

Důvodová zpráva

Důvodem k předložení návrhu na prodej dvou částí pozemku jsou podané žádosti, které spolu souvisí.

Žádost podala paní [REDAKCE], společně s žádostí paní [REDAKCE] ze dne 22. 8. 2018 s tím, že přílohou obou žádostí je geometrický plán č. 4308-58/2016 ze dne 6. 8. 2018 (Příloha č. 1).

Obě žadatelky vlastní pozemky sousedící s pozemkem parc. č. 2838/82 (ostatní plocha/zeleň), v k. ú. Strašnice, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10.

Paní [REDAKCE] (žadatelka č. 1) je majitelkou pozemku parc. č. 2819/24 (zahrada) a pozemku parc. č. 2819/17 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je rodinný dům č. p. 2356, vše zapsané na LV č. 3253, v k. ú. Strašnice.

Paní [REDAKCE] (žadatelka č. 2) je majitelkou pozemku parc. č. 2819/2 (zahrada) a pozemku parc. č. 2819/18 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je rodinný dům č. p. 2357, vše zapsané na LV č. 3254, v k. ú. Strašnice (Příloha č. 2).

Pozemky o výměře 27 m² a o výměře 20 m² jsou odděleny z pozemkové parcely p. č. 2838/82 (ostatní plocha, zeleň), v k. ú. Strašnice, dle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018 a jsou označeny písmenem „a“ a „b“.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti byl vypracován znalecký posudek č. 3102-6.45/18 ze dne 17. 12. 2018 s tím, že cena pozemku „a“ s výměrou 27 m² činí 81.000,- Kč a cena pozemku „b“ s výměrou 20 m² činí 60.000,- Kč.

KMN doporučila oddělenou část „a“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice odprodat za 121.500,- Kč paní [REDAKCE] a oddělenou část „b“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice odprodat za 90.000,- Kč paní [REDAKCE], a to za předpokladu, že bude doplaceno bezdůvodné obohacení za užívání těchto částí pozemku od 1. 1. 2016.

Paní [REDAKCE] je povinna doplatit nájemné za část užívaného pozemku „a“ ve výši 6 885,- Kč a paní [REDAKCE] je povinna doplatit nájemné za část užívaného pozemku „b“ částku 5 100,- Kč.

V návaznosti na jednání KMN ze dne 6. 3. 2019 byly obě žadatelky písemně vyzvány k vyjádření, zda s navrženou kupní cenou oddělených částí pozemků souhlasí a zda souhlasí s doplacením bezdůvodného obohacení za užívání těchto částí pozemku od 1. 1. 2016.

Obě žadatelky dopisem ze dne 18. 3. 2019 **odsouhlasily** jak **kupní cenu** části pozemku tak i **doplacení dlužného nájemného** (Příloha č. 7).

OŽD: doporučuje prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“, obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82 (ostatní plocha/zeleň), v k. ú. Strašnice

OMP: doporučuje prodej dvou částí „a“ a „b“ dle geometrického plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018, obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82 (ostatní plocha/zeleň), v k. ú. Strašnice

KMN: souhlasí s prodejem výše uvedených pozemků za cenu:
oddělenou část „a“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice odprodat za 121.500,- Kč, oddělenou část „b“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice odprodat za 90.000,- Kč, a to za předpokladu, že bude doplaceno bezdůvodné obohacení za užívání těchto částí pozemku od 1. 1. 2016

Záměr na prodej vymezených pozemků byl zveřejněn od 29. 4. 2019 do 17. 5. 2019.



Úřad městské části Praha 10

Odb. Majetkoprávní

Vršovická 1429/68

101 38 Praha 10

21. 08. 2018

Odkoupení pozemku č.p 2838/124 Praha k.ú. Strašnice

Žádám o odkoupení části pozemku č.p. 2838/82 v katastrálním území Strašnice (731943).

Žádám o pozemek, přilehlý k pozemku p.č. 2819/24, který je v mém vlastnictví. Tato část pozemku byla vytyčena dne 27.07.2018 Ing Miroslavem Franzlem a je označena nově pod č.p. 2838/124 jak je uvedeno v přiloženém geometrickém plánu.

Prosím o sdělení podmínek k odkoupení.

Děkuji předem za vyřízení.

S pozdravem

MC Praha 10
Doručeno: 22.08.2018
P10-088691/2018

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh: 0



mp18es6e45ede8

Příloha: Geometrický plán ze dne 27.07.2018



Úřad městské části Praha 10

Odb. Majetkoprávní

Vršovická 1429/68

101 38 Praha 10

21. 08. 2018

Odkoupení pozemku č.p 2838/123 Praha k.ú. Strašnice

Žádám o odkoupení části pozemku č.p. 2838/82 v katastrálním území Strašnice (731943).

Žádám o pozemek, přilehlý k pozemku p.č. 2819/2, který je v mém vlastnictví. Tato část pozemku byla vytyčena dne 27.07.2018 Ing Miroslavem Franzlem a je označena nově pod č.p. 2838/123 jak je uvedeno v přiloženém geometrickém plánu.

Prosím o sdělení podmínek k odkoupení.

Děkuji předem za vyřízení.

S pozdravem

MC Praha 10

Doručeno: 22.08.2018

P10 - 088684/2018

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh: 0



mp10es5e45ede6



Příloha: Geometrický plán ze dne 27.07.2018

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

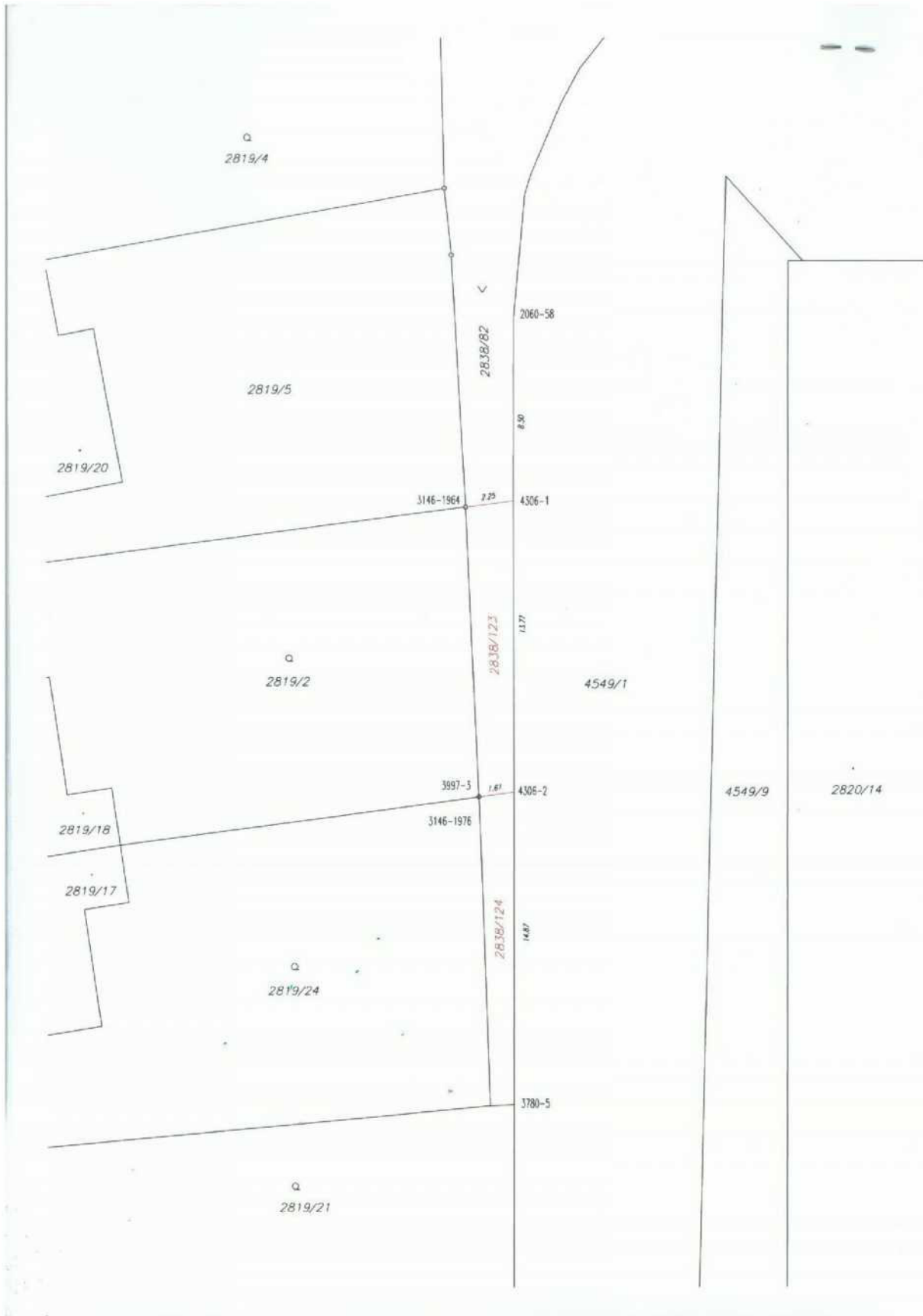
Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	DB přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci		ha	m ²	
2838/82	4	96	ostatní pl. zeleň	2838/82	4	49	ostatní pl. zeleň		2	2838/82	2476		4	49	
				2838/123		27	ostatní pl. zeleň		2	2838/82	2476			27	
				2838/124		20	ostatní pl. zeleň		2	2838/82	2476			20	
	4	96			4	96									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

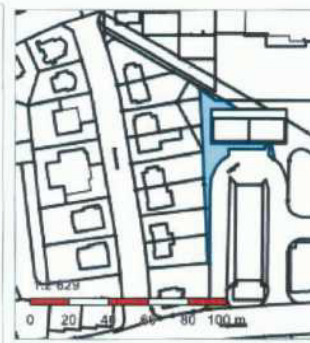
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
2060-58	737526.47	1045603.72	3	barva na plotě
3146-1964	737528.74	1045612.60	3	mezník
3146-1976	737528.10	1045626.88	3	kolík
3780-5	737526.51	1045640.84	3	roh plotu
3997-3	737528.13	1045626.29	3	mezník
4306-1	737526.48	1045612.31	3	barva na plotě
4306-2	737526.49	1045626.07	3	barva na plotě

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stájnopa ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Miroslav Franzl	Jméno, příjmení: Ing. Miroslav Franzl
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 643/1995	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 643/20218
	Dne: 27.7.2018 Číslo: 811/2018	Dne: 6.8.2018 Číslo: 845/2018
	náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stažnopis obsahuje geometrický plán v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Ing. Miroslav Franzl Sokolská 22, Praha 2 tel.: 608 177 791	Katastrální úřad souhlasí s odělováním parcel.	Ověření stažnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 4308-58/2016	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Ing. Magda Müllerová PGP-3527/2018-101 2018.08.03 13:16:56 CEST	 
Okres: Praha		
Obec: Praha		
Kat. území: Strašnice		
Mapový list: Praha 5-2/44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předloženým způsobem: mezníkem, barvou na plotě		



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2838/82
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	496
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**

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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**Typ**

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy**Typ**

Změna výměr obnovou operátu

 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, Kat. pracoviště Praha](#).

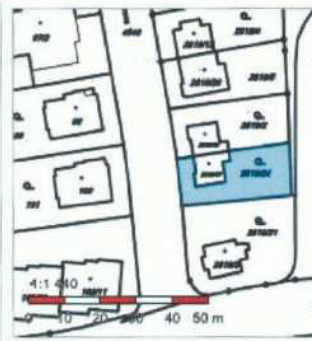
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2819/24
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	3253
Výměra [m ²]:	359
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo

**Způsob ochrany nemovitosti**

Název

zemědělský půdní fond

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22611](#) 359**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou 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, Kat. pracoviště Praha](#)

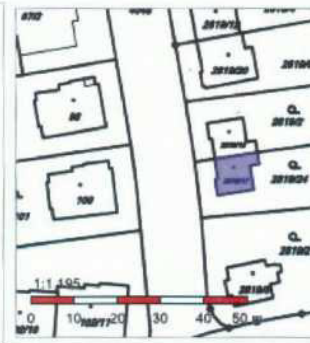
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 9
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2819/17
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	3253
Výměra [m ²]:	73
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Strašnice [490181] ; č. p. 2356; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2819/17
Stavební objekt:	č. p. 2356
Ulice:	Foerstrova
Adresní místa:	Foerstrova 2356/4

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou 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 úřad Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2819/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	3254
Výměra [m ²]:	374
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

[Redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22611](#) 374

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou 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, Kat. pracoviště Praha](#).

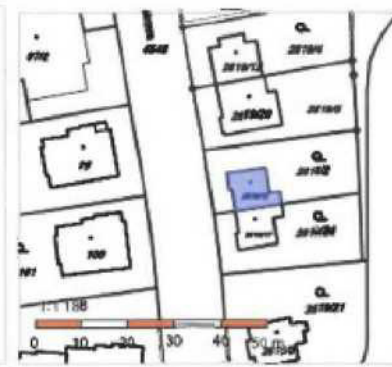
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 14:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sklíštěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2819/18
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	3254
Výměra [m ²]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Strašnice [490181] ; č. p. 2357; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2819/18
Stavební objekt:	č. p. 2357
Ulice:	Foerstrova
Adresní místa:	Foerstrova 2357/6

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[Zobrazení seznamu vlastníků a podílů]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

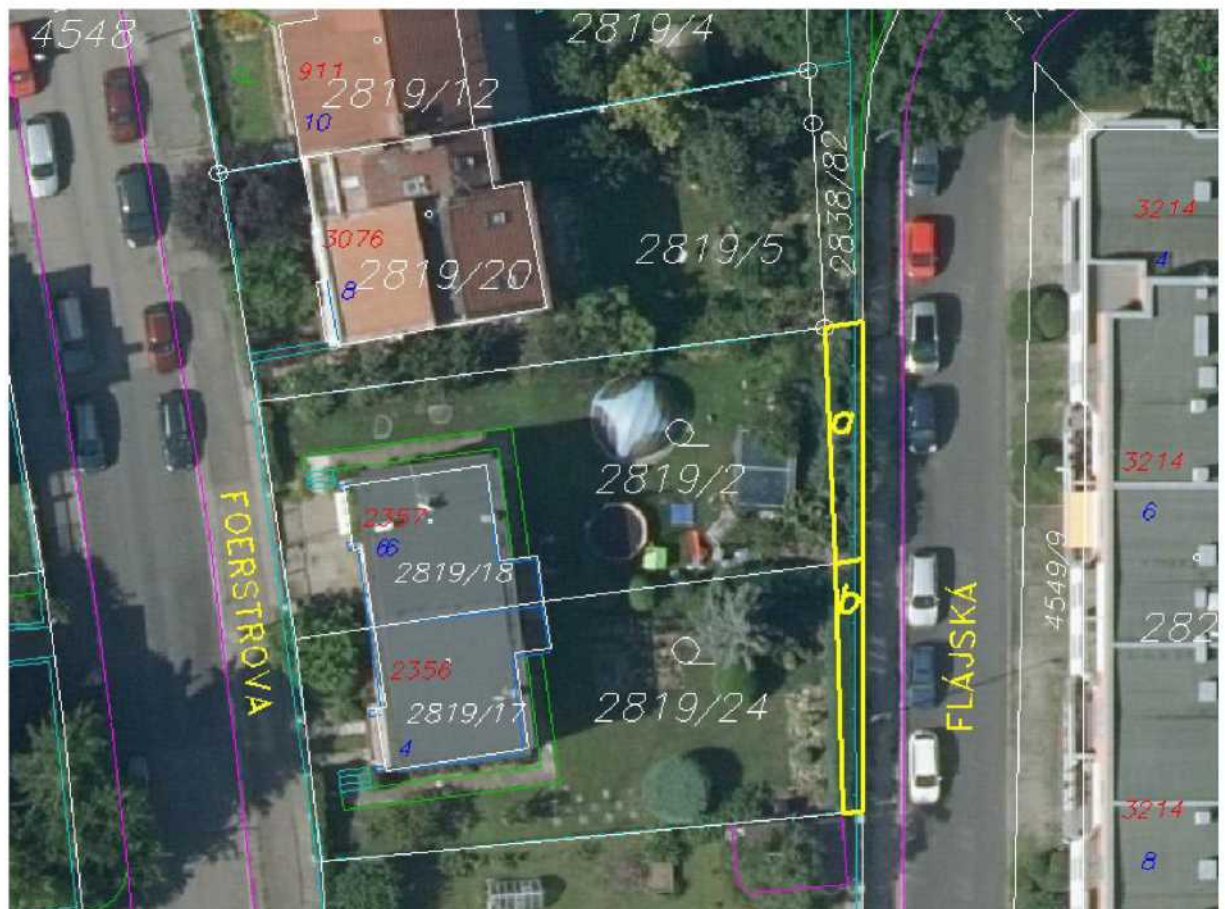
Jiné zápisy

Nejsou 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](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.08.2019 15:00:00.



Interní sdělení

Vážená paní
Tereza Matoušová
Vedoucí oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace

odbor **životní prostředí, dopravy a
rozvoje**
oddělení **OZMČ**
referent **Kupková /367**
datum **26.9.2018**
číslo jednací **P10-090893/2018**

**Věc : Žádost o vyjádření k odkoupení části pozemku parc.č. 2838/82, k.ú.
Strašnice dle přiloženého GP č. 4308-58/2016 ze dne 6.8.2018 – paní [redacted]
[redacted] a paní [redacted]**

Vážená paní vedoucí,
s prodejem pozemku s parc.č. 2838/124, k.ú. Strašnice paní [redacted] a pozemku s parc.č.
2838/23, k.ú. Strašnice paní [redacted] souhlasíme.

S pozdravem
[redacted]
Ing. Jiří Procházka
Vedoucí oddělení městské zeleně a čistoty

QF 55-01-02/01



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
ocenění nemovitosti a podniků

Ústavní 181/10
Praha 8, 181 00
mobil: 0602 270 083
e-mail: caner@mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKU

**Část pozemku o výměře 27 m² a část pozemku o výměře 20 m²
oddělovaná z pozemkové parcely p.č. 2838/82 dle geometrického
plánu pro změnu hranic pozemků č. 4359-162/2018,
katastrální území Strašnice, obec Praha, hl. město Praha**

č. 3102-6.45/18

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

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

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

V Praze dne 17. 12. 2018

1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ

1.1. Předmět ocenění:

Část pozemku p.č. 2838/82 o výměře 27 m² a část pozemku p.č. 2838/82 o výměře 20 m² dle GP pro změnu hranic pozemků p.č. 2819/2, 2819/24 a 2838/82 v k.ú. Strašnice (Geometrický plán č. 4359-162/2018).

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

1.2. Účel ocenění:

Stanovení ceny obvyklé, resp. ceny zjištěné pro potřeby objednatele za účelem jednání o prodeji.

1.3. Podklady pro vypracování ocenění:

- ❖ Informace o parcele zapsané na LV č. 2476 pořízená v systému MISYS k datu 1. 11. 2018
- ❖ Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- ❖ Kopie geometrického plánu pro změnu hranic pozemků č. 4359-162/2018 vyhotoveného ing. Janem Bendíkem
- ❖ Informace návrhového horizontu dotčeného pozemku dle Územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavebních pozemků na území Hl. m. Prahy k 1. 1. 2018
- ❖ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 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 pořízené v systému MISYS k datu 1. 11. 2018 vyplývá, že vlastníkem oceňovaných částí pozemku p.č. 2838/82 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 informaci o parcele dle LV č. 2476 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětnému pozemku. Pozemek jako celek je užíván jako součást uliční komunikace (zeleň v zástavbě), jeho částmi nebo podél hranic pozemku mohou být vedena podzemní vedení inženýrských sítí. Nelze vyloučit, že k těmto sítím se vztahují věcná břemena ve smyslu dřívějších právních předpisů, která nejsou zapsána v KN.

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Pozemek p.č. 2838/82 je rovinný a užíván jako součást uliční komunikace ulice Flájská, značnou částí výměry jako zeleň v zástavbě. Hranice obou oceňovaných částí pozemku p.č. 2838/82 o výměrách 27 m² a 20 m² jsou částečně v terénu vyznačeny oplocením zahrad sousedících rodinných domů č.p. 2356 a č.p. 2357, oba mají tvar velmi úzkého protáhlého čtyřúhelníku a delší stranou přiléhají k pozemkům výše zmíněných zahrad. Nelze vyloučit, že na obou oceňovaných částech pozemku p.č. 2838/82 se tak nacházejí i části oplocení pozemků nemovitostí domů č.p. 2356 a č.p. 2357. Oddělované části pozemku p.č. 2838/82 pak logicky doplňují tvar a celek tvořený v současnosti pozemkem zahrady p.č. 2819/2 s pozemkem p.č. 2819/18 zastavěným domem č.p. 2357 a pozemkem zahrady p.č. 2819/24 s pozemkem p.č. 2819/17 zastavěným domem č.p. 2356. Po reálném oddělení a přiřazení k oběma nemovitostem budou s těmito tvořit jednotný funkční celek.

Venkovní úpravy provedené na předmětných částech pozemku p.č. 2838/82 nejsou předmětem tohoto ocenění. Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

Parcelní číslo	Druh pozemku	oddělovaná výměra v m² dle GP
2838/82	Ostatní plocha – zeleň	část a, 27
2838/82	Ostatní plocha – zeleň	část b, 20

3. ZPŮSOB OCENĚNÍ

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny a ceny zjištěné byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ RESP. CENY ZJIŠTĚNÉ

Jako vstupní data byly v tomto případě použity údaje z výpisu z katastru nemovitostí a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

Vzhledem k tomu, že předmětné části pozemku se svými vlastnostmi (zejména způsobem využití, případně i provedenou venkovní úpravou výsadby zeleně a oplocení v majetku jiných vlastníků) vymykají pozemkům nabízeným i prodávaným na příslušném segmentu trhu, nebylo reálné nalézt realizovaný prodej srovnatelných pozemků a stanovit cenu v místě a čase obvyklou. V souladu se zákonem o oceňování majetku byl tedy použit jiný způsob ocenění (§ 2, odst. 5 zákona).

Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o navýšení výměry pozemkových parcel, které tvoří jednotný funkční celek s nemovitostmi rodinných domů k nimž přičleňované části pozemku p.č. 2838/82 v současnosti přiléhají a de facto jsou již takto užívány. Ke stanovení jejich věcné hodnoty (nákladový způsob) byl použit postup dle cenového předpisu, který se v tomto případě jeví jako nejvhodnější. Jako druhá metoda byl použit výnosový způsob ocenění. Vzhledem k absenci porovnatelných nemovitostí nebylo možné porovnávací způsob ocenění použít. Předmětné pozemky se nacházejí v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků.

4.1. Nákladový způsob ocenění

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Části pozemku o výměře 27 m² a 20 m² oddělované z pozemkové parcely p.č. 2838/82 jsou navrhovány ke změně hranic pozemků p.č. 2819/2, 2819/24 a 2838/82. Obě přiléhají k pozemkům oplocených zahrad u dvou sousedících domů individuálního bydlení č.p. 2356 a č.p. 2357 a oba mají tvar velmi úzkého protáhlého čtyřúhelníku. Po reálném oddělení a přiřazení k pozemkům zahrad obou domů budou s těmito tvořit jednotné funkční celky. V současnosti je pozemek p.č. 2838/82 převážně užíván jako součást plochy uliční komunikace ulice Flájská, zeleň v zástavbě, je velmi dobře dopravně dostupný, situovaný v místě s převládající obytnou zástavbou s přijatelnými možnostmi parkování motorových vozidel. Dle platného územního plánu se nachází ve stabilizovaném území, které je definováno jako čistě obytné, kódové označení OB.

Parcelní číslo	Druh pozemku	oddělovaná výměra v m ² dle GP
2838/82	Ostatní plocha – zeleň	část a, 27
2838/82	Ostatní plocha – zeleň	část b, 20

ANALÝZA OCENĚNÍ

Komentář:

Pro stanovení hodnoty oddělovaných částí pozemku se v daném případě vychází z metodiky platného oceňovacího předpisu tj. vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., v tomto případě z údajů uvedených v cenové mapě stavebních pozemků na území města Prahy platné v roce 2018. Oceňovaný pozemek, resp. jeho části, se nachází v místě, ve kterém je pro tuto skupinu pozemků uvedena cena 3 000,- Kč za 1 m². Pro stanovení věcné hodnoty pozemku je pro účely tohoto ocenění použita hodnota uvedená v platné cenové mapě, tedy částka 3 000,- Kč/m².

Oceňovaná výměra pozemku p.č. 2838/82 – část a, $27 \text{ m}^2 \times 3\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 81\,000,- \text{ Kč}$

Oceňovaná výměra pozemku p.č. 2838/82 – část b, $20 \text{ m}^2 \times 3\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 60\,000,- \text{ Kč}$

Hodnota oddělované části pozemku o výměře 27 m^2 stanovená nákladovým způsobem:

81 000,- Kč

Hodnota oddělované části pozemku o výměře 20 m^2 stanovená nákladovým způsobem:

60 000,- 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 (část pozemku) 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. Předmětné části pozemku o výměrách 27 m^2 a 20 m^2 dle GP přiléhají k pozemkům zahrad domu č.p. 2356 a č.p. 2357 s nimiž tvoří funkční celek a k nimž je přičlenění navrhováno. Zhotovitel posudku nemá informaci, zda jsou předmětné části pozemku jako části pozemku p.č. 2838/82 užívány v nájemním vztahu. Výnosová hodnota předmětných částí pozemku byla tedy stanovena na základě simulovaného pronájmu. S přihlédnutím k již faktickému využití těchto částí pozemku ve spojení s objekty bydlení, bylo pro účely stanovení výnosové hodnoty jako nájemné obvyklé v místě a čase, simulováno nájemné ve výši 5 % z hodnoty stanovené dle bodu 4.1, vztažené k 1 m^2 pozemku. Pro výpočet výnosové hodnoty oddělovaných částí pozemku p.č. 2838/82 je tedy simulováno roční nájemné ve výši $150,- \text{ Kč/m}^2$. Výpadek nájemného je v daném případě uvažován ve výši maximálně 5 % z přepokládaného 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 nemovitostí. Míra kapitalizace byla zvolena v souladu s platným oceňovacím předpisem.

Analogický přístup výpočtu nájemného je stanoven v metodické poučce k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům - Sdělení Ministerstva financí: Komentář věcná břemena pro rok 2014.

Nájemné za pozemek lze určit jako dané procento z ceny pozemku:

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě obce,
- c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a metodické poučky k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům.

Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku dle výše uvedeného předpisu se pohybuje mezi 4 až 8 % a volí se podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.

Plocha k pronájmu

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou tedy části pozemku o výměře:

část a, 27 m²
část b, 20 m²

Výpočet ročního příjmu z nájemného:

část a, 27 m² x 150 Kč/m² = 4 050,- Kč
část b, 20 m² x 150 Kč/m² = 3 000,- Kč

Roční výdaje

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

Výpočet ročního výnosu (Z)

<u>část a,</u>	Příjem z nájemného –	4 050,- Kč
	Výpadek nájemného –	203,- Kč
	Výdaje (náklady) –	203,- Kč
	Roční výnos (Z) –	3 644,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

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

Kapitalizační míra r.....4,50 %

$$V = Z * 100 / r = 3 644 * 100 / 4,50 = 80 978,-Kč$$

<u>část b,</u>	Příjem z nájemného –	3 000,- Kč
	Výpadek nájemného –	150,- Kč
	Výdaje (náklady) –	150,- Kč
	Roční výnos (Z) –	2 700,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

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

Kapitalizační míra r.....4,50 %

$$V = Z * 100 / r = 2 700 * 100 / 4,50 = 60 000,-Kč$$

Rekapitulace:

*Výnosová hodnota oddělované části pozemku o výměře 27 m² po zaokrouhlení:
81 000,- Kč.*

*Výnosová hodnota oddělované části pozemku o výměře 20 m²:
60 000,- Kč.*

4.3 Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatelé provedli podrobnou 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 stanovit cenu v místě a čase obvyklou oddělovaných částí pozemku p.č. 2838/82 o výměře 27 m² a 20 m² dle GP pro změnu hranic pozemků p.č. 2819/2, 2819/24 a 2838/82 v k.ú. Strašnice, (Geometrický plán č. 4359-162/2018), ke dni 17. 12. 2018. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určeny ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Oceňované části pozemku p.č. 2338/82 těchto parametrů nedosahují. Tyto části pozemku jsou součástí pozemku užívaného jako uliční komunikace a v předmětných výměrách se jedná o jeho koncovou část ve tvarech dvou velmi úzkých, na sebe navazujících čtyřúhelníků. Tyto části pak přiléhají jednou hranicí k pozemkům dvou zahrad nemovitostí individuálního bydlení. Nelze zcela vyloučit, že část oplocení obou zahrad zasahuje do těchto částí pozemku, a tedy již faktické užití obou částí pozemku ve spojení s objekty bydlení. I když se hodnoty stanovené použitými metodami shodují, bylo pro stanovení obvyklé ceny majetku zvoleno ocenění nákladovým způsobem, t.j. použití údajů uvedených v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy, které spíše odrážejí dosahované ceny prodeje pozemků na území Prahy. Výnosový způsob ocenění, má dle našeho názoru v daném případě menší vypovídací schopnost o hodnotě oceňovaného majetku. Na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi, zvážení obchodovatelnosti majetku a tržních podmínek v dané lokalitě je vysloven názor, že cenu předmětných částí pozemku objektivněji vyjadřuje v tomto případě hodnota stanovená nákladovým způsobem. Cena zjištěná tímto postupem byla v tomto smyslu analyzována a zhotovitelé ji považují za cenu v místě a čase obvyklou.

Rekapitulace:

Oddělovaná část pozemku p.č. 2838/82 o výměře 27 m²

Cena stanovená nákladovým způsobem 81 000,- Kč

Cena stanovená výnosovým způsobem 81 000,- Kč

Oddělovaná část pozemku p.č. 2838/82 o výměře 20 m²

Cena stanovená nákladovým způsobem 60 000,- Kč

Cena stanovená výnosovým způsobem 60 000,- Kč

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je jako cena zjištěná navržena hodnota ve výši:

Cena zjištěná (část a, o výměře 27 m²): 81 000,- Kč

Slovy: Osmdesátjednatísíc korun českých

Cena zjištěná (část b, o výměře 20 m²): 60 000,- Kč

Slovy: Šedesát tisíc korun českých

Praha dne 17. 12. 2018

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. 3102-6.45/18 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. ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

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 v systému MISYS k datu 1. 11. 2018
- Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- Kopie geometrického plánu pro změnu hranic pozemků
- Zobrazení cenové mapy dané lokality
- Informace o regulativu dotčeného území
- Situační plánec
- Fotodokumentace

Vyhotořil: Kohoutková Zdenka (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT. ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data platná k: 1.11.2018

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 2836/82
 VÝMĚRA [m²]: 496
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitosti (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: ostatní plocha
 VYUŽITÍ POZEMKU: zeleň
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: V-29521/2016-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2476

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotořeno systémem MISYS ver. 13.70.108851 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.11.2018 16:32:10
 Vyhotořil: Kohoutková Zdenka (ÚMČ Praha 10) Výpis vyhotoven za 0.8s, SQLite3 native, ver. 3.23.1
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

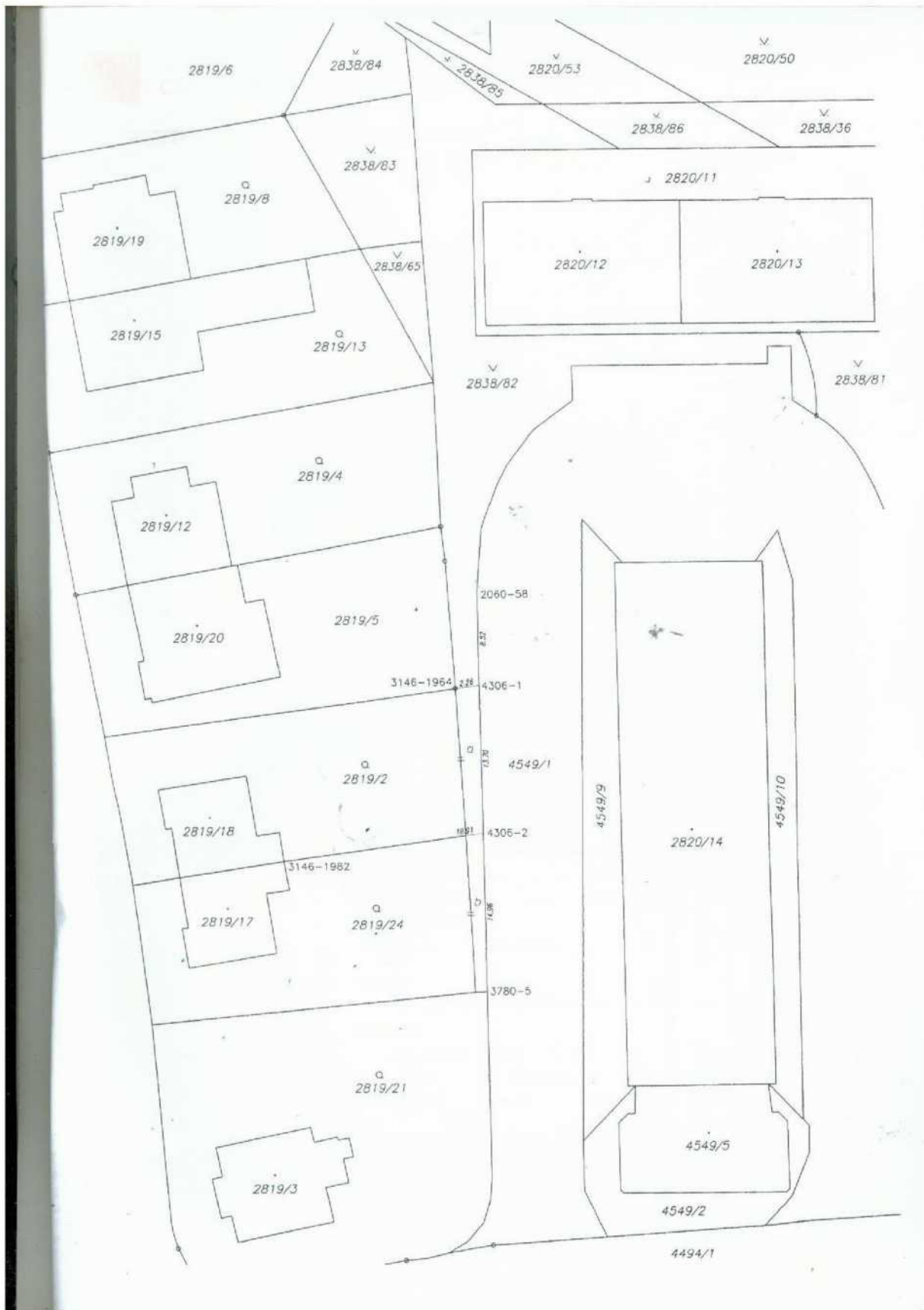


3.12.2018 16:59

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení Ing. Jan Bendík		Jméno, příjmení	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů 1792/98		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů	
	Dne XX.XX.2018 Číslo 162/2018		Dne Číslo	
Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhovitel: Ing. Jan Bendík Starochodovská 483 149 00 Praha 4 tel. 603 810 810	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 4359-162/2018				
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Strašnice				
Mapový list: Praha 5-2/44				
Dosevadením vlistinných posudků byla poskytnuta možnost seznámit se v listinné podobě s přílohami navrhovaných nových hranic, které byly označeny předpisovým způsobem.				

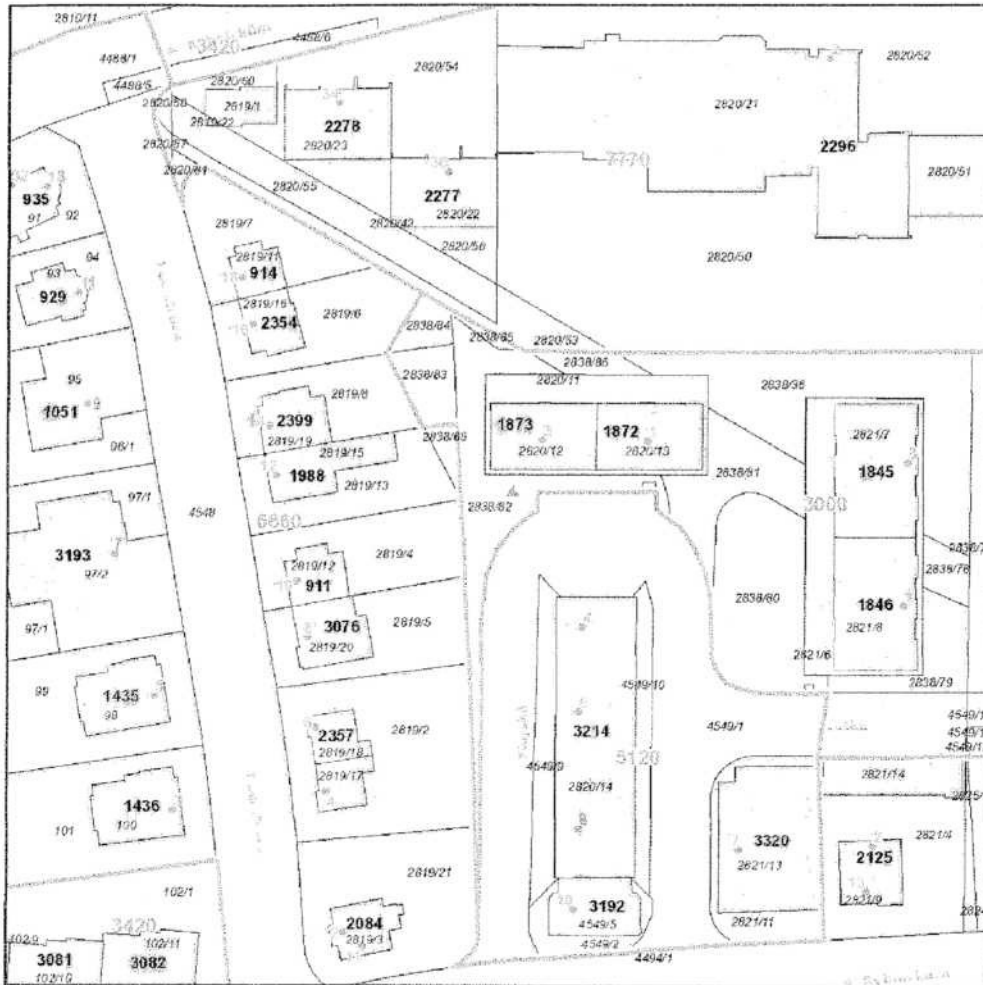
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav					Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Oli přechází z pozemku označeného v					
	ha	m ²			Způsob využití	ha					m ²	Způsob využití	katastru nemovitosti	dvěhji poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
												ha	m ²			
2819/2	3	74	zahrada	2819/2	4	01	zahrada			2	2819/2		3254	3	74	celá
											2838/82		2476		27	a
														4	01	
2819/24	3	59	zahrada	2819/24	3	79	zahrada			2	2819/24		3253	3	59	celá
											2838/82		2476		20	b
														3	79	
2838/82	4	96	ostatní plocha zeleň	2838/82	4	49	ostatní plocha zeleň			2	2838/82		2476	4	49	
	12	29			12	29										





Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	2838/82
Cena 2018	
Mapový list:	62
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	4404

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 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
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: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Návrhový horizont	Vyměra: 1.5851 ha
OB	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čisté obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

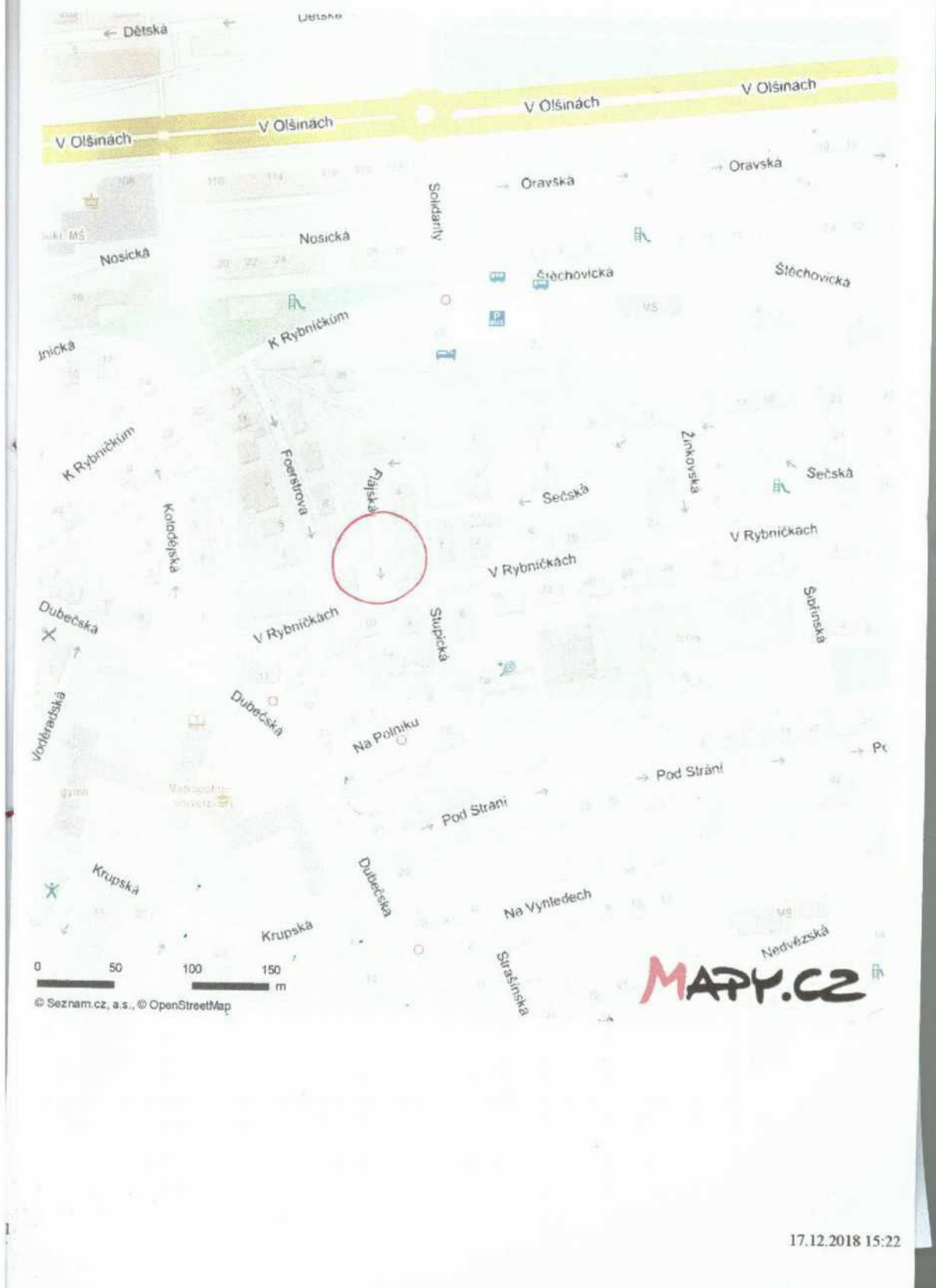
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.





17.12.18





ZÁPIS z jednání komise konané 6. 3. 2019

**KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)**

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN

Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., MgA. David Kašpar, Mgr. Martin Černý, doc. Ing. Petr David, Ph.D. - členové komise KMN

Omluvil se: Ing. Michal Narovec

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Ing. Tomáš Pek, S. E., - člen zastupitelstva, Olga Koumarová - uvolněná členka rady, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Mgr. Helena Minářů – vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor, Ďurica Jakub, Mgr. - vedoucí oddělení pohledávek, Petřinová Iva, Bc. - právník, Ing. Arch. Jiří Zákostelný – vedoucí referátu rozvoje veřejných prostor, Ing. Jiří Procházka – vedoucí oddělení městské zeleně a čistoty, Mgr. Martin Laube – vedoucí oddělení koordinačních činností, Ing. Helena Nováková CSc. - referent,
[redacted] - žadatelka

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise + (hlasování o přítomnosti a možnosti se účastnit diskuse pro: Ing. Petra Beneše – místostarosty, Ing. Tomáše Peka, S. E., - člena zastupitelstva a Olgu Koumarovou - uvolněnou členku rady) a dále hlasování o možnosti vystoupit na jednání KMN pro paní [redacted] – žadatelku
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení městské zeleně a čistoty
4. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
7. Různé
8. Závěr

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:00 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. Od bodu 5/1 komise jednala v počtu 5 členů a to až do konce jednání. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:28 hod.

Poř. č. 5/12

Návrh na prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“ dle přiloženého geometrického plánu č. 4259-162/2018 ze dne 6. 8. 2018 jedna o výměře 27 m² a druhá část o výměře 20 m² obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82 ostatní plocha /zeleň v k. ú. Strašnice

Komise SOUHLASÍ s prodejem výše uvedených pozemků za cenu: oddělenou část „a“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice odprodat za 121.500,-Kč, oddělenou část „b“ z pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice za 90.000,-Kč, a to za předpokladu, že bude doplaceno bezdůvodné obohacení za užívání těchto částí pozemku od 1. 1. 2016.

PŘÍTOMNO: 5
PRO: 5
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM VÝŠE UVEDENÝCH POZEMKŮ ZA CENU: ODDĚLENOU ČÁST „a“ Z POZEMKU parc. č. 2838/82 v k. ú. STRAŠNICE ODPRODAT ZA 121.500,-Kč, ODDĚLENOU ČÁST „b“ Z POZEMKU parc. č. 2838/82 v k. ú. STRAŠNICE ZA 90.000,-Kč, A TO ZA PŘEDPOKLADU, ŽE BUDE DOPLACENO BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ ZA UŽÍVÁNÍ TĚCHTO ČÁSTÍ POZEMKU OD 1. 1. 2016

Poř. č. 5/13

Projednáni návrhu na zrušení usnesení RMČ Praha 10 číslo 717 ze dne 7. 9. 2017

Komise SOUHLASÍ se zrušením usnesení RMČ Praha 10 číslo 717 ze dne 7. 9. 2017.

PŘÍTOMNO: 4 (z jednání odešla pouze na tento bod Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D.)
PRO: 4
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ SE ZRUŠENÍM USNESENÍ RMČ PRAHA 10 ČÍSLO 717 ZE DNE 7. 9. 2017

4. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností

Poř. č. 6/2

Žádost společnosti SANITOP PLUS s.r.o. o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene práva cesty a stezky za částku 20.000,-Kč

Komise NESOUHLASÍ se zřízením věcného břemene – práva cesty a stezky k tíži pozemku parc. č. 1917/2 k. ú. Vršovice pro žadatele za částku 20.000,-Kč.

PŘÍTOMNO: 5
PRO: 5
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE NESOUHLASÍ SE ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE – PRÁVA CESTY A STEZKY K TÍŽI POZEMKU parc. č. 1917/2 k. ú. VRŠOVICE PRO ŽADATELE ZA ČÁSTKU 20.000,-Kč

č. p. 1047, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1369, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1048, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1368/1, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1049, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1367/5, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1042, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1364/4, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1044, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1364/6, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1045, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1367/3, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
č. p. 1043, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 1364/5, k. ú. VRŠOVICE, JEHOŽ JE SOUČÁSTÍ,
VŠE VE VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY, SVĚŘENÉ DO SPRÁVY MČ PRAHA 10 A UZAVŘENÍ
JEDNOTLIVÝCH SMLUV O UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Poř. č. 6/5

Žádost o uzavření Smlouvy o právu provést stavbu – zateplení bytového domu v ul.
Litevská 1207/9, 1206/11, Praha 10 - Vršovice

Komise SOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o provedení stavby s Bytovým družstvem Litevská 9 a 11 s podmínkou, že BD uhradí stanovenou částku 8.200,- Kč + DPH, která byla vypočtena dle zjištěné délky přesahu zateplení z programu Misys (katastrální mapa). Částka je určena následovně: 5.000,- Kč + 100 Kč za každý započatý metr délky + DPH.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY S BYTOVÝM DRUŽSTVEM LITEVSKÁ 9 A 11 S PODMÍNKOU, ŽE BD UHRADÍ STANOVENOU ČÁSTKU 8.200,- Kč + DPH, KTERÁ BYLA VYPOČTENÁ DLE ZJIŠTĚNÉ DÉLKY PŘESAHU ZATEPLENÍ Z PROGRAMU MISYS (KATASTRÁLNÍ MAPA). ČÁSTKA JE URČENA NÁSLEDOVNĚ: 5.000,- Kč + 100 Kč ZA KAŽDÝ ZAPOČATÝ METR DÉLKY + DPH**

9. Různé

10. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:28 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 7. 3. 2019 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE



MC Praha 10

Doručeno: 18.03.2019

P10-033577/2019

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp10es743b12f9

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
HLAVNÍ PODATELNA

Došlo dne: 18-03-2019

Přílohy: 0

Úřad městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

Vršovická 68

101 38 Praha 10

Vaše značka: P10-030837/2019

Věc: Odkoupení části pozemku parc.č. 2838/82 v k.ú. Strašnice

Vážení,

Na základě Vašeho dopisu žádám o odkoupení části pozemku parc. č. 2838/123 o výměře 27 m² odděleného geomerickým plánem č. 4359-162/2018 z pozemku parc. č. 2838/82 v k.ú. Strašnice za cenu 121 500,- Kč včetně doplacení za užívání ve výši 6 885,- Kč.

S pozdravem



Praha 17.3.2019

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
HLAVNÍ PODATELNA

Došlo
dne: 18-03-2019

Přílohy:  

Úřad městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

Vršovická 68

101 38 Praha 10

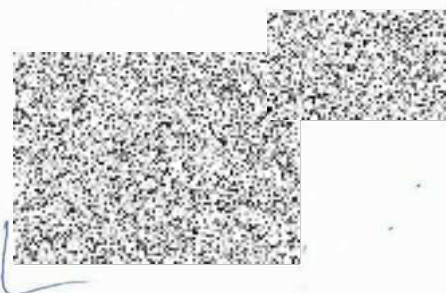
Vaše značka: P10-030761/2019

Věc: Odkoupení části pozemku parc.č. 2838/82 v k.ú. Strašnice

Vážení,

Na základě Vašeho dopisu žádám o odkoupení části pozemku parc. č. 2838/124 o výměře 20 m² odděleného geomerickým plánem č. 4359-162/2018 z pozemku parc. č. 2838/82 v k.ú. Strašnice za cenu 90 000,- Kč včetně doplacení za užívání ve výši 5100,- Kč.

S pozdravem



Praha 17.3.2019



Městská část Praha 10

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 039457/2019/St
Č.j.: P10-041513/2019
Vyřizuje: Ing. Kateřina Stopková
Telefon: 267 093 331

V Praze, dne 4.4.2019

SDĚLENÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona oznámení o záměru dělení a scelování pozemků, které dne 1. 4. 2019 podala

**Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO 00063941,
Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 10,**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro

**dělení a scelování pozemků parc. č. 2838/82, 2819/24 a 2819/2, k. ú. Strašnice
Praha 10 - Strašnice, ul. Flájská**

z důvodu právního narovnání stávajícího stavu není třeba stanovit podmínky, a že navrhovaný záměr

schvaluje

Žádost o dělení a scelování pozemků byla podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků – MČ Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním, [redacted]

Spolu s žádostí žadatel předložil geometrický plán č. 4359-162/2018, ověřený zeměměřičským inženýrem Ing. Janem Bendíkem.

Záměrem žadatele je oddělení jižní části pozemku parc. č. 2838/82, k. ú. Strašnice (dále jen parc. č. bez uvedení katastrálního území) na část „a“ o výměře 27 m² a „b“ o výměře 20 m². Část pozemku „a“ se scelí s pozemkem parc. č. 2819/2 (nová výměra 401 m²) a část pozemku „b“ se scelí s pozemkem parc. č. 2819/24 (nová výměra 379 m²).

Přístup na pozemky bude stávající.

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>

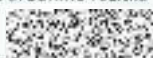
e-mail: posta@praha10.cz

Upozornění:

Řízení o dělení a scelování pozemků stavební úřad usnesením zastaví, neboť odpadl důvod pro vydání rozhodnutí.

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10
-4-

otisk úředního razítka



Ing. arch. Evě Langová
vedoucí oddělení územního řízení
odboru stavebního

Příloha: geometrický plán č. 4359-162/2018

Obdrží:

účastníci (dodejky)

1. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

2. [Redacted]

3. [Redacted]

ostatní

4. spis OST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>
e-mail: posta@praha10.cz

ÚŘAD M. Č. PRAHA 10
ODBOR STAVEBNÍ

Tento výkres je grafickou přílohou
stanoviska - územního rozhodnutí

vydaného dne 4.4.2018
č.j. EV 039407/2018/SE
podpis

č. 1

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10

-4-

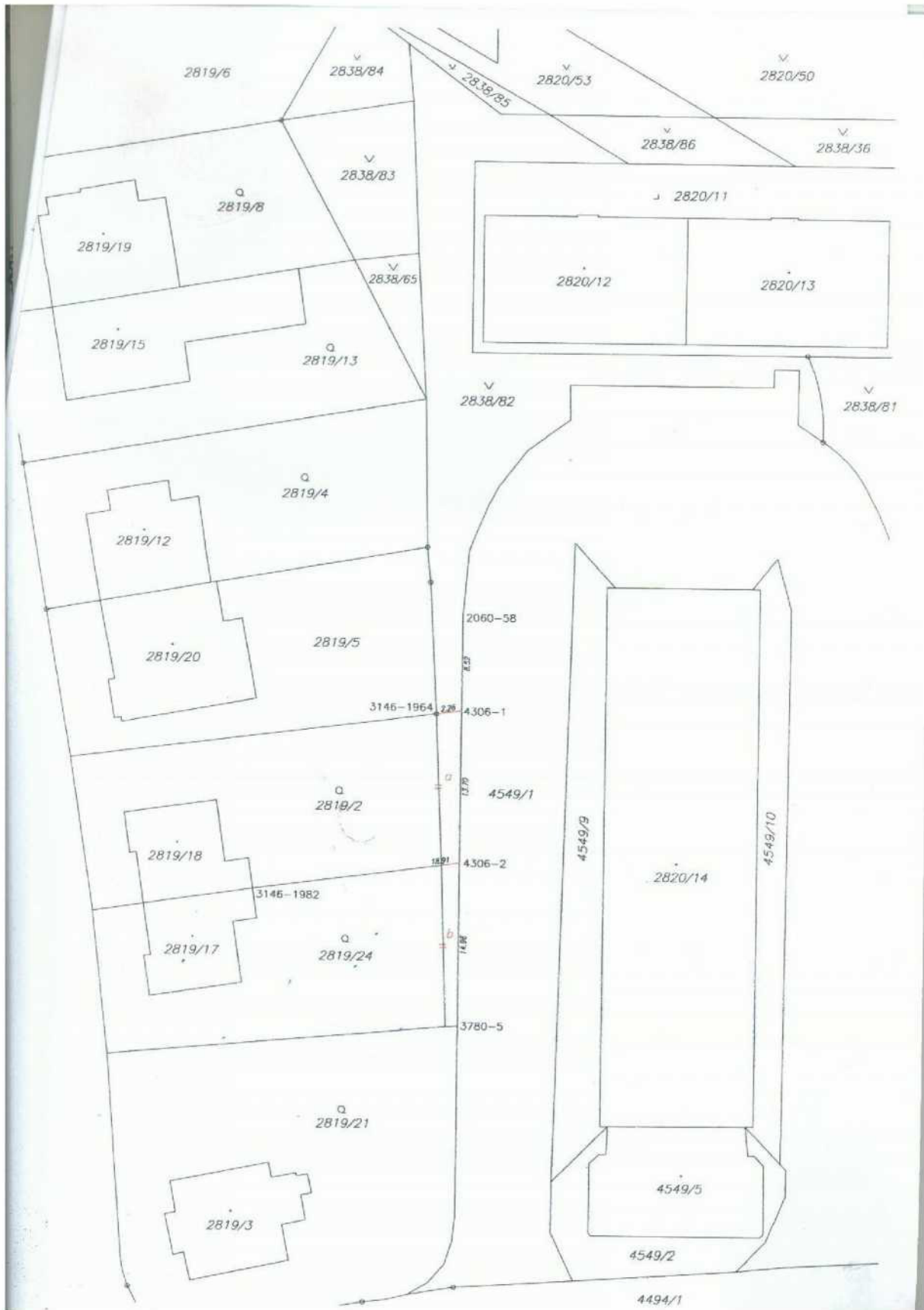
GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení Ing. Jan Bendík	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1792/98	Jméno, příjmení ING. JAN BENDÍK
	Dne: 14.12.2018 Číslo: 162/2018	Naléhavostí a přesností odpovídá právním předpisům.	Dne: 20.12.2018 Číslo: 162/2018	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: Ing. Jan Bendík Starochodovská 483 149 00 Praha 4 tel. 603 810 810	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 4359-162/2018	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jana Balvinová PGP-6184/2018-101 2018.12.19 09:20:21 CET			
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Strašnice				
Mapový list: Praha 5-2/44				
Dosažením vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav			Porovnání se stavem evidence právních vztahů									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označ. dílu
	ha	m ²			ha	m ²				katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
2819/2	3	74	zahrada	2819/2	4	01	zahrada		2	2819/2 2838/82		3254 2476	3	74 27	celá a
2819/24	3	59	zahrada	2819/24	3	79	zahrada		2	2819/24 2838/82		3253 2476	3	59 20	celá b
2838/82	4	96	ostatní plocha zeleň	2838/82	4	49	ostatní plocha zeleň		2	2838/82		2476	4	49	
	12	29			12	29									

Seznam souřadnic pro zápis do KN (S-JTSK)

č.b.	Y	X	kód.kv.	poznámka
2060-58	737526.47	1045603.72	3	barva na plotu
3146-1964	737528.74	1045612.60	3	hraniční znak
3146-1982	737545.10	1045628.56	3	roh domu
3780-5	737526.51	1045640.84	3	roh plotu
4306-1	737526.48	1045612.31	3	barva na plotu
4306-2	737526.49	1045626.07	3	barva na plotu





1000 1000

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
Vrbovická 6B, 101 38 Praha 10
-16-

UMC Praha 10
Doručeno: 25.04.2019
P10-049563/2019
listy: 1 pr: sv pr:

mp10es743b4790

Zveřejnění záměru

Městská část Praha 10, dle ustanovení § 36, odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb. o HI. m. Praze, v platném znění, zveřejňuje záměr na:

prodej pozemků v k. ú. Strašnice :

z pozemku parc. č. 2838/82 oddělenou část „a“ o výměře 27 m²
a oddělenou část „b“ o výměře 20 m²

dle geometrického oddělovacího plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018

V Praze dne

30. 04. 2019

Vyvěšeno: _____
Sejmuto: _____ 16. 05. 2019

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 30. 04. 2019 do 16. 05. 2019

Ing. F. ...
vedoucí odb. ... zjetk. ... niho



Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Tereza Matoušová
vedoucí oddělení

odbor **KS**
oddělení **Právní**
referent **Mgr. Adam Jareš**
datum **4. 9. 2019**
číslo jednací **P10-099047/2019**

věc **Stanovisko k materiálu č. j. P10-083692/2019**

Oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“ dle geometrického plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018, jedna část pozemku o výměře 27 m² a druhá část pozemku o výměře 20 m², obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82, ostatní plocha/zeleň, v k. ú. Strašnice“, č. j. P10-083692/2019, předkládaný na 15. schůzi Rady městské části Praha 10 dne 10. 9. 2019.

Předmětem posouzení byl soulad návrhů usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.



Mgr. Adam Jareš
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

QF 62-01/12

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 23. 9. 2019

k návrhu na prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“ dle geometrického plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018, jedna část pozemku o výměře 27 m² a druhá část pozemku o výměře 20 m², obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82, ostatní plocha/zeleň, v k. ú. Strašnice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“ dle geometrického plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018, obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82, ostatní plocha/zeleň, v k. ú. Strašnice; část „a“ o výměře 27 m² za kupní cenu 121 500 Kč a část „b“ o výměře 20 m² za kupní cenu 90 000 Kč
- b) uzavření kupních smluv na prodej dvou částí pozemku „a“ a „b“ dle geometrického plánu č. 4359-162/2018 ze dne 14. 12. 2018, obě části vzniklé oddělením z pozemku parc. č. 2838/82, ostatní plocha/zeleň, v k. ú. Strašnice; část „a“ o výměře 27 m² za kupní cenu 121 500 Kč paní [REDACTED] a část „b“ o výměře 20 m² za kupní cenu 90 000 Kč paní [REDACTED]
- c) uzavření kupních smluv dle bodu I. b) tohoto usnesení za předpokladu, že bude doplaceno bezdůvodné obohacení za užívání dvou částí pozemků, a to u části „a“ bezdůvodné obohacení ve výši 6 885 Kč paní [REDACTED] a u části „b“ bezdůvodné obohacení ve výši 5 100 Kč paní [REDACTED]

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit podepsání kupních smluv dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 4. 2020

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-083695/2019