

Důvodová zpráva

Společnost ELIZZA – Hotely s.r.o. IČO: 447 97 702, se sídlem Okrajní 981/1, Praha 10, požádala o odkoupení pozemku parc. č. 1412/7 – zahrady o výměře 858 m² v k. ú. Strašnice dopisem ze dne 9. listopadu 2018 s uvedením funkčního využití předmětného pozemku (Příloha č. 1).

Důvodem žádosti k odkoupení předmětného pozemku je blízké sousedství pozemku parc. č. 1412/7 s pozemky parc. č. 1394/1, 1394/2 a parc. č. 1396 v k. ú. Strašnice, s tím, že na pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice by společnost ELIZZA – Hotely s.r.o. ráda vybuodovala odpočinkovou zahradu s parkovou úpravou výhradně pro relaxaci hostů hotelu Villa, který tvoří jižní hranici s předmětným pozemkem. Vybudovaný park by měl tři aktivní stanoviště, jako je dětské hřiště, venkovní posilovna a hřiště na petanque. Vybudovaný park by byl nově oplocen a propojen se sadovými úpravami hotelu s umístěním laviček.

V předkládané „Studii“ využití pozemku č. 1412/7 v k. ú. Strašnice je podrobně popsán záměr včetně zakreslení jednotlivých parkových zón (Příloha č. 2).

Společnost ELIZZA – Hotely s.r.o. zadala vypracování znaleckého posudku č. 1248/07/2019 o ceně pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice ze dne 12. 4. 2019 (Příloha č. 7).

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Jednotková cena dle cenové mapy MHMP (Kč/m²) Rok 2019</i>	<i>Cena za m²/Kč dle znaleckého posudku</i>	<i>Cena dle znaleckého posudku Kč</i>
Strašnice	zahrada	1412/7	858	9 580	5 009	4 297 880

KÚR: doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice o výměře 858 m² společnosti ELIZZA-Hotely s.r.o.

OMP: nedoporučuje prodej pozemku parc. č. 1412/7 - výměra 858 m² v k. ú. Strašnice vzhledem k tomu, že na pozemek je uzavřena Smlouva o nájmu pozemku s Bytovým družstvem Na Třebešíně 1060, IČO 257 48 211 a nájemné je hrazeno

KMN: nesouhlasí s prodejem výše uvedeného pozemku

Stanovisko odd. právního KS ze dne 22. 1. 2020: k předloženému materiálu nemá námitek



Úřad MČ Praha 10
Vršovická 68, Praha 10
Odbor majetkoprávní

V Praze dne 9. listopadu 2018

Věc: Žádost o odkoupení pozemku 1412/7, k. ú. Strašnice



Vážení,

jako majitelé sousedních pozemků (1394/1, 1394/2 a 1396 v k. ú. Strašnice) bychom Vás tímto chtěli požádat o odkoupení pozemku **parcelní číslo 1412/7, katastrální území 731943 Strašnice, obec 554782 Praha.**

Předem děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti

za společnost
ELIZZA – Hotely s.r.o.
Okrajní 1, Praha 10
IČ: 44797702

[QR code]
Ing. Milan Stupavský, Dr.
jednatel společnosti

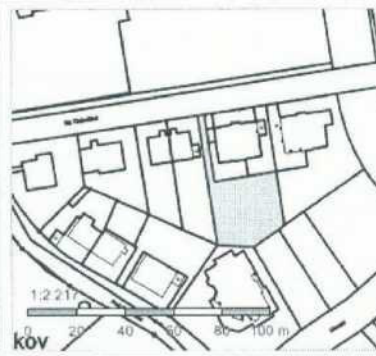
ELIZZA - Hotely s.r.o.
Okrajní 981/1
100 00 Praha 10
- 5 -

Příloha: Informace o pozemku 1412/7

Kontakt: Milan Stupavský, mail: [QR code]

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1412/7](#)
Obec: [Praha \(S54782\)](#)
Katastrální území: [Strašnice \(731943\)](#)
Číslo LV: [2476](#)
Výměra [m²]: 858
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Národní správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22611	858

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Klízení, 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 09.11.2018 10:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 15211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zašlete přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.53 build 0

vyhledat ulici, obec, místo x [podnět](#) [video](#) [blog](#) [iKatastr](#)

info z katastru nemovitostí

Nahlížení/vlastníci	rovnou otevřít <input checked="" type="checkbox"/>
Parcela	1412/7 858 m ²
Stavba	-
K.území	Strašnice úřad Praha
Místo	Obec: Praha

© Mapy.cz © ČUZK

Funkční náplň pozemku č. 1412 k.ú. Strašnice

Pozemek (852m²) bude sloužit jako odpočinková zahrada, částečně s parkovou úpravou, přičleněná k pozemkům Hotelu VILLA, Okrajní 1, Praha 10, se kterými sousedí. Tento kultivovaný zahradní prostor bude sloužit výhradně hotelovým hostům k pasivní, ale i aktivní relaxaci.

Využití:

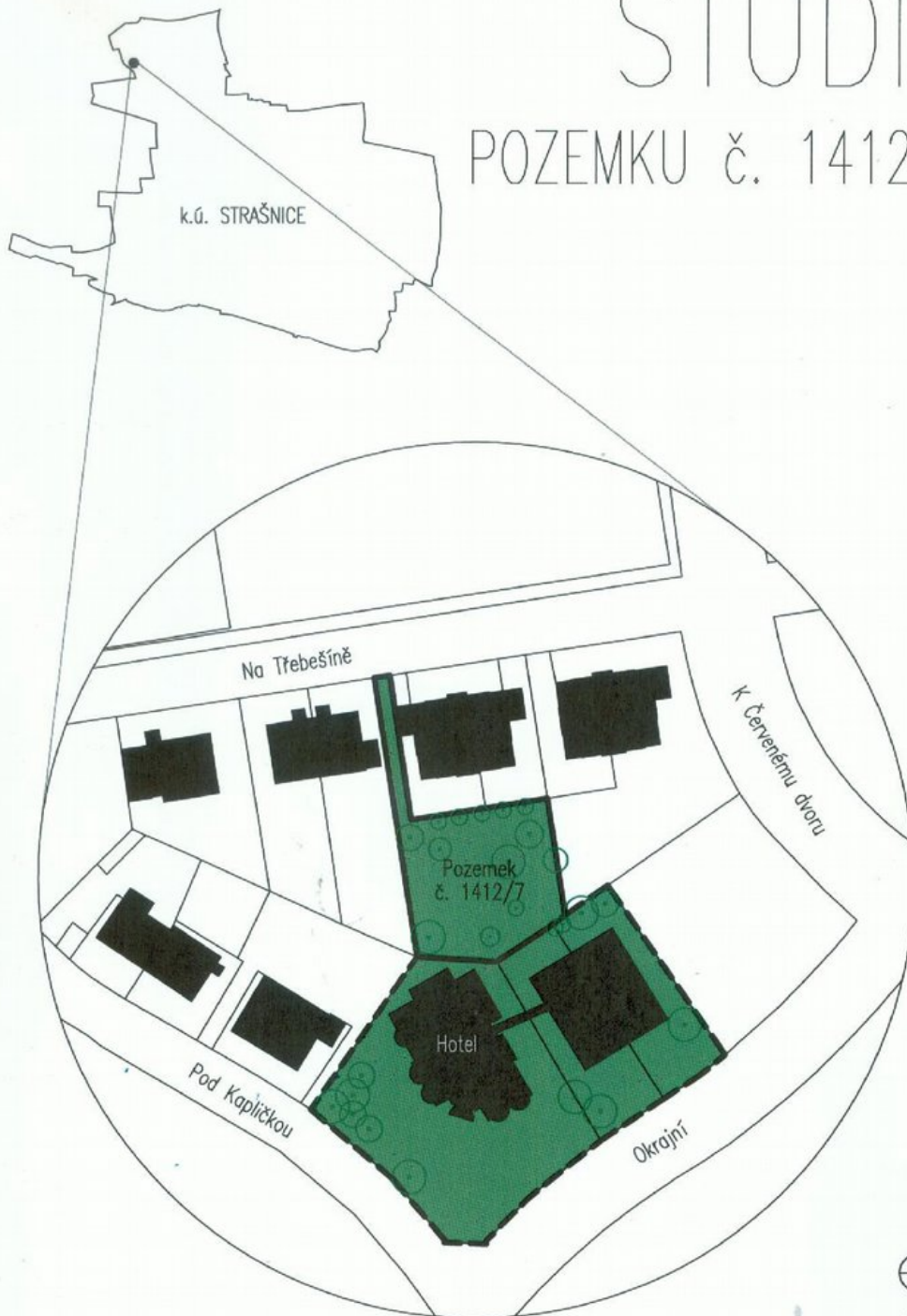
- a) dětské hřiště – malé pískoviště, dětské herní prvky (houpačka, prolézačka, pružinový houpák)
- b) venkovní posilovna – venkovní posilovací stroje (4-5 kusů)
- c) hřiště na PETANQUE – velmi oblíbená zábava zahraničních hostů
- d) relaxace, odpočinek – zahrada bude doplněna lavičkami, popř. malým zahradním altánem ??
(dřevostavba pro posezení max 5-ti osob)
- odpočinkový trávník – dnes velmi oblíbené posezení na trávníku ve sklonu (příklad: park Chrpová, park Malešice atd.)

Na pozemku budou vysázeny kvalitní dřeviny, které budou doplněny jak trvalkami tak sezonní květenou. V maximální míře bude zatravněn a samozřejmě udržován. Funkční zóny budou písčivé nebo jemný kačírek.



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: PETR HŮDA	VYPRACOVAL: 	ATELIER PETR HŮDA  VOLARSKÁ 370, 148 00 PRAHA 4 TEL: 
INVESTOR: ELIZZA - HOTELY s.r.o., OKRAJNÍ 1, PRAHA 10		
MÍSTO STAVBY: Č.PARC.1412/7, K.Ú. STRAŠNICE, PRAHA 10	DATUM: 02/2019	
AKCE: ZÁMĚR VYUŽITÍ POZEMKU Č. PARC. 1412/7	VYHOTOVENÍ: 	
STUPEŇ: STUDIE		

STUDIE POZEMKU č. 1412/7



ATELIER PETR HŮDA



Záměr využití pozemku č. 1412/7 k.ú. Strašnice

Pozemek č. 1412/7 k.ú. Strašnice (852m²) se nachází ve středu obytné zóny Strašnice – Třebešín, která je vymezena ulicemi Na Třebešíně, Pod kapličkou, Okrajní a K Červenému dvoru. Dle charakteristiky Územního plánu hl.m. Prahy se jedná o zónu OB tj. čistě obytné – území sloužící pro bydlení. Pozemek je kvalifikován jako zahrada. Je ze všech stran ohraničen soukromými pozemky. Přístup na pozemek je možný ze severu z ulice Na Třebešíně.

V současnosti je pozemek ve vlastnictví Hl.m. Prahy ve správě Prahy 10. O tento pozemek uprostřed zahrad neprojeví při privatizaci domu Na Třebešíně 436/8, noví vlastníci domu zájem. Od té doby není pozemek udržován ve stavu, v jakém by mohl být.

Záměrem je naplnit kvalifikaci pozemku a vytvořit zde zahradu či malý park pro odpočinek a relaxaci hostů hotelu Villa, který tvoří jižní hranici. Pozemek bude vyčištěn od křovisek, nekvalitních dřevin a drobných skládek a zpřístupněn z pozemků hotelu Villa. Bude zde vytvořena travnatá plocha pro posezení na zemi a několik záhonů s trvalkami, křovinami a sezónní květenou. Původní kvalitní vzrostlé stromy budou ponechány a budou vysázeny nové.

Park bude mít tři aktivní stanoviště - dětské hřiště, workout hřiště nebo venkovní posilovnu a hřiště na petanque - umístěných kolem centrálního pochoziho trávníku. Cesty budou šterkopískové a jsou koncipované tak, aby vytvořily malý okruh po celém parku (například na procházku s kočárkem).

Po parku budou rozmístěny lavičky a odpadkové koše. Po obvodu bude oplocen novým plotem. Na jižní hranici bude propojen bez viditelného ohraničení se sadovými úpravami hotelu.

Aktivity

- A) dětské hřiště - pískoviště, dětské herní prvky (houpačka, jednoduchá dřevěná prolézačka, pružinový houpák, křídlová tabule)
- B) venkovní posilovna/workout hřiště - venkovní posilovací stroje (4-5 kusů) nebo venkovní hrazdy, tartanový neklouzavý povrch
- C) hřiště na petanque - velmi oblíbený sport zahraničních hostů, povrch hřiště bude stejný jako okolní cesty - šterkopisek

ATELIER PETR HŮDA

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1412/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	858
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

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
zemědělský půdní fond
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22611	858

Omezení vlastnického práva

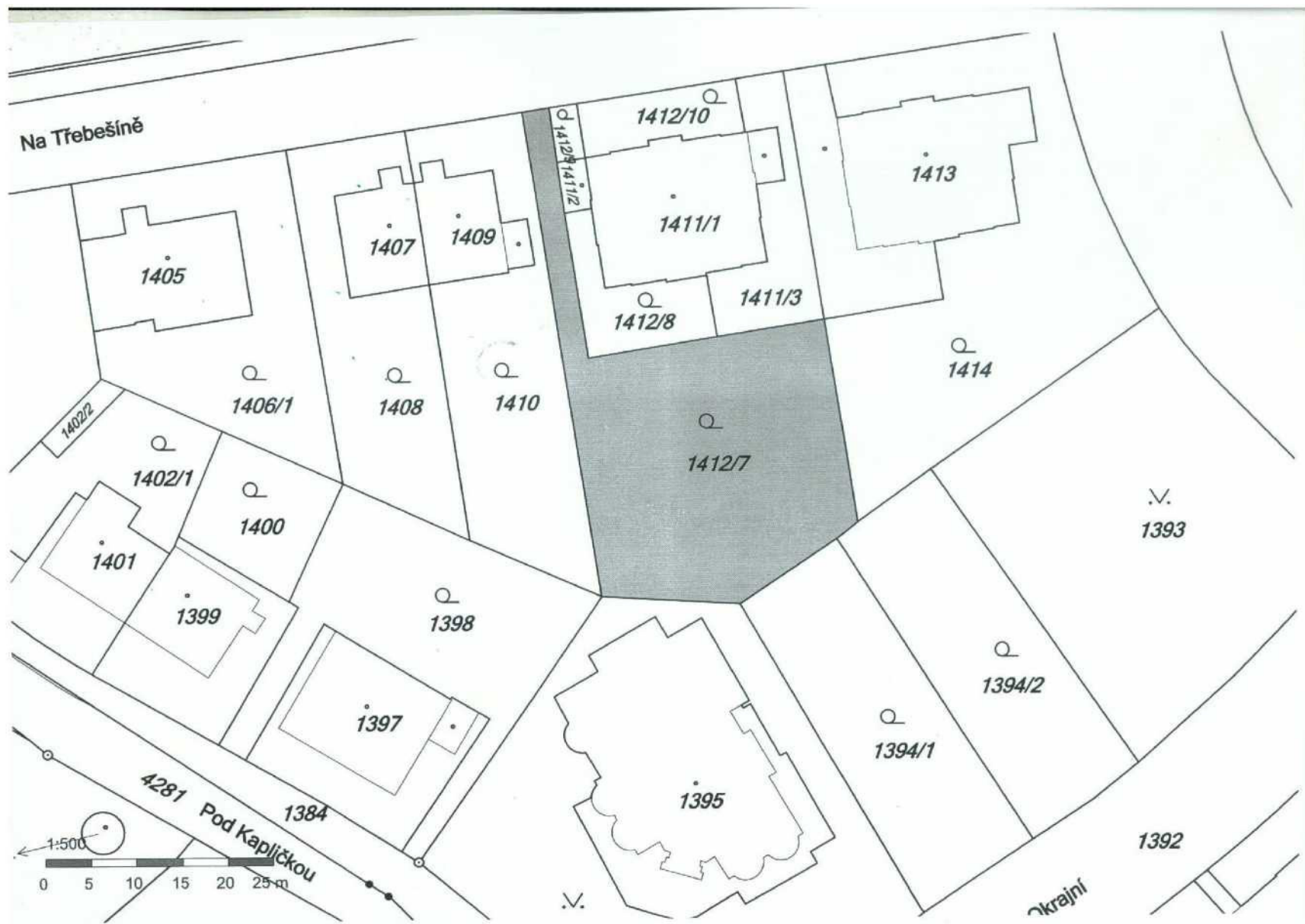
Nejsou evidována žádná omezení.

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1412/7e	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Strašnice [731943]	
Číslo LV:	2476	
Výměra [m ²]:	858	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22511e](#) 858

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 27.11.2018 12:00:00

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod skálíčkem 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:	1396
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	1669
Výměra [m ²]:	1134
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

ELIZZA - Hotely s.r.o., Okrajní 981/1, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-77121/2018](#), [V-77122/2018](#).

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 27.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický 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:	1394/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	1669
Výměra [m ²]:	538
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

ELIZZA - Hotely s.r.o., Okrajní 981/1, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22611](#) 538

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický 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:	1394/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	1669
Výměra [m ²]:	540
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

ELIZZA - Hotely s.r.o., Okrajní 981/1, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

památkové chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
------	--------

22611	540
-----------------------	-----

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 [Řízení](#), v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

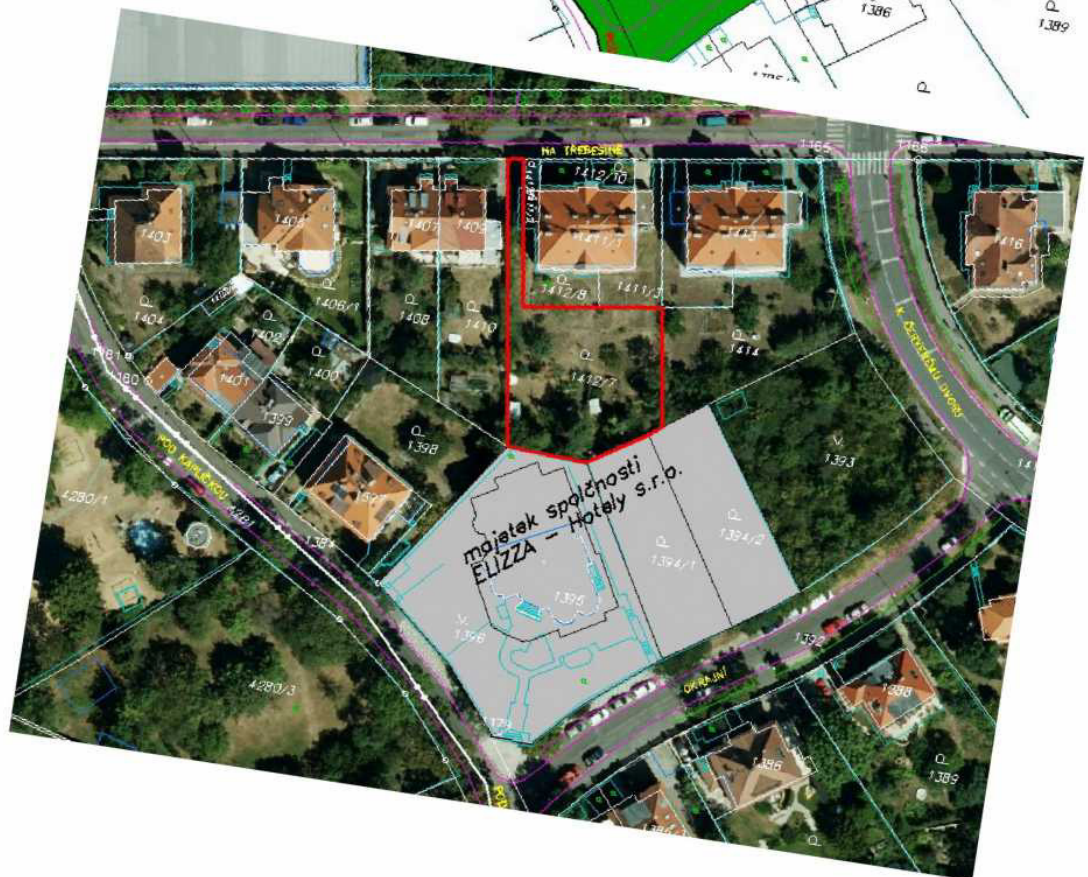
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

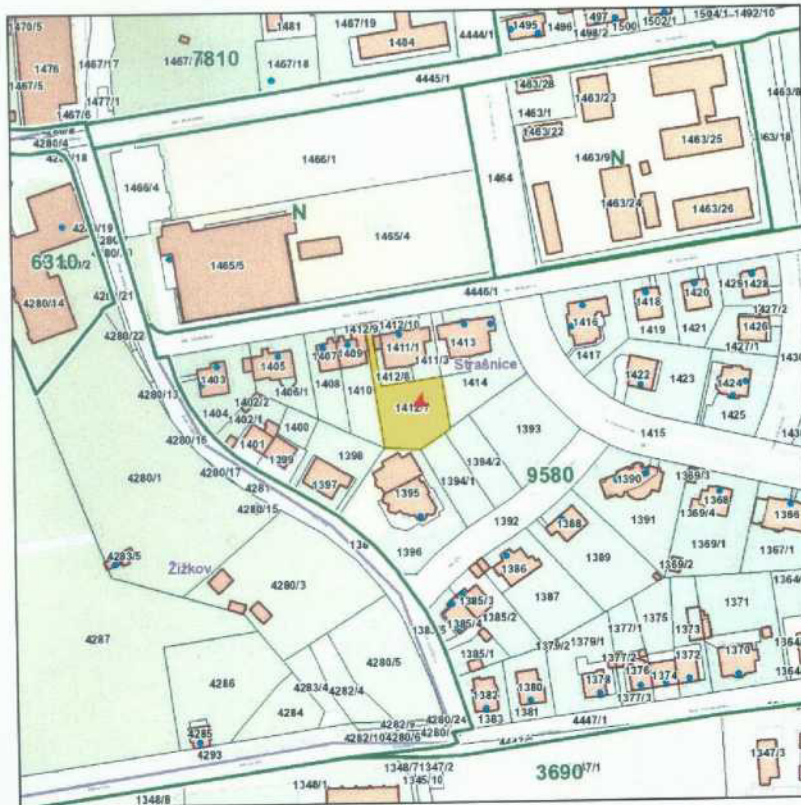
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.11.2018 12:00:00.

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

Verze aplikace: 5.5



Hlavní město Praha
Centová mapa stavebních pozemků pro rok 2019



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1412/7
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	9580 Kč/m ²
Skupina:	4188

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: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19

Vytištěno dne: 4.4.2019

Interní sdělení

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Tereza Matoušová
vedoucí oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Magdaléna Hlaváčková /424
datum 20. 2. 2019
číslo jednací P10-022476/2019

věc Vyjádření k žádosti o prodej pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice

Vážená paní vedoucí,

k Vaší žádosti č. j. P10-127573/2018 ze dne 27. 11. 2018 o prodej pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice sdělujeme.

Žádost byla projednána na 2. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 13. 2. 2019 a bylo přijato usnesení, viz příloha.

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice o výměře 858 m² společnosti ELIZZA – Hotely s.r.o.

KÚR doporučuje OMP prověřit aktuální stav užívání pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice.

S pozdravem



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

Příloha: Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

QF 62-01/12

Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 6 programu 2. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 13. 2. 2019:

Prodej pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice – ELIZZA – Hotely s.r.o.

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem pozemku parc. č. 1412/7 v k. ú. Strašnice o výměře 858 m² společnosti ELIZZA – Hotely s.r.o.

Usnesení bylo přijato počtem „6“ hlasů členů komise.

KÚR doporučuje OMP prověřit aktuální stav užívání pozemku parc. 1412/7 v k. ú. Strašnice.

Usnesení bylo přijato počtem „6“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

QF 62-01/12

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1248/07/2019

O ceně pozemku č. parc. 1412/7 v k.ú. Strašnice, obec Praha

Objednatel znaleckého posudku:

Elizza - Hotely s.r.o.
RČ/IČO: 447 97 702
Ing. Milan Stupavský
Okrajní 981/1
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Podklad pro převod nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.4.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Hůda
Volarská 370
148 00 Praha 4

V Praze 12.4.2019

Vyhotovení: 

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vyhotovit znalecký posudek o ceně obecné pozemku parc.č.1412/7 v katastrálním území Strašnice, obec Praha.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. parc. 1412/7
Adresa předmětu ocenění:	Na Třebešíně 100 00 Praha 10
LV:	2476
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Informativní výpis z katastru nemovitostí
- 2) Snímek katastrální mapy
- 3) Územní plán sídelního útvaru
- 4) Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- 5) Informace, sdělené zadavatelem znaleckého posudku

5. Vlastnické a evidenční údaje

MČ Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, Vršovice

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - zahrada č.parc. 1412/7 se nachází v katastrálním území Strašnice [731943] a obci Praha [554782]. Pozemek je zapsán na LV číslo 2476, výměra pozemku je 858 m². Druh pozemku je zahrada. Takto je pozemek využíván a oceněn. Trvalé porosty na zahradě nejsou udržované a cena jejich zahradnického ošetření by pravděpodobně přesáhla cenu vlastních porostů. Venkovní úpravy (zejména oplocení) jsou součástí ocenění porovnávací metodou. Pozemek je samostatnou zahradou, která netvoří funkční celek s jinou nemovitostí a je zcela obklopen pozemky jiných vlastníků. Přístup je možný pouze úzkým koridorem z ulice Na Třebešíně. Nejmenší šířka koridoru je 2,78 m. Tato šířka prakticky umožňuje pouze přístup pouze pro jednostopá vozidla a pro pěší. V platné územně plánovací dokumentaci se pozemek nachází v ploše s funkčním využitím OB (obytná čistě). Pozemek je zanesen v cenové mapě stavebních pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zahradu, netvořící funkční celek s jinou nemovitostí, tedy o situaci poměrně neobvyklou, oceňuji pozemek porovnávací metodou ve smyslu odst. (1), par. 2 zákona o oceňování majetku v platném znění.

V katastru nemovitostí nejsou zapsána žádná věcná břemena ani jiné závady.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní)

Ocenění ke dni : 12.4.2019

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) která zní :

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu 12.4.2019. Jeho platnost je časově omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít významný vliv na odhadnutou obvyklou cenu.

Podkladem pro ocenění obvyklou cenou (odhad obecné – tržní ceny) je :

Ocenění porovnávacím způsobem

V podstatě se jedná o srovnání s nedávno prodanými nebo obchodovanými porovnatelnými nemovitostmi. V současné době se pozemky s využitím zahrada, která není ve funkčním celku, příliš v obci Praha neobchodují, ale porovnatelné příklady je možno nalézt.

Vyčíslení obecné ceny, stanovené porovnávacím způsobem je provedeno v příloze č. 01

**Za obvyklou (tržní, obecnou) cenu je možné po zaokrouhlení považovat částku:
4 297 880,- Kč (5 009,- Kč/m²)**

slovy: čtyřmilionydvěstědevadesátšestmístosmsetosmdesát Korun českých



C. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.11.1990, sp. značka Spr. 2109/90 v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské a v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek obsahuje 4 strany textu včetně titulního listu a 8 stran příloh.

Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1248/07/2019 znaleckého deníku.

Ing. Petr Hůda



D. Seznam příloh

- I. Vyčíslení obecné ceny porovnávacím způsobem (1xA4)
- II. Výpis z KM (1xA4)
- III. Snímek KM (1xA4)
- IV. Územní plán, cenová mapa (1xA4)
- V. Fotodokumentace (1xA4)
- VI. Porovnatelné nemovitosti (3xA4)

Porovnávací cena pozemku			Příloha č.1
Porovnávané nemovitosti			
2019			
	m2	Kč/m2	Kč
1.	105,00	3 619,05	380 000,00
2.	3 024,00	3 802,91	11 500 000,00
3.	3 698,00	5 543,54	20 500 000,00
	m2	Kč/m2	Kč
1.	858	3 619,05	3 105 142,86
2.	858	3 802,91	3 262 896,83
3.	858	5 543,54	4 756 354,79
	Kč	K	Kč
1.	3 105 142,86	1,42	4 409 302,86
2.	3 262 896,83	1,23	4 013 363,10
3.	4 756 354,79	0,94	4 470 973,50
	celkem		12 893 639,45
			3,00
	průměr		4 297 879,82
Průměr (obvyklá cena) celkem			4 297 879,82
Průměr (obvyklá cena) pro 1,00 m2			5 009,18
	1. nemovitost	2. nemovitost	3. nemovitost
K1 (poloha)	1,10	1,00	1,00
K2 (velikost)	1,00	1,00	1,00
K3 (dopravní obslužnost)	1,00	1,00	1,00
K4 (opotřebení)	1,00	1,00	1,00
K5 (lepší-horší)	1,29	1,23	0,94
K6 (aktuální CÚ)	1,00	1,00	1,00
K7 (důvěryhodnost pramene)	1,00	1,00	1,00
K	1,42	1,23	0,94
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného)			
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího větší než u oceňovaného)			
K3 Koeficient úpravy na dopravní obslužnost areálu (možnosti parkování, garáž v objektu nebo v areálu)			
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (stáří, opotřebení, lepší - horší)			
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)			
K6 Koeficient úpravy pramene na aktuální cenovou úroveň			
K7 Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (např. skutečná kupní cena x inzerovaná cena)			
K Koeficient celkový $KČ = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7)$			

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1412/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	858
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22611	858

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

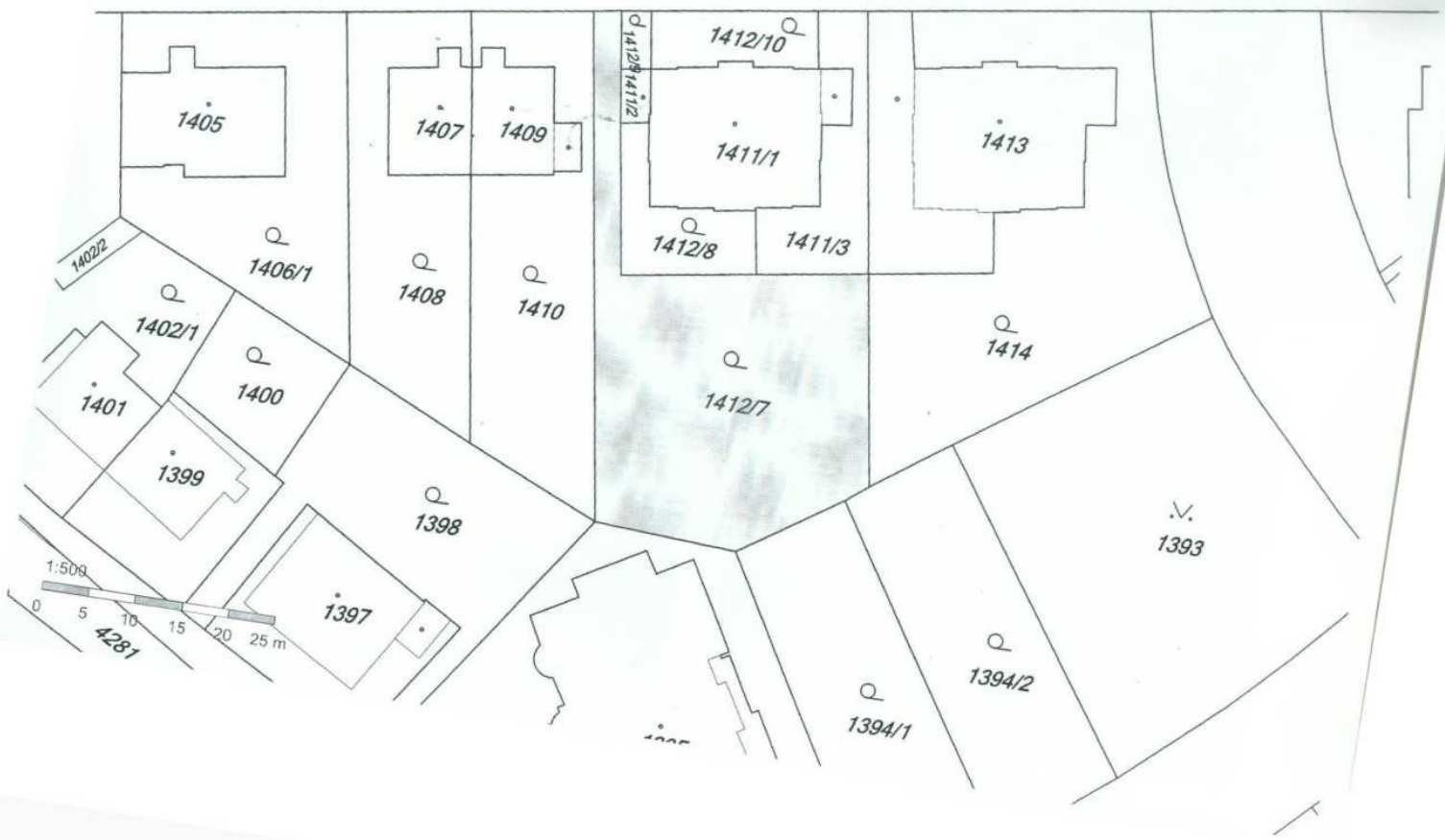
Jiné zápisy

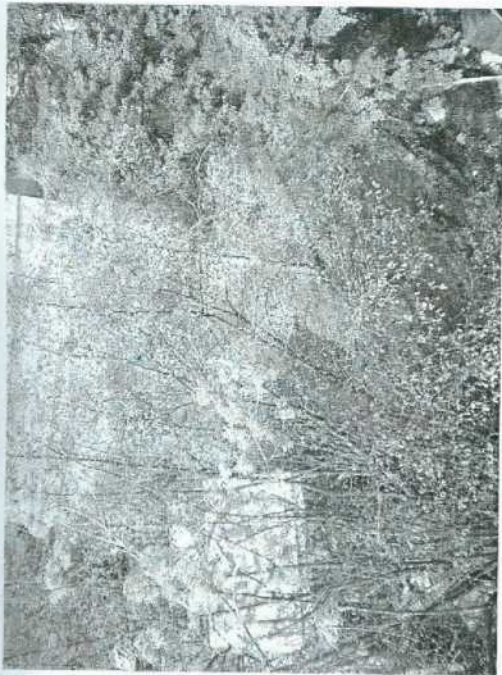
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

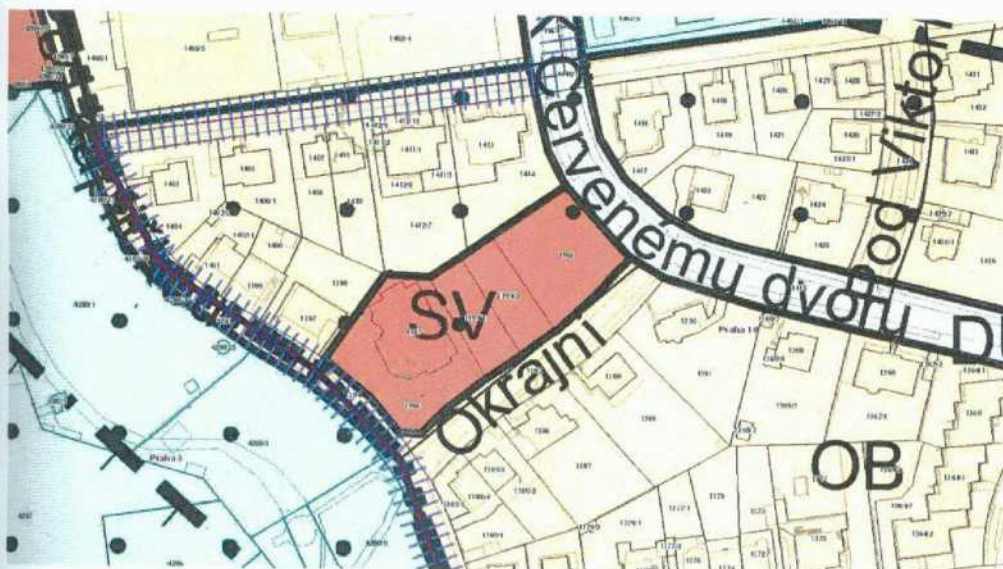
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Třebešíně









Prodej zahrady 105 m²
 ulice Nad lukami, Praha - část obce Žižkov
380 000 Kč (3 619 Kč za m²)

Dovoluji si Vám nabídnout rovinný menší pozemek v atraktivní a klidné části Prahy 3 - Žižkov. Pozemek je rovinný vhodný k využití jako zahrádka s možností umístění zahradního domečku, pergoly, k uložení peněz, nebo jako spekulace např. k využití pro vlastníky sousedních pozemků. Přístupová cesta je přes přílehlý pozemek č. 2691/4 (ve vlastnictví jiného vlastníka) viz. foto. Pro zajištění přístupové cesty je možné využít zákoné právo Nezbytné cesty - přístup nyní není vyřízen. Na pozemku nejsou zřízeny inženýrské sítě. Elektriku lze přivést, voda a odpad a plyn nebude možné přivést. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pro více informací volejte na uvedený kontakt.

Celková cena:	380 000 Kč za nemovitost	ID zakázky:	5455
Cena za m ² :	3 619 Kč	Aktualizace:	09.04.2019
Poznámka k ceně:	Cena zahrnuje kompletní právní servis i provizi RK	Plocha pozemku:	105 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



RK Group - realitní kancelář, s.r.o.
 ulice Štefánikova 203/23, 15000 Praha - část obce Smíchov
<http://www.rkgroup.cz>
 Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej zahrady 3 024 m²
ulice V Šáreckém údolí, Praha - část obce Dejvice
11 500 000 Kč (3 803 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zahradu o výměře 3024m² s nádherným výhledem do Šáreckého údolí. Jedná se o svažité pozemek, který je vhodný jako investice. Na pozemku je torzo chaty.

Celková cena:	11 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	21.03.2019
Cena za m ² :	3 803 Kč	Plocha pozemku:	3024 m ²
ID zakázky:	19003		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



ulice Elektrárenská 983/5, 10100 Praha - část obce Michle
<http://www.realityhockova.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 3 698 m² ulice Pod Mlýnkem, Praha - část obce Dejvice 20 500 000 Kč (5 544 Kč za m²)

Pozemek na stavbu rodinného domu se nachází na unikátním místě s působivou atmosférou, přímo v přírodním parku Šárka-Lysolaje. Nabízí naprosté soukromí a úžasné výhledy do okolních lesů nebo na zdejší dominantu – věž kostela sv. Matěje.

Severozápadně orientovaný pozemek leží v klidné slepé ulici obklopené rodinnými domy z jedné strany a potokem z druhé strany. Na pozemku nyní stojí dvojgaráž a dům, určený ke kompletní rekonstrukci, případně demolici. Přijezd ke garáži je zpevněný dlažbou, stejně jako dvůr. Východní část zahrady je udržovaná s trávnikem a ovocnými stromy. Některá zákoutí zahrady se stoletými stromy prozrazují její původní krásu. Pozemek zasahuje až do lesa v jihovýchodní straně, kam je možné orientovat terasu domu.

Místo je oblíbenou výletní trasou, kousek od pozemku vede cyklistická i turistická stezka. Zastávka autobusu MHD je vzdálena 50 metrů, spoje jezdí k nádraží Podbaba (8 minut) s tramvajovým a rychlým vlakovým spojením do centra a dále ke stanici metra A Dejvická (11 minut). Snadná dostupnost letiště i nájezdu na Městský okruh a dálnice D5, D6 a D7.

Pozemek 3 698 m².

Celková cena: 20 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²: 5 544 Kč
ID zakázky: 30462

Aktualizace: 26.03.2019
Plocha pozemku: 3698 m²

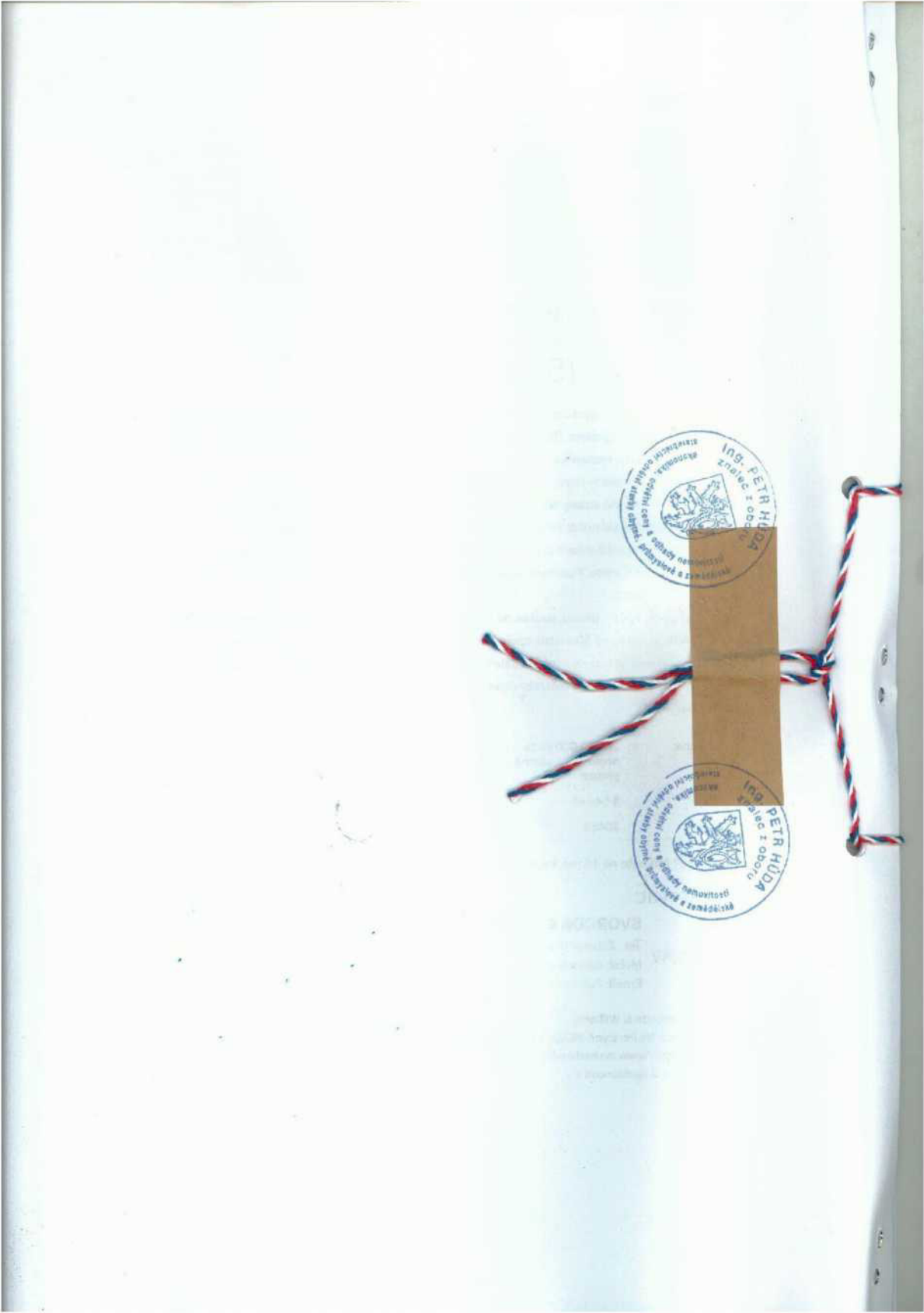
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

SVOBODA & WILLIAMS

S.W S&W Těl.: [Zobrazit telefon](#)
Mobil: [Zobrazit telefon](#)
Email: [Zobrazit email](#)

S&W Svoboda & Williams
ulice Na Perštýně 362/2, 11000 Praha - část obce Staré Město
<http://www.svoboda-williams.com>
Více o společnosti »





ZÁPIS z jednání komise konané 24. 4. 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., Ing. Michal Narovec, Mgr. Martin Černý, doc. Ing. Petr David, Ph.D. - členové komise KMN

Omluvil se: MgA. David Kašpar

Hosté: Olga Koumarová - uvolněná členka rady, Ing. Jana Komrsková, 1. místostarostka, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Mgr. Helena Minářů – vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor, Ing. Helena Nováková CSc. - referent, Ing. Zdeněk Pistora CSc. – vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Mgr. Et Mgr. Vít Bambas – vedoucí oddělení koordinačních činností, Bc. Iva Petřinová – právník OMP,

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnásenischopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:02 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 4 členů, během schvalování programu a prvního bodu (6/1) přišli další 2 členové KMN. Komise až do konce jednání jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnásenischopná. Jednání bylo ukončeno v 20:42 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:02

hlasování o přítomnosti a možnosti se účastnit diskuse pro Olgu Koumarovou - uvolněnou členku rady, Ing. Janu Komrskovou, 1. místostarostku, a možnosti vystoupení na KMN pro pana Tomáše Koudelku – investičního ředitele / vedoucího oddělení nákupu a inženýringu ve společnosti CENTRAL GROUP a.s.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: NÁVRH BYL PŘIJAT

2. Schválení programu

Petr Stejskal – materiály jsem Vám seřadil v pořadí tak jak je navrženo v předloženém schválení programu

PŘÍTOMNO: 5 (přišel doc. Ing. Petr David, Ph.D.)

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 6/1

Projednáni žádosti o uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 2893/1 v k. ú. Záběhllice pro společnost CENTRAL GROUP a.s.

Komise NESOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 2893/1 v k. ú. Záběhllice pro společnost CENTRAL GROUP a.s.

PŘÍTOMNO: 6 (přišel Ing. Michal Narovec)

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE K TÍŽI POZEMKU parc. č. 2893/1 v k. ú. ZÁBĚHLICE PRO SPOLEČNOST CENTRAL GROUP a.s.**

Poř. č. 3/1

Prodej pozemku parc. č. 192 – zahrada o výměře 132 m² v k. ú. Vršovice

Mgr. David Satke: stahuji tento materiál z dnešního jednání komise a žádám, aby byli osloveni i majitelé sousedních nemovitostí a to především parc. č. 190 a parc. č. 212 s dotazem, jestli o pozemek nemají zájem. Doplněný materiál předložte na příštím jednání KMN, děkuji

Poř. č. 3/2

Návrh na prodej pozemku parc. č. 1259 – zahrada o výměře 895 m² v k. ú. Vršovice

Mgr. David Satke: stahuji tento materiál z dnešního jednání komise a žádám, aby byli osloveni i majitelé sousedních nemovitostí s dotazem, jestli o pozemek nemají zájem. Doplněný materiál předložte na příštím jednání KMN, děkuji

NA STÚL III.

Návrh na prodej pozemku parc. č. 1412/7 - zahrada o výměře 858 m² v k. ú. Strašnice

Komise NESOUHLASÍ s prodejem výše uvedené pozemku.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S PRODEJEM VÝŠE UVEDENÉHO POZEMKU**

NA STŮL I.

Návrh na uzavření dohody o zaplacení úhrady za užívání nemovité věci - pozemku par. č. 1931/1 k. ú. Vršovice

Komise SOUHLASÍ se zahájením jednání se Státním pozemkovým úřadem ohledně úhrady dluhu a vyřešení majetkové situace týkající se pozemku parc. č. 1931/1, k. ú. Vršovice s cílem odkoupení tohoto pozemku.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ SE ZAHÁJENÍM JEDNÁNÍ SE STÁTNÍM POZEMKOVÝM ÚŘADEM OHLEDNĚ ÚHRADY DLUHU A VYŘEŠENÍ MAJETKOVÉ SITUACE TÝKAJÍCÍ SE POZEMKU parc. č. 1931/1, k. ú. VRŠOVICE S CÍLEM ODKOUPENÍ TOHOTO POZEMKU

NA STŮL II.

Žádost o uzavření Smlouvy o provedení stavby – zateplení dvorního objektu u domu Strančická 1334/33, Praha 10 - Strašnice

Komise SOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o provedení stavby se společností LIVINGGROUP s.r.o. s podmínkou, že společnost uhradí stanovenou částku 7.500,- 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: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČNOSTÍ LIVINGGROUP s.r.o. S PODMÍNKOU, ŽE SPOLEČNOST UHRADÍ ŠTANOVENOU ČÁSTKU 7.500,- 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 20:42 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 25. 4. 2019 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

