

Důvodová zpráva

Předkládáme žádost manželů [REDACTED] o odkup pozemků (dále jen „Manželé“) parc. č. 3140, k.ú. Vinohrady, pod domem č. p. 977, ul. Hradešínská č. o. 5, v jejich vlastnictví a pozemků parc. č. 3139/1, který s domem funkčně souvisí a parc. č. 3139/2, zastavěném stavbou garáže ve vlastnictví Manželů, vše k. ú. Vinohrady. (Příloha č. 2)

Pozemky parc. č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 209 m², parc. č. 3139/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1 036 m² a parc.č. 3139/2, o výměře 176 m², zastavěná plocha, jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa nemovitostí Městská část Praha 10 a jsou Manželům pronajaty. Nájem je placen.

Cena za 1/m² **dle cenové mapy** stavebních pozemků pro rok 2019 činí 12 700 Kč, tudíž cena Pozemků dle cenové mapy vychází ve výši **18 046 700 Kč**.

Znalecký posudek, kterým byly Pozemky oceněny, vypracoval Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. dne 14. 10. 2020. **Cena Pozemků dle znaleckému posudku č. 2498/31/2020** ze dne 14. 10. 2020 je stanovena ve výši **18 046 700 Kč**.

Interní sdělení OŽD ze dne 20. 2. 2020: KÚR nepřijal žádné usnesení.

Stanovisko KMN ze dne 29. 4. 2020: souhlasí s prodejem výše uvedených pozemků za cenu dle cenové mapy nebo znaleckého posudku, podle toho, která z těchto cen bude vyšší.

Stanovisko KMN bylo sděleno Manželům 05/2020, s tím, že bylo vedeno s Manželi jednání a [REDACTED] nás dne 17. 9. 2020 písemně informoval, že akceptuje odkoupení pozemků za cenu navrhovanou ze strany ÚMČ Praha 10.

OMP: doporučuje prodej pozemků

Záměr na prodej pozemků byl zveřejněn od 21. 10. 2020 do 6. 11. 2020.

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10
Odbor majetkoprávní
Oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
k rukám paní Terezy Matoušové



V Praze dne 4.11.2019

MC Praha 10
Doručeno: 04.11.2019
P10 – 122327/2019

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0

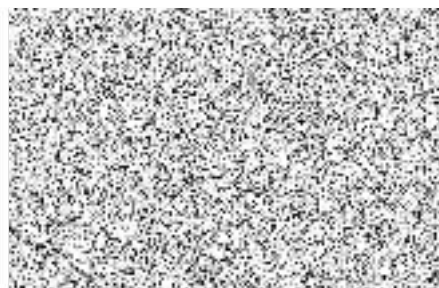
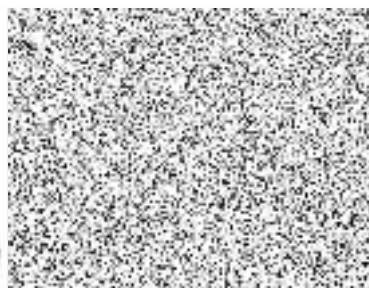


np18ec743c46db

Věc: Žádost o odkoupení pozemku

Žádáme Vás tímto o zahájení řízení odkoupení pozemků parc. č. 3140, 3139/1 a 3139/2 k.ú. Vinohrady, ul. Hradešinská č. 5/977, V roce 2016 jsme nemohli uskutečnit Městskou částí Praha 10 schválený odkup uvedených pozemků z důvodu nedostatku finančních prostředků.

Děkujeme.



Žiláková Šárka (ÚMČ Praha 10)

Od: 
Odesláno: čtvrtek 17. září 2020 9:16
Komu: Žiláková Šárka (ÚMČ Praha 10)
Předmět: Re: FW: Hradešinská 977/5

Dobrý den paní Žiláková,
Prosím o zahájení procesu odkoupení pozemků za cenu navrhovanou ÚMČ Praha 10.
S pozdravem



On Thu, Sep 10, 2020 at 7:32 AM Žiláková Šárka (ÚMČ Praha 10) <Sarka.Zilakova@praha10.cz> wrote:

Dobrý den, pane 

velice Vám děkuji za odpověď. Budu se těšit na další jednání s Vámi.

S pozdravem a přáním hezkého dne

Šárka Žiláková

Referentka

Oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace - Odbor majetkoprávní

Úřad městské části Praha 10

Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

tel: +420 267 093 495

E-mail: Sarka.Zilakova@praha10.cz

www.praha10.cz

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3139/1	
Obec:	Praha 15547821	
Katastrální území:	Vinohrady 12271641	
Číslo LV:	2446	
Výměra (m ²):	1036	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
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
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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 .

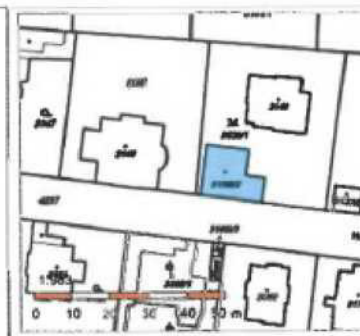
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod skalkářem 1800/9, Kobylky, 15211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich [e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3139/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [1727164]
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev. garáž



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
ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/9, Kobyzov, 18211 Praha 8P
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslějte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3140/0
Obec:	Praha (554782)0
Katastrální území:	Vinohrady (727164)
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	209
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 977



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 nemovitostí

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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 územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod vlnitým stromem 1500/9 Kobylky, 16211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [přijímací e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 977
Obec:	Praha 554782 @
Část obce:	Vinohrady 4902291 @
Katastrální území:	Vinohrady 727164 @
Číslo LV:	12908
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3140
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

977/1 , 977/2 , 977/3 , 977/4 , 977/5
Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[Redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.pam.zóny.rezervace,nem.nár.kult.pam pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

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 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 [Česko úřad zeměměřičský a katastrální@](#) - Pod sídlem 1800/S, Kobylisy, 18211 Praha 6@
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu@.

Verze aplikace: 5.6.0 build 0



Interní sdělení

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Bc. 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. 2020**
číslo jednací **P10-018074/2020**

věc Vyjádření k žádosti o prodej pozemků parc. č. 3139/1, 3139/2 a 3140 v k. ú. Vinohrady

Vážená paní vedoucí,

k Vaší žádosti č. j. P10-001650/2020 ze dne 8. 1. 2020 o prodej pozemků parc. č. 3139/1, 3139/2 a 3140 v k. ú. Vinohrady sdělujeme.

Žádost byla projednána na 15. jednání komise územního rozvoje dne 12. 2. 2020 bez usnesení, viz příloha.

S pozdravem



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

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

QF 62-01/12

Stanovisko Komise územního rozvoje Radv. MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 5 programu 15. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 12. 2. 2020:

Prodej pozemků parc. č. 3139/1,2 a 3140 k. ú. Vinohrady – manželé

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemků parc. č. 3139/1, 3139/2 a 3140 v k. ú. Vinohrady manželům

Bez usnesení



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10



ZÁPIS z jednání komise konané 29. 4. 2020

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., Mgr. Václav Vlček a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

Omluvili se: JUDr. Pavel Šutka a doc. Ing. Petr David, Ph.D.

Hosté: Ing. Petr Beneš - **místostarosta**, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Bc. Iva Petřinová – právník OMP a Mgr. Jakub Ďurica - vedoucí oddělení pohledávek, Mgr. et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností a Andrea Tothová - referentka oddělení sportu

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:09 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů a celou dobu jednala v počtu 5 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:40 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:05

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

3. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 3/1

Návrh na změnu části usnesení ZMČ Praha 10 č. 8/73/2011 ze dne 12. 12. 2011 k návrhu záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

*Komise **SOUHLASÍ** s návrhem na změnu části usnesení ZMČ Praha 10 č. 8/73/2011 ze dne 12. 12. 2011 k návrhu záměru na rozdělení na jednotky a prodej části domovního fondu svěřeného městské části Praha 10.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: 1 (Ing. Narovec – TOP09 by raději privatizoval)

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S NÁVRHEM NA ZMĚNU ČÁSTI USNESENÍ ZMČ PRAHA 10 Č. 8/73/2011 ZE DNE 12. 12. 2011 K NÁVRHU ZÁMĚRU NA ROZDĚLENÍ NA JEDNOTKY A PRODEJ ČÁSTI DOMOVNÍHO FONDU SVĚŘENÉHO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

Poř. č. 3/2

Prodej pozemků parc. č. 3139/1, ostatní plocha, 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a 3140, zastavěná plocha a nádvoří, manželům

Ing. Michal Narovec – navrhuji usnesení: **KMN SOUHLASÍ** se záměrem prodeje

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 1

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 4

Výsledek hlasování: **KMN NEPŘIJALA ŽÁDNÉ USNESENÍ**

Mgr. David Satke – dávám hlasovat o původním návrhu, který doplňuji o větu: „za cenu dle cenové mapy, nebo znaleckého posudku, podle toho, která z těchto cen bude vyšší“

*Komise **SOUHLASÍ** s prodejem výše uvedených pozemků za cenu dle cenové mapy, nebo znaleckého posudku, podle toho, která z těchto cen bude vyšší.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM VÝŠE UVEDENÝCH POZEMKŮ ZA CENU DLE CENOVÉ MAPY, NEBO ZNALECKÉHO POSUDKU, PODLE TOHO, KTERÁ Z TĚCHTO CEN BUDE VYŠŠÍ**

Poř. č. 7/10

Projednáni návrhu na uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu pozemku, parc. č. 1539/12, o výměře 45,0 m², k. ú. Vršovice

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu pozemku, parc. č. 1539/12, o výměře 45,0 m², k. ú. Vršovice.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM DODATKU Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU POZEMKU, parc. č. 1539/12, O VÝMĚŘE 45,0 m², k. ú. VRŠOVICE**

8. Bc. Iva Petřinová

Poř. č. 8/1

Návrh na úpravu „Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. Etapou privatizace“ OI 63-01-12, tak aby MČ Praha 10 mohla akceptovat vyšší nabídnutou cenu u žádosti:

“uzavření Dohody o narovnání a uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, 2839 a 2840 vše v k. ú. Vinohrady mezi MČ Praha 10 a Společenstvím pro dům 1158/17 Dvkořa, IČO 275 67 231“

*Komise **SOUHLASÍ** se změnou Zásad pro prodej pozemků související s I. - XII. etapou privatizace.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SE ZMĚNOU ZÁSAD PRO PRODEJ POZEMKŮ SOUVISEJÍCÍ S I. - XII. ETAPOU PRIVATIZACE**

9. Různé

10. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:40 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 30. 4. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34
znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2498/31/I/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č.
3140 v kat. území Vinohrady, Městská část
Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění, k datu 14.10.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 11 stran textu, 1 stranu příloh a předává se ve dvojnásobném vyhotovení.

Praha, dne 14.10.2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemků
parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území
Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Stanovení obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.10.2020.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o cenách, to je zákona č. 526/1990 Sb. v platném znění. Vlastní metody ocenění jsou převzaty ze zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446 pro kat. území Vinohrady.
- b) Informace o parcelách.
- c) Geometrický plán.
- d) Část platného územního plánu.
- e) Část cenové mapy pozemků.
- f) Fotografická dokumentace současného stavu pozemků.
- g) Realitní časopisy z roku 2020.
- h) Statistické ročenky ČSÚ.
- i) Průzkumy trhu nemovitostí prováděné českou odbočkou společnosti Jones Lang LaSalle a King Sturge, CB Richard Ellis, Colliers International a AAA realitní fond.
- j) Údaje o dosažených cenách pozemků na Vinohradech získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- k) Osobní prohlídka současného stavu pozemků konaná dne 24.9.2020.
- l) Konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění k datu 14.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2446 pro kat. území Vinohrady, ke dni 14.10.2020:

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

Předmětem ocenění je:

- stavby: neoceňují se,
- venkovní úpravy: neoceňují se,
- pozemky: viz LV č. 120/4925 pro kat. území Vinohrady:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Poznámka
1.	3139/1	Zeleň, ostatní plocha	1 036,00	
2.	3139/2	Zastavěná plocha a nádvoří	176,00	Garáž bez č.p.
3.	3140	Zastavěná plocha a nádvoří	209,00	Dům č.p. 977
Celkem			1 421,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věcná břemena: nejsou.

Omezení vlastnického práva: žádná omezení vlastnických práv pozemků nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění jsou pozemky bez staveb a venkovních úprav, stavby jsou ve vlastnictví:



Podle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb, § 5050 až 507, jsou součástími pozemku také, cituji:

„ § 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“

Pokud HLAVNÍ MĚSTO PRAHA vlastní oceňované pozemky, (správu pozemků vykonává Městská část Praha 10), měl by vlastnit podle občanského zákoníku i venkovní úpravy a trvalé porosty, které na jeho pozemcích rostou. Mezi vlastníky rodinného domu č.p. 977 a Městskou částí Praha 10 však byla uzavřena smlouva, ze které vyplývá, že venkovní úpravy a trvalé porosty pořídili vlastníci domu č.p. 977, citují:

..... je vlastníkem rodinného domu č.p. 977, ulice Hradešinská č.o. 5, umístěném na pozemku parc. č. 3140, kat. území Vinohrady. Pozemek parc. č. 3140, o výměře 209 m², druh pozemku zastavěná plocha je svěřen do správy m. č. Praha 10. Rovněž pozemek parc. 3139/1 a 3139/2 o výměře 1212 m², kat. území je svěřen do správy m. č. Praha 10. Mezi shora jmenovaným a m. č. Praha 10 byla uzavřena smlouva o nájmu uvedených pozemků dne 6. 6. 2002 za roční nájemné ve výši 14 754 Kč. Dle ČL V. bodu 7. uzavřené smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo možnosti zvýšit jednostranným oznámením, adresovaným písemně nájemci, nájemné v případě, že dojde ke změně obecně závazného právního předpisu. Na základě Cenového věstníku výměru MF Č. 01/2007 ze dne 6. prosince 2006, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, přistoupila městská část Praha 10 k navýšení nájemného. Nájemce předmětných pozemků vzhledem k navýšení nájemného oslovil Městskou část Praha 10 se žádostí o uzavření nové nájemní smlouvy na předmětné pozemky k. ú. Vinohrady, která by zohledňovala náklady vynaložené na

- opravu opěrné zdi*
- zabezpečení přístupu k budově*
- úpravu pronajatého pozemku.*

Tyto náklady dle nájemcem doloženého dokladu činily 1 301 314 Kč. Nájemce navrhuje platit nájemné ve výši 14 754 Kč ročně po dobu 7 let, což by představovalo částku celkem 103 278 Kč. Navýšené nájemné dle „Zásad“ ve výši 120 785 Kč ročně po dobu 7 let představuje částku celkem 845 495 Kč. Rozdíl mezi nájemným navrhovaným nájemcem a nájemným dle „Zásad“ za 7 let činí 742 217 Kč. Což představuje cca 57 % vynaložených nákladů na opravy. Zvýšené nájemné, jeho alikvotní část, ve výši 53 451 Kč za rok 2007 bylo nájemcem uhrazeno. Dokumentace k domu č.p. 977, kat. území Vinohrady ve stavebním archivu nedohledána.”

Z výše uvedené smlouvy o nájmu pozemků vyplývá, že venkovní úpravy a trvalé porosty na pozemcích pořídil vlastník rodinného domu č.p. 977. Předmětem ocenění jsou tedy pouze pozemky parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, jak byly zadány pro ocenění Městskou částí Praha 10. Jejich výměry a detailní popis včetně ocenění je v kapitole 5. předloženého znaleckého posudku. Všechny oceňované pozemky jsou stavební.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), citují: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pojem „**obvyklá cena**“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Další definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., citují: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. platí, že „**majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**“ *Obvyklou cenou lze dle díkce zákona odhadnout pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známe. Tato podmínka je teoreticky od ledna 2014 splněna. Každý, nejen znalec, může požádat příslušný katastrální úřad o cenové informace, prodejní, realizované ceny nemovitostí.*

Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny tyto 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení IVSC v IVS 102 Valuation Approaches. Tyto oceňovací principy jsou shodné i s doporučeními The Appraisal Institute Chicago, USA: *The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, ISBN: 092215435X:*

- a) porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),
- b) výnosový způsob ocenění, (income approach),
- c) nákladový způsob ocenění, (cost approach).

Pro ocenění výše uvedených pozemků platí Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy, která je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Z vyhlášky č. 17. **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů, citují:**

Čl. 3

Instrukce k využívání cenové mapy

- (1) V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel, vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků vedených v odstavcích 2, 3 a 4.
- (2) Pozemek, který není pozemkem stavebním podle jiného právního předpisu, nelze ocenit podle této cenové mapy.
- (3) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle jiného právního předpisu, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože
 - a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,

- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, nebo
- d) je zatížen právem stavby.
- (4) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k vedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, a přitom platí, že tento pozemek je veřejnosti přístupný nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu, se podle této cenové mapy ocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu, pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 5.
- (5) Je-li pozemek uvedený v odstavci 4 veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch, ocení se podle cenové mapy.

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků je platná cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy, která je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Viz vyhláška č. 17. OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem ocenění je:

- stavby: neoceňují se,
- venkovní úpravy: neoceňují se,
- pozemky: viz LV č. 120/4925 pro kat. území Vinohrady:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Poznámka
1.	3139/1	Zeleň, ostatní plocha	1 036,00	
2.	3139/2	Zastavěná plocha a nádvoří	176,00	Garáž bez č.p.
3.	3140	Zastavěná plocha a nádvoří	209,00	Dům č.p. 977
Celkem			1 421,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věcná břemena: nejsou.

Cena pozemků uvedená v platné cenové mapě činí 12 700,00 Kč/m².

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem v Kč
1.	3139/1	Zeleň, ostatní plocha	1 036,00	12 700,00	13 157 200,00
2.	3139/2	Zastavěná plocha a nádvoří	176,00	12 700,00	2 235 200,00
3.	3140	Zastavěná plocha a nádvoří	209,00	12 700,00	2 654 300,00
Celkem			1 421,00		18 046 700,00

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy předaných materiálů a zjištěných informací, a prohlídky na místě samém konstatuji:

**Obvyklá cena oceňovaných pozemků činí k datu
14.10.2020 částku:**

18 046 700,00 Kč.

**Slovy: osmnáct milionů čtyřicet šest tisíc sedm set
korun českých.**

Posudek vypracován dne 14.10.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.
- 6.2.3. Štefan, R.: Oceňování nemovitostí, VŠE, IOM.
- 6.2.4. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR ze dne 25.9.2014.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2498/31/1/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o parcelách.
- 7.3. Geometrický plán.
- 7.4. Část cenové mapy pozemků.
- 7.5. Část územního plánu.
- 7.6. Informace o stavbě č.p. 977.

Fotografická dokumentace:



Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	3140
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	2446

Strana 8 z celkového počtu 11 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Výměra [m ²]:	209
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 977
Parcelní číslo:	3139/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	1036
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	3139/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž

Geometrický plán:



Ortofotomapa:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cenová mapa pozemků: cena 12 700,00 Kč/m².



Část územního plánu:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 3139/1, parc.č. 3139/2 a parc.č. 3140 v kat. území Vinohrady, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

OV - obytné území.

Informace o stavbě č.p. 977:

Stavba:	č. p. 977
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vinohrady [490229]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	12908
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3140
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Vymezené jednotky:

Jednotky:	977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5
------------------	--

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 977
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vinohrady [490229]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	12908
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3140
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Vymezené jednotky

[977/1](#), [977/2](#), [977/3](#), [977/4](#), [977/5](#)

Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 977
Ulice:	Hradešinská
Adresní místa:	Hradešinská 977/5

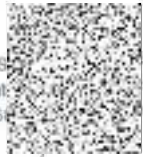
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Úřad městské části
odbor kontroly
Vršovická 64



1569

MC Praha 10
Doručeno: 21.10.2020
P10 – 139196/2020

Zveřejnění záměru listy: 1 přílohy: sv.příloh:



np10es7a31 f7f4

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

prodej pozemků:

parc. č. 3139/1 o výměře 1036 m² – ostatní plocha v k. ú. Vinohrady, Praha 10

parc. č. 3139/2 o výměře 176 m² – zastavěná plocha a nádvoří bez č. p/č. ev.
garáž v k. ú. Vinohrady, Praha 10

parc. č. 3140 o výměře 209 m² – zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Vinohrady,
Praha 10

V Praze dne 21. 10. 2020

Vyvěšeno: 21. 10. 2020
Sejmuto: - 6. 11. 2020

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 21. 10. 2020 do 6. 11. 2020



Stanovisko odd. právního kanceláře starostky:

Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřínová
vedoucí oddělení

odbor **KS**
oddělení **Právní**
referent **Mgr. Adam Jareš**
datum **2. 11. 2020**
číslo jednací **P10-151349/2020**

věc **Stanovisko k materiálu č. j. P10-134993/2020**

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na prodej pozemků parc. č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č. 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vinohrady, Praha 10“, č. j. P10-134993/2020, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

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

S pozdravem



vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 číslo ze dne

k návrhu na prodej pozemků parc. č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č. 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vinohrady, Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemků parc. č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č. 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří manželům [redacted], oba [redacted] vlastníkům domu č. p. 977, k. ú. Vinohrady, Praha 10, za celkovou kupní cenu ve výši 18 046 700 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemků parc. č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č. 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří manželům [redacted], datum narození [redacted] vlastníkům domu č. p. 977, k. ú. Vinohrady, Praha 10, za celkovou kupní cenu ve výši 18 046 700 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit podepsání kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31. 8. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-134994/2020