA, spol. s.r.o.**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze  
Usnesení RMČ číslo 747 ze dne 25.8.2015

**Obsah:**

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy:   č. 1 - Geometrický plán č. 3749-801/2014  
                  č. 2 - Majetkoprávní mapa  
                  č. 3 - Stanovisko KÚR ze dne 20.11.2013  
                  č. 4 - Stanovisko KMN ze dne 29.6.2015  
                  č. 5 - Znalecký posudek č. 2963-9.4/14

**Předkládá:**

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

.

**Zpracovala:**

Bc. Marie Nováková, vedoucí referátu činností vlastníka

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

číslo

ze dne 21.9.2015

**k návrhu na prodej části pozemku parc. č. 821/1, označené parc. č. 821/8 dle oddělovacího geometrického plánu, k. ú. Strašnice společnosti SAMSON PRAHA, spol. s.r.o.**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. schvaluje

- a) prodej pozemku v k. ú. Strašnice dle GP č. 3749-801/2014, parc. č.:
  - 821/8 ostatní plocha – zeleňspolečnosti SAMSON PRAHA, spol. s r.o., IČ 48539589, se sídlem Týnská 17/622, Praha 1, za kupní cenu 111 000 ,-Kč (dle znaleckého posudku č. 2963-9.4/14 z roku 2014)
  
- b) uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemku v k. ú. Strašnice dle GP č. 3749-801/2014, parc. č.:
  - 821/8 ostatní plocha – zeleňspolečnosti SAMSON PRAHA, spol. s r.o., IČ 48539589, se sídlem Týnská 17/622, Praha 1, za kupní cenu 111 000 ,-Kč (dle znaleckého posudku č. 2963-9.4/14 z roku 2014)

## II. ukládá

### 1. Radě m.č. Praha 10

- 1.1. informovat společnost SAMSON PRAHA, spol. s r.o., IČ 48539589, se sídlem Týnská 17/622, Praha 1, o tomto usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10.

Termín: 31.10.2015

- 1.2. předložit společnosti SAMSON PRAHA, spol. s r.o., IČ 48539589, se sídlem Týnská 17/622, Praha 1, návrh kupní smlouvy na převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení.

Termín: 31.12.2015

- 1.3. zajistit podepsání kupní smlouvy na prodej pozemku dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 28.2.2016

## Důvodová zpráva

Usnesením č. 747 ze dne 25.8.2015 souhlasila Rada MČ Prahy 10 s návrhem na prodej pozemku v k.ú. Strašnice dle GP č. 3749-801/2014, parc. č. 821/8, ostatní plocha – zeleň společnosti SAMSON PRAHA, spol. s r. o., IČ 485 39 589, se sídlem Týnská 17/622, Praha 1, za kupní cenu 111 000,- Kč. Společnost SAMSON PRAHA, spol. s.r.o. zažádala dopisem ze dne 14.5.2013 o prodej části pozemku parc. č. 821/1, k.ú. Strašnice. Tato část přiléhá k domu č.p. 1860, který je ve vlastnictví společnosti SAMSON PRAHA, spol. s.r.o. Tato společnost je dále vlastníkem pozemku 821/2, k.ú. Strašnice, který sousedí s pozemkem 821/1, k.ú. Strašnice. Společnost zdůvodňuje žádost o dokup pozemku tím, že mají zájem o úpravu terénu z důvodu pronikání vlhkosti a srážek do podzemního podlaží domu. Předmětné úpravy zasahují do části pozemku 821/1. Z tohoto důvodu bylo zadáno vypracování geometrického plánu pro dělení pozemku 821/1, jež vydělil pro prodej část pozemku 821/8, která tvoří společně s částí 821/9 dvůr domu č.p. 1860, k.ú. Strašnice.

Po přijetí žádost o prodej předmětného pozemku byla tato věc předána OŽD k projednání na KÚR, KÚR vyslovil dne 20.11.2013 souhlasné stanovisko, následně bylo zadáno vypracování znaleckého posudku o tržní hodnotě.

Cena pozemku stanovená znaleckým posudkem ze dne 27.5.2014 je 111 000 Kč.

Záměr na prodej předmětného pozemku byl vyvěšen dne 24.7.2014 po dobu 15-ti dnů.

Pozemek parc. č. k. ú. Strašnice	Výměra m <sup>2</sup>	Druh pozemku
821/8	71	ostatní plocha - zeleň


Stanovisko OMP – oddělení činností vlastníka a prodeje nemovitého majetku: doporučuje prodej majetku.

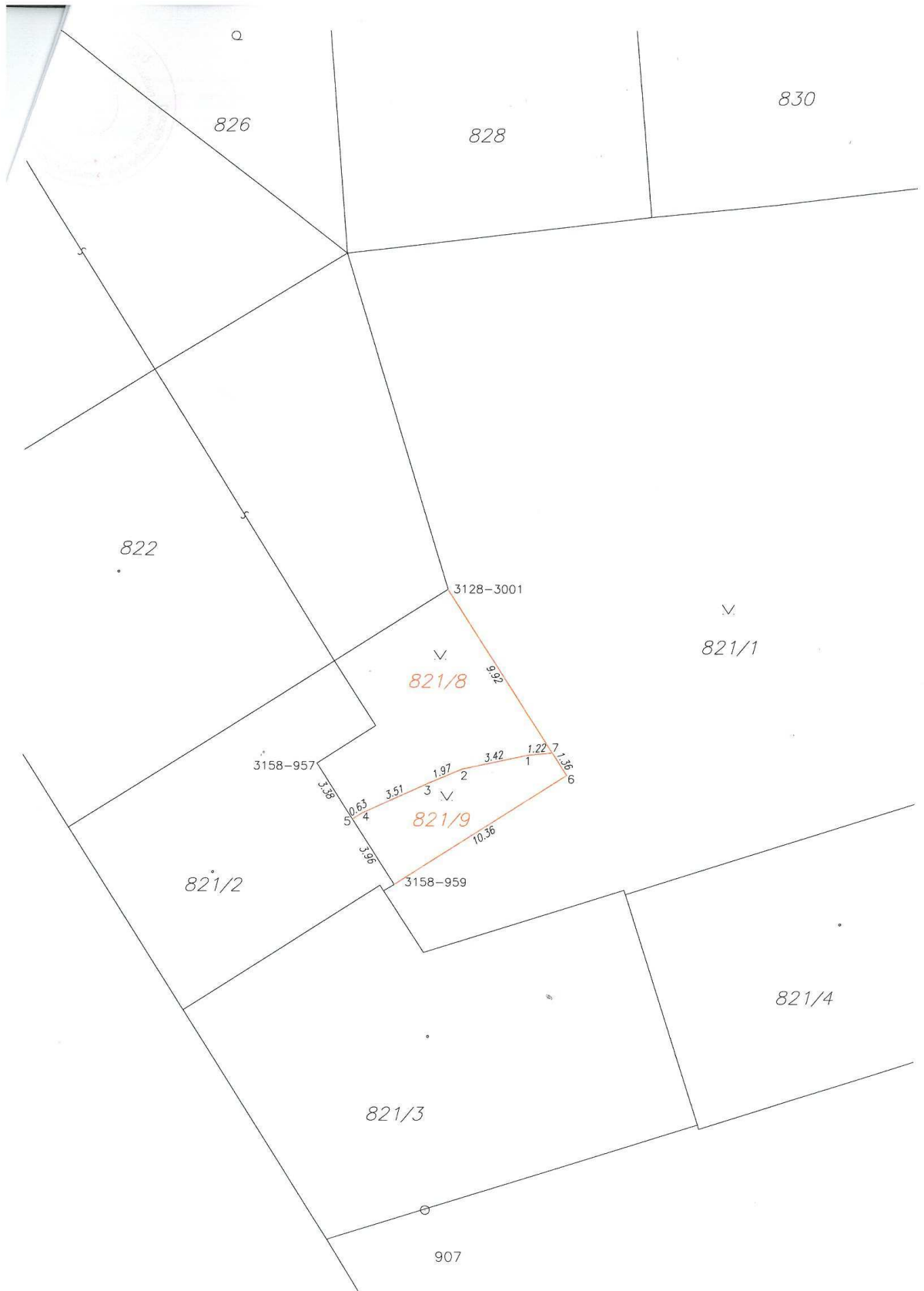
Stanovisko KMN - Komise doporučuje prodej části pozemku 821/1 dle oddělovacího geometrického plánu, v k. ú. Strašnice společnosti SAMSON PRAHA, spol. s.r.o.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití	výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
821/1	19	04	ostat.pl. zeleň	821/1	18	02	ostat.pl. zeleň							
				821/8	71		ostat.pl. zeleň		2	821/1	2476		71	
				821/9	31		ostat.pl. zeleň		2	821/1	2476		31	
	19	04			19	04								

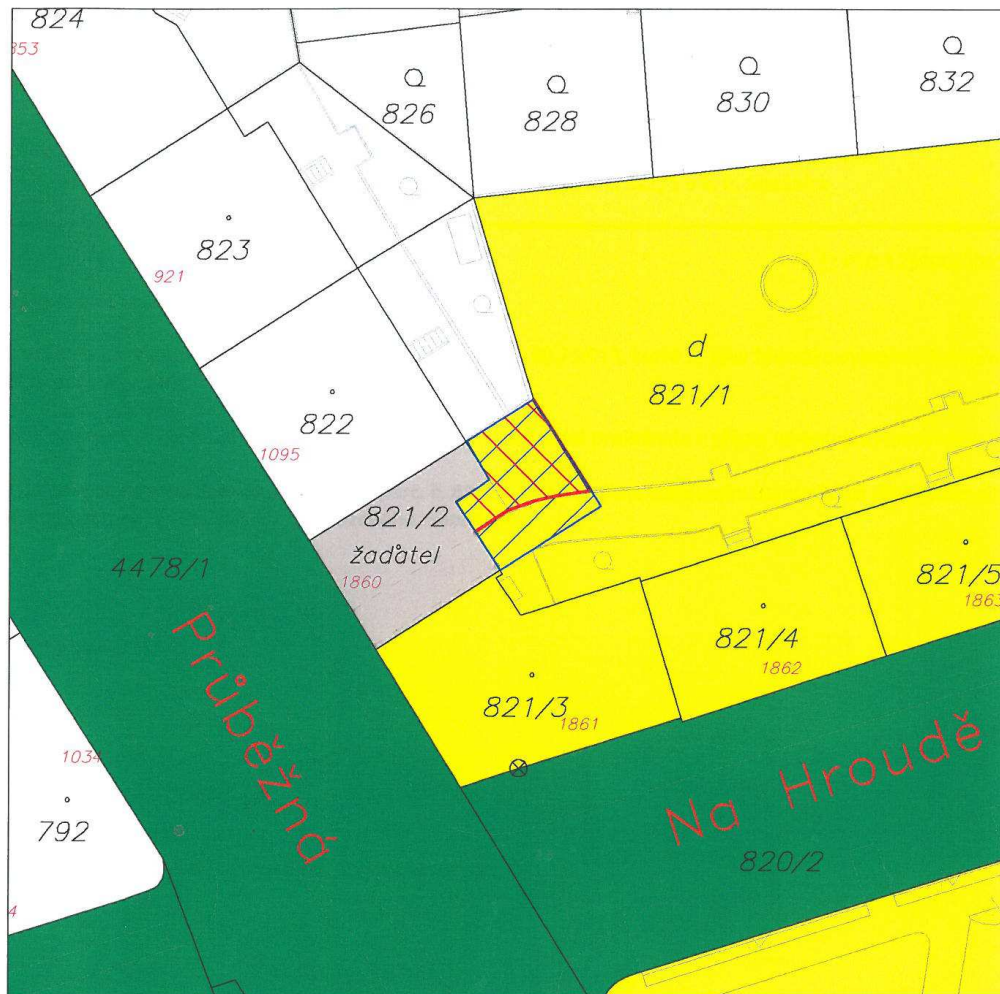
## Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1	738300.65	1045455.38	3	hřeb
2	738303.98	1045456.10	3	hřeb
3	738305.79	1045456.88	3	hřeb
4	738308.99	1045458.33	3	hřeb
5	738309.52	1045458.67	3	hřeb
6	738298.71	1045456.41	3	hřeb
7	738299.44	1045455.27	3	hřeb
3128-3001	738304.74	1045446.96	3	
3158-956	738310.48	1045450.62	3	
3158-959	738307.40	1045461.99	3	







GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
		Jméno, příjmení: Ing. Jana Fuchsová
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1136/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1136/1995
	Dne: 1.4.2014 Číslo: 21/2014	Dne: 2.4.2014 Číslo: 37/2014
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>RIGES</b> s.r.o. Pražská 1968/201 11000 Praha	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3749-801/2014	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecská PGP-990/2014-101 2014.04.02 09:30:20 CEST	
Okres: Hlavní město Praha		
Obec: Praha		
Kat. území: Strašnice		
Mapový list: Praha 5-2/41		
Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		



Příloha



**Legenda:**

- |   |                                |   |                                   |
|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | pozemky Hl. m. Prahy           |  | část pozemku požadovaná žadatelem |
|  | pozemky svěřené MČ Praha 10    |  | část pozemku zvažovaná k prodeji  |
|  | pozemky fyzických a práv. osob |   |                                   |
|  | pozemek žadatele               |   |                                   |

## Interní sdělení

Městská část Praha 10  
Odbor majetkoprávní  
Ing. Helena Nováková, CSc.  
vedoucí oddělení činností vlastníka  
a prodeje nemovitého majetku

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
oddělení koncepce a rozvoje MČ  
referent Havelková Hana  
datum 2.12.2013  
věc Stanovisko k prodeji části pozemku  
parc. č. 821/1 v k. ú. Strašnice

č. j.: P10-129900/2013

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. P10-089127/2013 ze dne 30.7.2013, které se týká žádosti o vyjádření k odprodeji části pozemku parc. č. 821/1 v k. ú. Strašnice, sdělujeme.

KÚR na svém 18. jednání konaném dne 20.11.2013 Vaši žádost projednala a přijala následující stanovisko:

**KÚR souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 821/1, která vznikne oddělením komunikace dle přiloženého nákresu, který je přílohou č. 1 předloženého materiálu.**

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje

*Příloha: mapka s nákresem části pozemku odsouhlaseného k odprodeji (příloha č.1 materiálu KÚR)*



## ZÁPIS č. 6/2015

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
jednání komise KMN konané dne 29.6.2015  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, ve středisku ÚMČ Praha 10

**Přítomni:** JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně KMN  
JUDr. PhDr. Oldřich Choděra , Ing. Michal Narovec, Mgr. Bohumil Zoufalík, Mgr. Tereza Hauffenová MBA, Lukáš Rázl - členové komise KMN

**Omluvila se:** PhDr. Olga Richterová

**Zapsal:** Petr Stejskal

### Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 5/2015 ze dne 25.5.2015
3. Schválení zápisu č. 4/2015 z mimořádného jednání (zakázka IT) ze dne 2.6.2015
4. Schválení programu
5. Návrh na schválení výsledků posouzení a hodnocení nabídek podaných ve výběrovém řízení „ZAJIŠTĚNÍ ANALÝZY POTŘEB ÚMČ PRAHA 10 PRO OBLAST ICT“
6. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti vlastníka a prodeje nemovitého majetku
7. Projednání předložených materiálů oddělení nájemních vztahů a pohledávek
8. Různé
9. Závěr

### **K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání KMN zahájila a vedla od 17:03 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 6 členů. V průběhu projednávání materiálů, odešel z jednání komise Mgr. Bohumil Zoufalík. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

Komise bod č.5 projednávala společně se členy finančního výboru (FiV), po projednání tohoto bodu členové FiV z jednání KMN odešli.

Poř. č. 6/3

**Prodej části pozemku 821/1 dle oddělovacího geometrického plánu, v k. ú. Strašnice společnosti SAMSON PRAHA, spol. s.r.o.**

Návrh k hlasování: *„Komise doporučuje prodej části pozemku 821/1 dle oddělovacího geometrického plánu, v k. ú. Strašnice společnosti SAMSON PRAHA, spol. s.r.o.“.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PRODEJ ČÁSTI POZEMKU 821/1 DLE ODDĚLOVACÍHO GEOMETRICKÉHO PLÁNU, V K. Ú. STRAŠNICE SPOLEČNOSTI SAMSON PRAHA, SPOL. S.R.O.**

**NA STŮL I.**

**Projednáni návrhu na uzavření dodatků ke smlouvám o nájmu NP ve věci změny splatnosti nájemného za pronájem nebytových prostor**

Návrh k hlasování: „*Komise doporučuje uzavření dodatků ke smlouvám o nájmu NP ve věci změny termínů splatnosti nájemného za pronájem na 31.10. za celý kalendářní rok najednou*“.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE UZAVŘENÍ DODATKŮ KE SMLOUVÁM O NÁJMU NP VE VĚCI ZMĚNY TERMÍNŮ SPLATNOSTI NÁJEMNÉHO ZA PRONÁJEM NA 31.10. ZA CELÝ KALENDÁŘNÍ ROK NAJEDNOU.**

**NA STŮL II.**

**Projednáni žádosti o ukončení nájemního vztahu - Hlavní město Praha**

Návrh k hlasování: „*Komise doporučuje ukončení nájemního vztahu dohodou, a to ke dni 31.7.2015*“.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU DOHODOU, A TO KE DNI 31.7.2015.**

**9. Různé**

Příští jednání KMN bude dle naplánovaného kalendáře dne 27.7.2015.

Z tohoto jednání se omlouvají: **Mgr. Tereza Hauffenová MBA a Lukáš Rázl** - členové komise KMN

**10. Závěr**

Paní předsedkyně KMN ukončila jednání KMN v **18:43hod.**

Zapsal dne 30.6.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.  
Schválila: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně komise majetkové a nebytových prostor.



	<p><b>ACONTA</b> s.r.o. koncesovaná znalecká kancelář oceňování nemovitostí a podniků</p>	<p>Ústavní 181 / 10 Praha 8, 181 00 tel./fax: +42023354 03 96 mobil: 602 270 083 e-mail: caner@mybox.cz IČO: 26 47 29 11</p>
---	---	--

**ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ**  
**(OBVYKLÉ CENĚ)**

**Pozemek p.č. 821/8 dle geometrického plánu pro rozdělení**  
**pozemku p.č. 821/1,**  
**katastrální území Strašnice, obec Praha, hl. město Praha**

**č. 2963-9.4/14**

Objednatel: Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Stanovení ceny obvyklé za účelem jednání o prodeji.

V Praze dne 27. 5. 2014

## **1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ**

### ***1.1. Předmět ocenění:***

Pozemek p.č. 821/8, jako nově vznikající pozemková parcela ve výměře dle GP pro rozdělení pozemku p.č. 821/1 č. 3749-801/2014, k.ú. Strašnice dle LV č. 2476.

Katastrální území : Strašnice  
Obec : Praha  
Kraj : Hlavní město Praha

### ***1.2. Účel ocenění:***

Stanovení ceny obvyklé za účelem jednání o prodeji.

### ***1.3. Podklady pro vypracování ocenění:***

- ❖ Informace o parcele pořízené elektronickým přístupem k datu 14. 5. 2014
- ❖ Kopie katastrální mapy pořízená elektronickým přístupem
- ❖ Kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3749-801/2014 vyhotoveného RGSS, s.r.o. k datu 1. 4. 2014, odsouhlasený Katastrálním úřadem dne 2. 4. 2014
- ❖ Informace návrhového horizontu dotčeného pozemku dle Územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy
- ❖ Vyhláška MF č. 441/2013 Sb.
- ❖ Skutečnosti zjištěné zpracovatelem ocenění na místě

### ***1.4. Vlastnické a evidenční údaje:***

Z příložené informace o parcele z katastru nemovitostí dle LV č. 2476 vyhotovené dálkovým přístupem k datu 14. 5. 2014 vyplývá, že vlastníkem oceňované nemovitosti je Hlavní město Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví Městské části Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10.

### ***1.5. Omezení vlastnického práva:***

Z příložené informací o parcele dle LV č. 2476 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětnému pozemku. Pozemek se ale nachází ve vnitrobloku bytových domů, s přístupem přes pozemky jiných vlastníků a je užíván jako součást zeleně v zástavbě.

## **2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

Posuzovaný pozemek vzniká jako nová pozemková parcela rozdělením pozemku p.č. 821/1. Tento pozemek (p.č. 821/1) se nachází ve vnitrobloku bytových domů postavených v prostoru ohraničeném ulicemi Průběžná, Na hroudě a V Olšínách. Část jeho výměry je využita jako pěší a obslužná komunikace pro menší mechanizační techniku údržby vnitrobloku, která navazuje na průjezd domu č.p. 1860. Oceňovaná nově vznikající pozemková parcela je druhou částí pozemku p.č. 821/1, která přiléhá k domu a je využita jako součást zeleně ve vnitrobloku. Zčásti svažitý pozemek je v této části porostlý nepravidelně udržovanou zelení a keři. Hodnota porostu nacházející se na této části pozemku neovlivňuje tržní hodnotu oceňovaného pozemku, a proto není samostatně oceňován. Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>výměra v m<sup>2</sup> dle GP</b>
821/8	Ostatní plocha – zeleň	71

### **3. ZPŮSOB OCENĚNÍ**

Postup a způsob stanovení tržní hodnoty byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy. Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vychází z obecně užívaných metod, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob, jejichž charakteristika je uvedena níže. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací.

#### **Obecně k cenám pozemků**

Pozemky oproti převážně většině jiných věcí movitých a nemovitých mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět a vlastnictví půdy se tedy stává jakousi formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu - absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou mají v daném regionu z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků. Relativní rentou pak je navýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších. Hodnota pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití a lze odvodit, že např. hodnota zemědělsky využívané půdy, perspektivně určené ke stavebnímu využití se bude postupně zvyšovat s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace výstavby. Významný vliv na hodnotu pozemku má také dostupnost inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, jejichž vybudování je značně nákladné a řada dalších kritérií.

Vzhledem k výše uvedenému byla vyvinuta řada metod, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpresněji odhadnout např. tvorbou cenových map.

#### **3.1 Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota staveb je pak reprodukční cena nemovitosti snížená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání prvků pomocí některé ze známých metod.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitost nebo geometrického plánu a z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda atd.) Hodnotí se také umístění v pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace (zastavovacího plánu obce).

Pro kvalitativní informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku, případně další metody (indexová, Sammetova, Naegeliho, porovnávací metoda).

#### **3.2 Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)**

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku ( $V$ ) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu ( $Z$ ) dělenému odpovídající kapitalizační mírou  $/r/$ .

$$V = (Z / r) * 100$$

Celková kapitalizační míra  $/r/$  je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

$r_1$  – skutečná míra výnosnosti

$r_2$  – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### 3.3 Porovnávací způsob ocenění

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé. Ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru, přičemž kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

polohu v lokalitě

konstrukční systémy

vybavenost

opotřebení fyzické, funkční a ekonomické

ekologické zatížení

věčná břemena

architektonické působení

Metoda porovnávací / srovnávací u nemovitostí, potažmo u pozemků, musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při statisticky dostatečně průkazném vzorku srovnatelných nemovitostí je pak výsledkem obvyklá cena nemovitosti. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků musí být preferována metoda porovnávací/srovnávací. Jsou-li však vzorky nemovitostí pro srovnání odhadcem odborně korigovány dle určitého modelu, je výsledkem ocenění již pouze tržní hodnota nemovitostí (jako model – názor odhadce na dosažitelnou cenu).

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě. V určitých případech lze použít i kombinaci výše uvedených metod.

#### **4. ODHAD TRŽNÍ CENY**

Jako vstupní data byly použity údaje z výpisu z katastru nemovitostí, kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku, kopie katastrální mapy a územního plánu a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní, dopravně velmi dobře dostupnou lokalitu městské části Prahy 10 – Strašnice se smíšenou zástavbou s převažujícími objekty individuálního a nájemního bydlení a značným podílem zeleně. Předmětný pozemek se nachází v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků.

##### **4.1. Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

###### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Pozemek, jehož rozdělením vzniká oceňovaná nově vznikající pozemková parcela, je v současnosti užíván jako součást plochy vnitroblokové zeleně s pěší a obslužnou komunikací pro menší mechanizační techniku údržby, přístupné jen průchody domů tohoto bloku. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>výměra v m<sup>2</sup> dle GP</b>
821/8	Ostatní plocha – zeleně	71

###### **ANALÝZA OCENĚNÍ**

###### **Komentář:**

Pro stanovení věcné hodnoty pozemku se v daném případě vychází z metodiky platného oceňovacího předpisu tj. vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. Pozemek, resp. jeho oceňovaná část, je zaříděn dle § 4. odst. 3 a 4. této vyhlášky.

Základní cena (ZC) 1 m<sup>2</sup> pozemku na území Prahy 10, oblast 10: 9 080,- Kč/m<sup>2</sup>,

Úprava základní ceny dle § 4. odst. 3:  $ZCU = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4$

P1– kategorie a charakter pozemní komunikace - pěší zóny\* a cyklostezky 0,45

P2– charakter a zastavěnost území - mimo sídelní části obce v zastavěném území 0,90

P3– komerční využití - bez možnosti komerčního využití 1,00

P4– povrch komunikace – s nezpevněným povrchem 0,85

**Úprava základní ceny:  $P1 \times P2 \times P3 \times P4 = 0,344$**

Zatřídění pozemku dle § 4. odst. 4 :  
stavební pozemek – veřejné prostranství, park, zeleň  
**koeficient 0,500**

Tabulka:

Pozemek p.č.	Základní cena Kč/ m <sup>2</sup>	Koeficienty		Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Hodnota pozemku (Kč)
821/8	9 080	0,344	0,500	1 561,76	71	110 885

**Rekapitulace hodnoty pozemku stanovené nákladovým způsobem:**

Pořadí	Výpočtová hodnota
1	110 885,00

Hodnota pozemku (po zaokrouhlení):	111 000 Kč
------------------------------------	------------

#### **4.2. Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)**

V daném případě se při výpočtu výnosové hodnoty posuzované nemovitosti vychází z předpokladu, že majitel nemovitost (pozemek) pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu jeho vlastnictví.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné stanovit výši nájemného, která je v relaci se současnou poptávkou a nabídkou na trhu v dané lokalitě. Pozemek p.č. 821/8 o výměře 71 m<sup>2</sup> dle GP přiléhá k domu a je užíván jako součást vnitroblokové zeleně, samostatně stavebně obtížně využitelný. Nově vznikající pozemková parcela přiléhá k obslužné komunikaci uvnitř bloku domů v místě vyústění průjezdu do vnitrobloku, její stavební využití nelze zcela vyloučit. Zhotovitel posudku nemá informaci, zda je předmětný pozemek jako část pozemku p.č. 821/1 užíván v nájemním vztahu. Jeho výnosová hodnota byla tedy stanovena na základě simulovaného pronájmu. S přihlédnutím k možnostem jeho využití bylo pro účely stanovení jeho výnosové hodnoty jako nájemné obvyklé v místě a čase simulováno nájemné ve výši 10 % z hodnoty pozemku stanovené dle bodu 4.1, vztážené k 1 m<sup>2</sup> pozemku. Pro výpočet výnosové hodnoty pozemku je tedy simulováno roční nájemné ve výši zaokrouhleně 150,- Kč/m<sup>2</sup>. Výpadek nájemného je uvažován ve výši 10 % z předpokládaného ročního výnosu z nájemného bez výpadku nájemného. Od vypočteného ročního příjmu byly následně odečteny náklady na jeho dosažení, resp. jedná se o náklady, vynaložené z titulu vlastnictví nemovitosti.

Plocha k pronájmu

Zdrojem výnosu z možného pronájmu je tedy pozemek o výměře 71 m<sup>2</sup>.

Výpočet ročního příjmu z nájemného:  
 $71 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 10\,650,- \text{ Kč}$

Roční výdaje

V daném případě byly tyto náklady stanoveny ve výši 5 % z celkového uvažovaného ročního výnosu z pronájmu.

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného –	10 650,- Kč
Výpadek nájemného –	1 065,- Kč
Výdaje (náklady) –	533,- Kč
<b>Roční výnos (Z) –</b>	<b>9 052,- Kč</b>

Výpočet výnosové hodnoty V

Výnosová hodnota nemovitosti dosažitelná kapitalizováním odčerpateľného ročního výnosu Z při následující úrokové míře kapitalizace r.

r <sub>1</sub> - výnosnost .....	4,00 %
r <sub>2</sub> - riziková míra .....	5,00 %
<b>Kapitalizační míra r.....</b>	<b>9,00 %</b>

$$V = Z * 100 / r = 9\,052 * 100 / 9,00 = 100\,578,- \text{ Kč}$$

**Výnosová hodnota pozemku po zaokrouhlení: 101 000,- Kč**

### **4.3. Metoda porovnání tržních hodnot**

Zpracovatelé provedli analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Údaje o realizovaných prodejích srovnatelných pozemků za poslední sledované období nebyly zjištěny, a proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku.

## 5. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny nově vznikající pozemkové parcely o výměře 71 m<sup>2</sup> dle GP pro rozdělení pozemku p.č. 821/1 č. 3749-801/2014 ke dni 27. 5. 2014. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určené ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Oceňovaný pozemek těchto parametrů nedosahuje. Nachází se v husté městské zástavbě a dle platného územního plánu v území určeném pro čistě obytnou zástavbu, je nízké výměry a součástí vnitroblokové zeleně, samostatně stavebně obtížně využitelný. Jeho využití pro drobnou stavbu ale nelze zcela vyloučit. Jeho hodnota spočívá ve stávajícím způsobu využití jako součást plochy zeleně v zástavbě, případně ve spojení s bytovým domem, ke kterému přiléhá. I když se hodnoty stanovené použitými metodami přibližují, výnosová hodnota pozemku byla stanovena na základě simulovaného pronájmu a nemá tak dostatečně vypovídající schopnost o tržní hodnotě. Tržní hodnotu (obvyklou cenu) pozemku vyjadřuje v daném případě hodnota stanovená nákladovým způsobem.

Rekapitulace:

Hodnota stanovená nákladovým způsobem ocenění	111 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou výnosovou	101 000,- Kč

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena hodnota nemovitosti ve výši:

**Tržní hodnota (obvyklá cena) 111 000,- Kč**

Slovy: jednojedenáctisíc korun českých

Praha dne 27. 5. 2014

**Vladimír Pauer**  
U nových domů III-1  
140 00 Praha 4



### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2963-9.4/14 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.  
Znalecká kancelář  
Ústavní 181  
180 00 Praha 8

## **6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- Mezinárodní standardy pro oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb.

## **7. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY**

Tržní ohodnocení je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

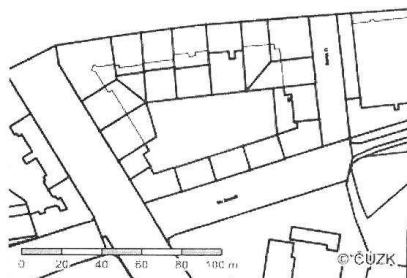
- Zpracovatel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování tržního ohodnocení. Vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
  - Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem
  - Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na tržní ohodnocení
- Ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a zpracovatel tedy neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání tohoto ohodnocení.

## **8. PŘÍLOHY**

- Kopie informace o parcele dle LV č. 2476 pro k.ú. Strašnice pořízené elektronickým přístupem
- Výřez katastrální mapy pořízené elektronickým přístupem
- Kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3749-801/2014 vyhotovený RGSS, s.r.o. k datu 1. 4. 2014
- Zobrazení cenové mapy
- Fotodokumentace

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">821/17</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554732]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2476</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1904
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název	
památkově chráněné území	

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

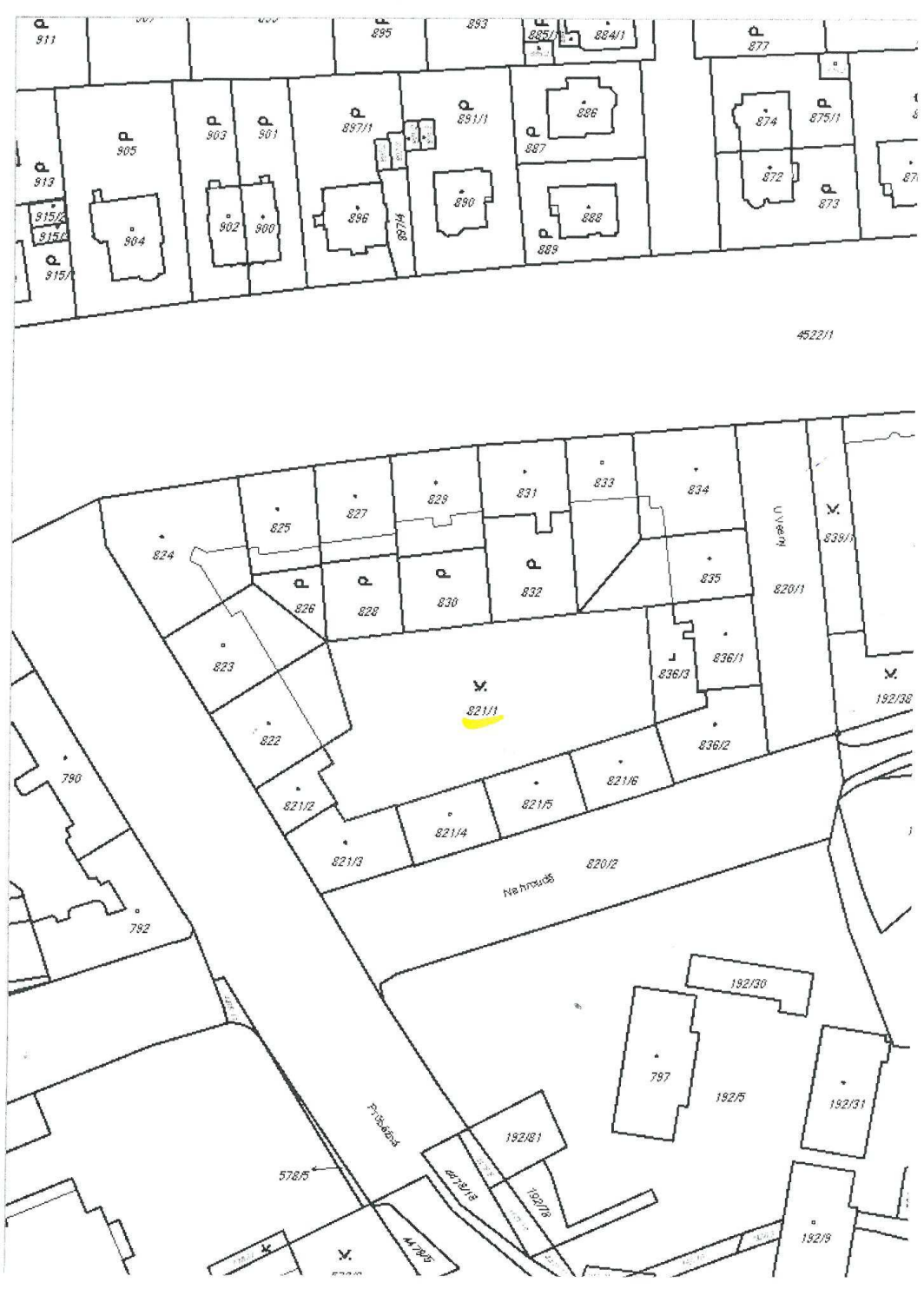
### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ	
Změna výměr obnovou operátu	
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <a href="#">Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha?</a>	

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.05.2014 14:20:27.




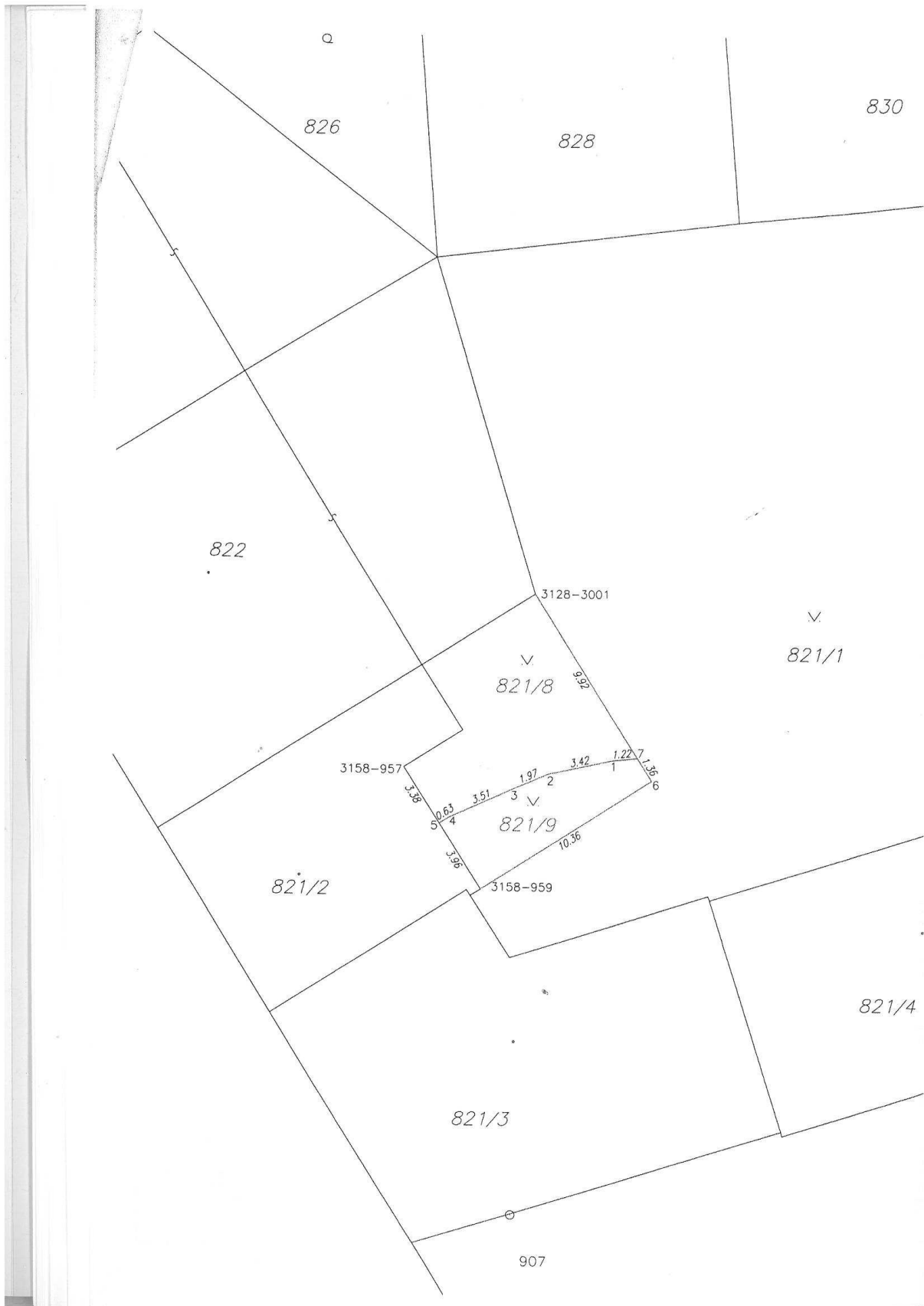
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
821/1	19	04	<i>ostat.pl. zeleň</i>	821/1	18	02	<i>ostat.pl. zeleň</i>			2					
				821/8	71	<i>ostat.pl. zeleň</i>			2	821/1	2476	71			
				821/9	31	<i>ostat.pl. zeleň</i>			2	821/1	2476	31			
	19	04			19	04									

### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN					
Číslo bodu	Y		X	kód kv.	Poznámka
1	738300.65	1045455.38	3		<i>hřeb</i>
2	738303.98	1045456.10	3		<i>hřeb</i>
3	738305.79	1045456.88	3		<i>hřeb</i>
4	738308.99	1045458.33	3		<i>hřeb</i>
5	738309.52	1045458.67	3		<i>hřeb</i>
6	738298.71	1045456.41	3		<i>hřeb</i>
7	738299.44	1045455.27	3		<i>hřeb</i>
3128-3001	738304.74	1045446.96	3		
3158-956	738310.48	1045450.62	3		
3158-959	738307.40	1045461.99	3		

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jana Fuchsová</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jana Fuchsová</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1136/1995</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1136/1995</i>
	Dne: <i>1.4.2014</i> Číslo: <i>21/2014</i>	Dne: <i>2.4.2014</i> Číslo: <i>37/2014</i>
	Náležitosti o přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>RIGES</b> FYZICKÁ OSOBA S R.O. FYZICKÁ OSOBA S R.O. S. F. O. Číslo plánu: <i>3749-801/2014</i> Okres: <i>Hlavní město Praha</i> Obec: <i>Praha</i> Kat. území: <i>Strašnice</i> Mapový list: <i>Praha 5-2/41</i> <small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small>	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.  KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecká PGP-990/2014-101 2014.04.02 09:30:20 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  



**Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy**  
 Od 19.3.2014 je spuštěna nová verze aplikace "Cenová mapa - CMP"

Územní plánování a řízení města Geoportál hl. m. Prahy - Napověda  
 © 2014 IPR, © 2014 EUZK

**Cenová mapa pro rok 2014**

**Vyhledávání**  
 Parcely Adresy  
 Strašnice **821/1**  
 Hledej

**Katastr:** Strašnice  
**Parcela:** 821/1  
**Cena 2014:**  
 Mapový list: 61  
**Cena:** 5030 Kč/m<sup>2</sup>  
 Skupina: 4276

**Vyháška cenové mapě pro rok 2014**  
 Správce mapy: [Ing. Ivana Fousková](#)

Technická podpora aplikace (provozní problémy): [Ing. Lukáš Lebr](#), 236 00 56 81

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2003: 1.2.01-31.12.01 | 2009: 1.1.02-31.12.03 | 2013: 1.1.03-31.12.04 | 2014: 1.2.04-31.12.05 | 2005: 1.2.05-31.12.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.12.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: od 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14

