

Důvodová zpráva

Paní [REDACTED], bytem Žitomířská 24/743, Praha 10 - Vršovice, PSČ 10100 je vlastníkem nouzové stavby č. 100, bez č. p., č. e., nezapsané v katastru nemovitostí (dále jen jako „Stavba“) a garáže, budovy bez č. p., č. e., nezapsané v katastru nemovitostí (dále jen jako „Garáž“). Stavba a Garáž stojí na pozemku **parc. č. 3099/1, k. ú. Michle**, ostatní plocha, (Garáž na části označené jako 91/A), ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10 (zapsán na LV 1825 pro k. ú. Michle).

Stavba a Garáž je součástí kolonie nouzových staveb v lokalitě Na Slatinách, při uličce Nad Elektrárnou v katastrálním území Michle.

Dopisem ze dne 6. 12. 2019 (doručeným dne 9. 12. 2019) se paní [REDACTED] obrátila na městskou část Praha 10 s nabídkou na využití předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Ve svém dopise oznamuje, že na prodej Stavby a Garáže uzavřela s [REDACTED], oba bytem Zahradní 101, Kunice, PSČ 25163, kupní smlouvu, která je přílohou dopisu.

Kupní cena Stavby a Garáže dle přiložené smlouvy je 95 000 Kč.

V souvislosti s výše uvedenou nabídkou uvádíme, že

- Stavba je dle dostupných informací zděný, částečně podsklepený domek se sedlovou střechou, o dvou místnostech a předsíní. S výjimkou původní elektriny 230 V není napojena na žádné inženýrské sítě. Část pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, zastavěná Stavbou má výměru 51 m².
- Garáž je jednoduchá zděná stavba s pultovou střechou, postavená na části pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, označené jako 91/A, o výměře 25 m². Není napojena na žádnou z inženýrských sítí.
- stavebně technický stav Stavby i Garáže odpovídá jejich stáří, zanedbané údržbě a značně opotřebovaným částem na hranici životnosti.
- dle Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 projednané a odsouhlasené Komisí územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 7. 6. 2017, se v této lokalitě jedná o **pozemky strategického významu**, tedy pozemky, kde je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj s doporučením případného využití předkupního práva v této lokalitě.
- vzájemné předkupní právo je rovněž mezi MČ Praha 10 a případným budoucím novým majitelem Stavby a Garáže.

Stanovisko OMP:

Odbor majetkoprávní doporučuje zvážit využití předkupního práva.

Vzhledem k relativně nízké ceně Stavby a Garáže lze uvažovat o následném zbourání Stavby a uvolněním pozemku pro budoucí využití.

Pro nezávislé posouzení ceny Stavby a Garáže bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku u doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. (spol. Bewert, s.r.o., Příloha č. 7).

Cena dle ZP byla stanovena znalcem na částku 96.190,-Kč.

Případná investice do nákupu by byla s ohledem na plán investic vyčleněných na využití předkupního práva v roce 2020 možná.

Rozpis čerpání investic						v tis. Kč
Císlo akce ORG	Název akce	RS 2019	RU 2019	Skutečnost k 30.9.19	% plnění k RU	Návrh 2020
217015	předkupní právo	100	100	50	50,0	100

Stanovisko OŽD:

Viz výňatek z dokumentu Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 odsouhlasené KÚR dne 7. 6. 2017 (Příloha č. 6)

Stanovisko KMN:

Komise SOUHLASÍ s využitím předkupního práva k nouzové stavbě č. 100, bez č. p., č. e., nezapsané v katastru nemovitostí a ke garáži, budově bez č. p., č. e., rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, ve vlastnictví paní [redacted] vše postavené na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, (garáž na části označené 91/A), ostatní plocha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 95 000 Kč.



Příloha č. 1. Podání nabídky k uplatnění předkupního práva na podatelně ÚMČ Praha 10

MC Praha 10

Doručeno: 09.12.2019

P10 – 136885/2019

lístky: 1 přílohy: 3 sv.příloh: 0



mp10es743c7903


Městská část Praha 10
Se sídlem Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10, Vršovice

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
HLAVNÍ PODATELNA

Došlo 09 -12- 2019




Věc : Nabídka nemovitosti ke koupi – zákonné předkupní právo vlastníka pozemku

Níže podepsaná  jako vlastník nemovitosti :
stavby - budova č. e. 100, způsob využití : **nouzová stavba**, v části obce Michle, obec Praha postavené
na pozemku č. parc. 3099/1 ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka), a
stavby (budova bez čísla popisného a evidenčního) bez čp./če., způsob využití : **garáž**, v části obce
Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1, části 91/A, ostatní plocha (pozemek jiného
vlastníka), vše v katastrálním území Michle obec Praha, okr. Hlavní město Praha. Uvedené věci
nemovitě nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Vám tímto, jako vlastníku pozemku (právo hospodaření s majetkem Hlavního města Prahy) č. parc.
3099/1, ostatní plocha, v kat.území Michle, obec Praha, na kterém jsou postaveny uvedené stavby :

činím nabídku na uplatnění přednostní koupě uvedených nemovitostí : stavby – e.č. 100, způsob
využití : **nouzová stavba**, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1 a
stavby (budova bez čísla popisného a evidenčního) bez čp./če., způsob využití : **garáž**, v části obce
Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1 vše v katastrálním území Michle, obec
Praha, okr. Hlavní město Praha,

Nabídková cena činí částku **95.000,- Kč** (slovy : devadesátpěttisíc korun českých) za obě stavby,
tato kupní cena je cenou, kterou za koupi předmětné nemovitostí nabízí jiný zájemce o koupi :
manžele  oba bytem Zahradní 101,
251 63 Kunice. (Kupní smlouva je přílohou této nabídky)

Žádám Vám tímto o vyjádření, zda o předmětnou nemovitost, za uvedenou kupní cenu, Hlavní město
Praha- Městská část Praha 10, jako vlastník pozemku č. parc. 3099/1, ostatní plocha v katastrálním
území Michle, obec Praha, rámci předkupního práva má zájem a využije svého předkupního práva či
nikoli, případně zda se uvedeného předkupního práva vzdá.

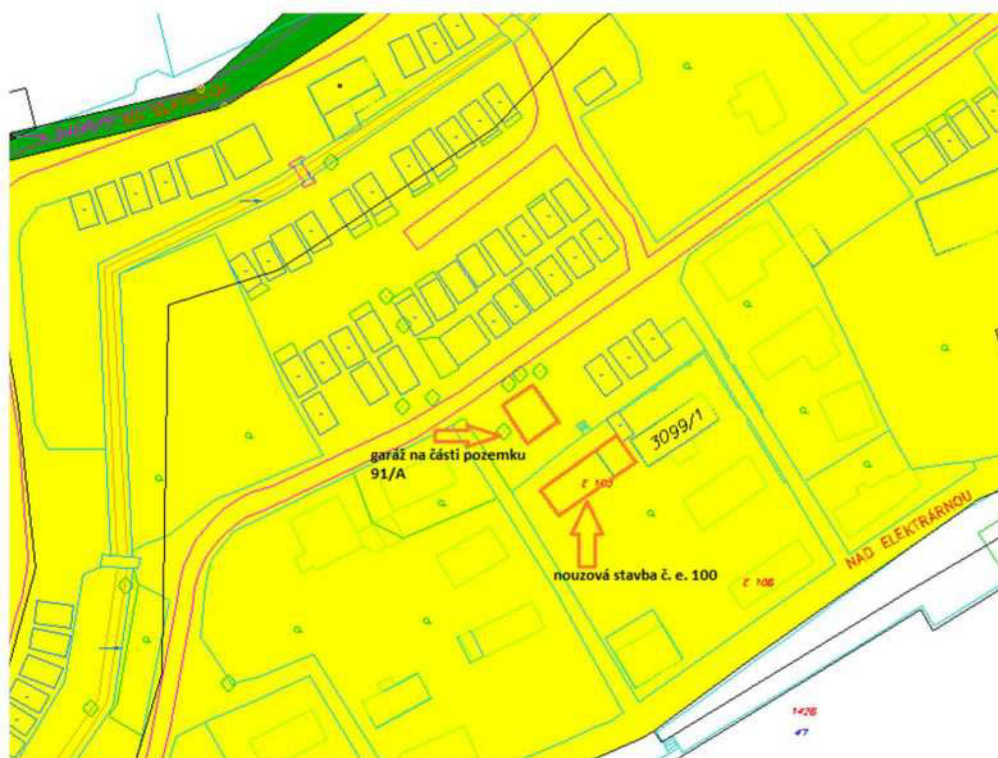
S pozdravem

Datum : 6. 12. 2019

Příloha:

- kupní smlouva
- stanovení tržní ceny stavby
- stanovení tržní ceny garáže

Příloha č. 2 - Majetkoprávní mapa a ortofoto mapa



Nouzová stavba č. 100 a garáž na pozemku **parc. č. 3099/1, k. ú. Michle**
zelená barva - pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy
žlutá barva – pozemky ve správě MČ Praha 10



Nouzová stavba č. 100 a garáž na části pozemku 91/A

Příloha č. 3 – Snímky z místního šetření











Toto usnesení nabylo

právní moci dne 30.01.2019

27 D 1730/2018-55

V Praze dne 30.01.2019

U s n e s e n í .

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl pověřeným soudním komisařem Mgr. Štěpánem Nývltlem, notářem v Praze, se sídlem Praha 1, Na příkopě 853/12, za účasti:

1. [redacted]
2. [redacted]

ve věci řízení o pozůstalosti po [redacted] posl. trvalý pobyt [redacted] zemř. [redacted] bez zanechání pořízení pro případ smrti t a k t o:

- I / u r č u j e:
1. obvyklou cenu aktiv pozůstalosti částkou 2.659.097,78 Kč
 2. výši pasiv pozůstalosti částkou 14.322 Kč
 3. čistou hodnotu pozůstalosti částkou 2.644.775,78 Kč,

II / s c h v a l u j e tuto dohodu o rozdělení pozůstalosti:

A/ zůst. dcera [redacted] bytem jako zůstavitelka, jako dědička ze zákona, která neuplatnila výhradu soupisu, nabyla:

1. jednotka – byt – [redacted] vymezená v budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted] se spoluvlastnickým podílem 356/6544 na společných částech budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. 625 a se spoluvlastnickým podílem 89/1636 na pozemku p.č. [redacted] zastavěná plocha a nádvoří – vše zapsáno na LV č. 11833 a 14215 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Vršovice – v obvyklé ceně 2.400.000 Kč
2. celá nemovitost v katastru nemovitostí nezapsaná, a sice nouzová stavba č. 100 bez č.p./č.e. postavená na cizím pozemku p.č. 3099/1 (katastrální území Michle, obec Praha) – v obvyklé ceně 70.000 Kč
3. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 31824205/0300 vedené u Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČO: 000 01 350, v obvyklé ceně zůstatku 50.261,87 Kč
4. pohledávka za Městskou částí Praha 10, se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, z důvodu přeplatku na nájemném uhrazeném za pronájem části pozemku p.č. 3099/1 (katastrální území Michle, obec Praha) za rok 2018 v obvyklé ceně 1.593 Kč
5. pohledávka za Českou správou sociálního zabezpečení, se sídlem Praha 5, Křížová 25, z důvodu nedoplatku na starobním důchodu v obvyklé ceně 10.362 Kč
6. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 285336260/0800 vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 72.772 Kč
7. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 284787270/0800 vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 39.000 Kč
8. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 295113140/0800 vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 108,91 Kč

9. na hotovosti částka 15.000 Kč
10. bytové zařízení a elektrospotřebiče v obvyklé ceně 0 Kč
11. bytové zařízení a elektrospotřebiče rekreačního objektu v obvyklé ceně 0 Kč
12. šatstvo, prádlo a obuv v obvyklé ceně 0 Kč,

B/ zůst. [redacted] jako dědic ze zákona, který neuplatnil vyhradu soupisu, z pozůstalosti ničeho nenabyl,

III/ p o t v r z u j e nabytí dědictví podle shora uvedené dohody dědiců takto: zůst. dcera [redacted] bytem jako zůstavitelka, jako dědička ze zákona, která neuplatnila vyhradu soupisu, nabyla:

1. jednotka – byt – č. [redacted] vymezená v budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted] se spoluvlastnickým podílem 356/6544 na společných částech budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted] a se spoluvlastnickým podílem 89/1636 na pozemku p.č. 625 zastavěná plocha a nádvoří – vše zapsáno na LV č. 11833 a 14215 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Vršovice – v obvyklé ceně 2.400.000 Kč
2. celá nemovitost v katastru nemovitostí nezapsaná, a sice nouzová stavba č. 100 bez č.p./č.e. postavená na cizím pozemku p.č. 3099/1 (katastrální území Michle, obec Praha) – v obvyklé ceně 70.000 Kč
3. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 31824205/0300 vedené u Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČO: 000 01 350, v obvyklé ceně zůstatku 50.261,87 Kč
4. pohledávka za Městskou částí Praha 10, se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, z důvodu přeplatku na nájemném uhrazeném za pronájem části pozemku p.č. 3099/1 (katastrální území Michle, obec Praha) za rok 2018 v obvyklé ceně 1.593 Kč
5. pohledávka za Českou správou sociálního zabezpečení, se sídlem Praha 5, Křížová 25, z důvodu nedoplatku na starobním důchodu v obvyklé ceně 10.362 Kč
6. práva a povinnosti z vkladní knížky č. [redacted] vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 72.772 Kč
7. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 284787270/0800 vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 39.000 Kč
8. práva a povinnosti z vkladní knížky č. 295113140/0800 vedené u České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, IČO: 452 44 782, v obvyklé ceně zůstatku 108,91 Kč
9. na hotovosti částka 15.000 Kč
10. bytové zařízení a elektrospotřebiče v obvyklé ceně 0 Kč
11. bytové zařízení a elektrospotřebiče rekreačního objektu v obvyklé ceně 0 Kč
12. šatstvo, prádlo a obuv v obvyklé ceně 0 Kč,

IV / u r č u j e, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení,

V / u r č u j e odměnu Mgr. Štěpána Nývlt, notáře v Praze, se sídlem Praha 1, Na příkopě 853/12, částkou 19.600 Kč, hotové výlohy částkou 590 Kč, 21 % DPH částkou 4.240 Kč, tedy náklady celkem částkou 24.430 Kč s tím, že tyto náklady je povinna uhradit zůst. dcera shora uvedená, která je již uhradila.

Odůvodnění.

Zůstavitelka pořízení pro případ smrti nezanechala, byla rozvedená a měla dvě děti – dceru [redacted] a syna [redacted], kteří tak přicházejí do úvahy jako dva dědici ze zákona první dědické třídy k dědění povolání dle § 1635 občanského zákoníku rovným dílem. Tito dědici neodmítli a ohledně jeho vypořádání uzavřeli dohodu, již soud schválil, neboť není v rozporu se zákonem. Dle této dohody bylo nabytí dědictví dědicům potvrzeno dle § 185 zákona o zvláštních řízeních soudních.

Obvyklá cena majetku a jiných aktiv pozůstalosti, výše dluhů a jiných pasiv pozůstalosti a čistá hodnota pozůstalosti byly určeny dle § 180 zákona o zvláštních řízeních soudních v souladu s prohlášením účastníků, oceněním nemovitostí, sdělením peněžních ústavů, Městské části Praha 10, České správy sociálního zabezpečení a dle dokladů o nákladech pohřbu.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 23, § 127 a § 128 zákona o zvláštních řízeních soudních. Odměna notáře byla určena dle vyhl. č. 196/2001 Sb.

P o u č e n í: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím:

- pověřeného soudního komisaře Mgr. Štěpána Nývlt, notáře v Praze, se sídlem Praha 1, Na příkopě 853/12,
- Obvodního soudu pro Prahu 10, Justiční areál Na Mířáncích, Praha 10, 28. pluku 1533/29b.

V Praze dne 30. ledna 2019



Mgr. Štěpán Nývlt, v.r.
notář, soudní komisař

Za správnost vyhotovení:




Mgr. Julie Bucharová
notářská koncipientka pověřená
Mgr. Štěpánem Nývltem
notářem v Praze





Realitní kancelář - SPECIALISTA NA POSÁZAVÍ ®

Ing. Karel Kulišek, tel:  domychaty@seznam.cz, www.posazavi.net

V Praze dne 4. 1. 2019

Věc: stanovení tržní (prodejní) ceny stavby

Předmětem ocenění je stavba, situovaná na části pozemku č. parc. 3099/1 - ostatní plochy o celkové výměře 15 009 m² v Praze 10, katastrálním území Michle. Vlastníkem pozemku je podle zápisu na listu vlastnictví č. 1825 Hlavní město Praha.

Samotná stavba není zapsána v příslušném katastru nemovitostí a podle Nájemní smlouvy k pozemku ze dne 14. 12. 2011 č. 2011/OMP/5194 se jedná o nouzovou stavbu č. 100. Předmětem nájmu je část pozemku č. parc. 3099/1 o výměře 51 m² (zastavěný pozemek) a část pozemku o výměře 100 m², souvisejícího s touto nouzovou stavbou.

POPIS:

Jedná se o zděnou částečně podsklepenou nemovitost se sedlovou střechou o dvou místnostech a předsíní v přízemí, bez sociálního zařízení, s výjimkou suchého záchodu. Z inženýrských sítí je k dispozici pouze původní elektropřípojka 230 V. Stavba není napojena na vodovodní řád, kanalizaci ani plynovou přípojku, byla postavena v r. 1924.

Celá nemovitost je dlouhodobě neužívaná a neudržovaná, prakticky v havarijním stavu. Eternitová střešní krytina je místy za hranicí životnosti, zdívo s výrazně opadanou omítkou je viditelně staticky narušeno rozsáhlými prasklinami, vodorovná izolace proti zemní vlhkosti chybí, dřevěné prkenné podlahy jsou z převážné části prohnílé a destruované dřevomorkou. Vzhledem k mokřým a plesnivým mapám na části stropu lze usuzovat, že je zřejmě vlhkostí narušena i konstrukce stropu.

Z hlediska možného dalšího využití nemovitosti, s přihlédnutím ke stavební uzavěře v lokalitě, je možno konstatovat, že v současné době je stavba vhodná pouze jako provizorní zázemí při nepřízní počasí při užívání pronajaté zahrádky.

Na základě osmadvaceti letých zkušeností s prodejem nemovitostí, komplexního posouzení souvislosti s umístěním a stářím nouzové stavby na cizím pronajatém pozemku, stavebním a technickým stavem, vybavením a inženýrskými sítěmi sdělují, že:

tržní cena výše uvedené nemovitosti k datu úmrtí vlastníka - paní Marie Fišerové, r. č. 345320/010, tj. k 15. 9. 2018, činí 70 000.- Kč.

Ing. Karel Kulišek



Realitní kancelář Delta

IČ: 16 86 80 72

Na Bělidle 34, 150 00 Praha 5



KULIŠEK realitní kancelář
SPECIALISTA NA POSÁZAVÍ
IČ: 16 86 80 72
www.posazavi.net | 30 300 80 72
Na Bělidle 34, Praha 5, 150 00

Toto usnesení nabylo právní moci

dne - 9. 10. 2019

31D 988/2019-54

V Hodoníně dne - 9. 10. 2019



U s n e s e n í

Okresní soud v Hodoníně ve věci řízení o dodatečném projednání pozůstalosti po [redacted]
[redacted] bez zanechání pořízení pro případ smrti,

rozhodl

JUDr. Renatou Běhalovou, notářkou se sídlem v Hodoníně, s kanceláří Hodonín, Národní třída 3654/44, PSČ 695 01, pověřenou tímto soudem k provedení úkonů v řízení o pozůstalosti jako soudní komisařka, za účasti:

vypravitele pohřbu poz. dcery [redacted]
[redacted]

t a k t o:

I. řízení se **z a s t a v u j e** a nepatrný majetek zůstavitelem zanechaný a to

Stavba-garáž, dosud v katastru nemovitostí nezapsaná, stojící na cizím pozemku parc.č. 3099/1 ostatní plocha (část 91/A), zapsaném na listu vlastnictví č. 1825, katastrální území Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v ceně25.000 Kč

se **v y d á v á** vypraviteli pohřbu poz. dceři [redacted], trvale pobytem [redacted]

II. u r č u j e

odměnu, náhradu za daň z přidané hodnoty a hotové výdaje soudního komisaře pověřeného podepsaným soudem k provedení úkonů ve shora uvedené věci, a to JUDr. Renatě Běhalové, notářce v Hodoníně, Národní třída 3654/44, 695 01 Hodonín, IČ 44008457, DIČ CZ7157114305, který je plátcem daně z přidané hodnoty, Spr. 1438/05 takto:

- odměna ve výši	400 Kč
- hotové výdaje ve výši	0 Kč
- celkem bez DPH.....	400 Kč
- DPH 21%.....	84 Kč
- celkem včetně 21% DPH.....	484 Kč

Tuto odměnu je povinna uhradit notářce JUDr. Renatě Běhalové Česká republika – Okresní soud v Hodoníně bankovním převodem na účet soudního komisaře vedený u ČSOB, a.s.,

pobočka Hodonín, číslo účtu [QR kód], variabilní symbol 9882019 ve lhůtě 15-ti dnů od právní moci tohoto usnesení.

III. Účastník n e m á právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Původní řízení o pozůstalosti bylo zastaveno pravomocným usnesením Okresního soudu v Hodoníně 31D 988/2019-21 ze dne 27.6.2019, které nabylo právní moci dne 27.6.2019 podle § 153 zák. č. 292/2013 o zvláštních řízeních soudních (dále jen z.ř.s.). Po právní moci rozhodnutí o pozůstalosti se objevil další majetek zůstavitele, uvedený ve výroku I. usnesení, o kterém nebylo v původním řízení jednáno. Vzhledem k tomu, že se jedná o majetek nepatrné hodnoty, bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení, v souladu s ustanovením § 154 z.ř.s. a majetek nepatrné hodnoty byl vydán tomu, kdo se postaral o pohřeb zůstavitele, neboť s nabytím tohoto majetku vyslovil souhlas.

Podle ustanovení § 108 odst. 1 písm. d) z.ř.s. platí v řízení o pozůstalosti, které bylo zastaveno, odměnu notáře, náhradu hotových výdajů a náhradu za daň z přidané hodnoty, je-li notář plátcem daně z přidané hodnoty, stát.

Vyhláškou č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví byla v § 11 určena výše této odměny tak, že činí za úkony provedené v řízení o dědictví, které bylo zastaveno 400 Kč.

Dále bylo v souladu s § 23 z.ř.s. stanoveno, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení podle jeho výsledku, jestliže řízení bylo zastaveno. V řízení podle § 154 z.ř.s. je účastníkem pouze ten, kdo se postaral o pohřeb. S ohledem na výše uvedené soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

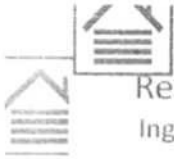
Poučení: Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

V Hodoníně
dne 9.10.2019

Za správnost vyhotovení
Marta Stejskalová
pověřená notářko [QR kód]



JUDr. Renata Běhalová v.r.
notářka jako soudní komisařka



Realitní kancelář – SPECIALISTA NA POSÁZAVÍ®

Ing. Karel Kulíšek, tel: [redacted], domychaty@seznam.cz, www.posazavi.net

V Praze dne 29. 8. 2019

Věc: stanovení tržní (prodejní) ceny garáže

Předmětem ocenění je garáž, situovaná na části pozemku č. parc. 3099/1 – ostatní plochy o celkové výměře 15 009 m² v Praze 10, katastrálním území Michle. Vlastníkem pozemku je ke dni ocenění podle zápisu na listu vlastnictví č. 1825 Hlavní město Praha.

Samotná garáž není zapsána v příslušném katastru nemovitostí a podle Nájemní smlouvy č. 508 o nájmu pozemku ze dne 8. 6. 2000 vlastník pronajímá část pozemku č. parc. 3099/1 o výměře 25 m² pan [redacted] na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2000.

POPIS:

jedná se o jednoduchou zděnou stavbu z cihelného zdiva, v rozích zpevněnou sloupky, s původní lehkou pultovou střechou. Garáž není napojena na rozvod elektřiny, vodovodní řád, kanalizaci ani plynovou přípojku, byla postavena v r. 1967 úpravou části sousedícího nouzového přízemního domku č. ř. 91. Garáž je v současné době neužívaná, eternitová střešní krytina z vláknitých desek je na hranici životnosti a vyžaduje opravu včetně nosných trámků. Zdivo má místy opadanou omítku, podlaha je vydlážděná.

Na základě osmadvacetiletých zkušeností s prodejem nemovitostí, komplexního posouzení souvislostí s umístěním a stářím garáže na pronajatém pozemku jiného vlastníka, konstrukčnímu provedení, stavebním a technickým stavem, vybavením a inženýrskými sítěmi sdělují, že:

tržní cena výše uvedené nemovitosti k datu úmrtí vlastníka – pana [redacted]
[redacted] tj. k 18. 4. 2019, činí 25.000.- Kč.

Ing. Karel Kulíšek

Realitní kancelář Delta

IČ: 16 86 80 72

Na Bělidle 34/150 00 P [redacted]





Kupní smlouva

kteřou podle ust. §§ 2079 a násl. a §§ 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tyto účastníci:

Prodávající:

[REDACTED]
na straně jedné

a

Kupující :

Manželé

[REDACTED]
na straně druhé

Článek první

Prodávající je podle svého prohlášení a na základě nabývacích titulů : Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10 čj. 27 D 1730/2018-55 ze dne 30.1. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 30. 1. 2019 a Usnesení Okresního soudu v Hodoníně čj. 31 D 988/2019-54 z 9. 10. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 9. 10. 2019, výlučným vlastníkem nemovité věci :

- stavby budova ev. č. 100, způsob využití : **nouzová stavba**, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1 ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka), a
- stavby (budova bez čísla popisného a evidenčního) bez čp./če., způsob využití : **garáž**, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1, části 91/A, ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka),

vše v katastrálním území Michle obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

Uvedené věci nemovité nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Pozemek č. parc. 3099/1 ostatní plocha v kat.úz. Michle, obec Praha LV č. 1825 , na kterém je postavena nouzová stavba a stavba garáže, je ve vlastnictví : Hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, Městská část Praha 10 a je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha na listu vlastnictví č. 1825 pro kat.úz. Michle, obec Praha. Prodávající má s vlastníkem pozemku č. parc. 3099/1 uzavřenou Smlouvu č. 508 o nájmu pozemku za účelem nájmu pozemku předmětné garáže, a to na dobu neurčitou a dále Smlouvu o nájmu pozemku č. 2019/OMP/0766 za účelem nájmu zahrádky rovněž na dobu neurčitou.

Článek druhý

Prodávající paní [REDACTED] **prodává** touto kupní smlouvou kupujícím manželům [REDACTED] a [REDACTED] výše uvedené věci nemovité,tj.

- stavbu budova ev. č. 100, způsob využití : **nouzová stavba**, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1 ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka), a
- stavbu (budova bez čísla popisného a evidenčního) bez čp./če., způsob využití : **garáž**, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1, části 91/A, ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka),

vše v katastrálním území Michle obec Praha, okr. Hlavní město Praha, za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši:

95.000,- Kč

(slovy: devadesátpět tisíc korun českých).

(z toho činí cena nouzové stavby částku 70.000,-Kč a cena garáže částku 25.000,-Kč)

Kupující manželé [REDACTED] předmětné věci nemovité za sjednanou kupní cenu **kupují a přijímají do svého společného jmění manželů.**

První část kupní ceny ve výši 40. 000,- Kč kupující zaplatí v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy k rukám prodávající.

Prodávající svým vlastnoručním podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že první část kupní ceny (zálohu) ve výši 40.000,- Kč od kupujících převzala.

Druhou část kupní ceny ve výši 55.000,-Kč kupující zaplatí rovněž v hotovosti k rukám prodávající, a to nejpozději do 14-ti dní, poté co jim bude předložena listina – písemné oznámení vlastníka pozemku č. parc. 3099/1 ostatní plocha v kat.úz. Michle, obec Praha, Hlavního města Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, zast. Městskou částí Praha 10, že nevyužívá/vzdává se zákonného předkupního práva k nemovitých věcem z titulu vlastníka pozemku.

Tím bude sjednaná kupní cena zcela a beze zbytku vypořádána.

Článek třetí

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných věcech nemovitých nevážnou žádná věcná břemena zástavní práva nebo jiné právní vady obligačního nebo věcně právního charakteru a že třetí osoby nemají žádných nájemních či užívacích práv, případně jiných práv, která by omezovala vlastnictví předmětných věcí nemovitých .

2. Kupující prohlašují, že se dobře seznámili se současným faktickým stavem kupovaných věcí nemovitých a že předmětné věci nemovité kupují v tom stavu v jakém jim byly nabízeny ke koupi před uzavřením této kupní smlouvy.

3. Prodávající seznámila kupující s povinností nabídnout předmětné nemovitosti vlastníku pozemku, na kterých předmětné stavby stojí, tj. Hlavnímu městu Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, zastoupeného Městskou částí Praha 10, k vyjádření, zda využívá či nikoli svého zákonného předkupního práva vlastníka pozemku.

Tato kupní smlouva nabývá účinnosti, dnem, kdy bude prodávající doručeno písemné oznámení vlastníka pozemku o nevyužití či vzdání se předkupního práva.

V případě, že vlastník pozemku využije svého zákonného předkupního práva, ujednání z této kupní smlouvy se ruší od počátku a prodávající bude povinna vrátit kupujícím zpět zaplacenou první část

kupní ceny v částce 40.000,-Kč, a to nejpozději do 7 (sedmi) dnů, ode dne doručení listiny, ze které bude vyplývat, že vlastník pozemku využívá svého předkupního práva.

Článek čtvrtý

Tato kupní smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je přílohou k nabídce předkupního práva pro vlastníka pozemku Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, zastoupeného Městskou částí Praha 10.

Tato smlouva byla ujednána vážně, srozumitelně, o svobodné vůli účastníků a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti této smlouvy připojují účastníci k jejímu textu své vlastnoruční podpisy.

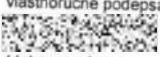

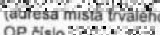
Datum :

Prodávající :



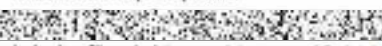
Kupující :



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Kunice
poř. č. legalizace 347/19
vlastnoručně podepsal

(datum a místo narození žadatele)

(adresa místa trvalého pobytu)
OP číslo  (druh a číslo dokladu)
V Kunicích dne 5.12.2019
Ing. Michaela Faltová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace 4A/5329/2019
vlastnoručně podepsal/a


jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele


adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz

druh a číslo dokladu

V Praze 10 dne 6.12.2019 Legalizaci provedl/a
Hana Vávrová



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Kunice
poř. č. legalizace 350/19
vlastnoručně podepsal

V Kunicích dne 5.12.2019
Ing. Michaela Faltová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE RADY MČ PRAHA 10 (2014 – 2018)

MATERIÁL 186

KÚR 024 / 7. 6. 2017

**KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S POZEMKY A STAVBAMI VE SPRÁVĚ
MČ PRAHA 10**

Předkládá: Mgr. Ivana Cabrnchová, předsedkyně KÚR

zpracovatel: OŽD/ING. ARCH. ELIŠKA PADRTOVÁ/23. 5. 2017

Úvod:

Na OŽD se obrátil OMP interním sdělením č.j. P10-115506/2016 ze dne 7. 11. 2016 se žádostí o sdělení koncepce nakládání s pozemky ve správě MČ Praha 10 pod stavbami v majetku třetích osob, resp. doporučení k využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí do vlastnictví MČ Praha 10. Seznam pozemků byl odborem majetkoprávním aktualizován dne 9. 5. 2017.

Popis a vyjádření oddělení koncepce a rozvoje:

Z hlediska územního rozvoje jsou pozemky či jejich ucelené soubory rozděleny na 3 základní kategorie:

- a) Pozemky strategického významu
Nacházejí se v lokalitách, ve kterých je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj. S ohledem na výše uvedené lze doporučit případné využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí na pozemcích ve správě MČ Praha 10, v případě dočasných a „černých“ staveb je vhodné dále postupovat dle platné stavebně technické legislativy.
- b) Pozemky místního urbanistického významu
Jednotlivé pozemky, které nemají vliv na celkový koncepční rozvoj území. Do kategorie spadají též pozemky, které tvoří rozsáhlejší celky garáží, avšak podíl MČ Praha 10 je zde minimální. S ohledem na výše uvedené není potřeba usilovat o využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí na pozemcích ve správě MČ Praha 10.
- c) Ostatní
Jiný charakter pozemků než kategorie a, b.

Popis jednotlivých lokalit a pozemků je uveden v katalogu řešených nemovitostí či jejich ucelených souborů, viz přílohu č. 1. Tabulkový přehled řešených nemovitostí řazený dle výše uvedených kategorií viz přílohu č. 2.

Rozhodnutí využít předkupní právo k odkupu jednotlivých staveb na řešených pozemcích je zcela v kompetenci odboru majetkoprávního při znalosti možností s jejich dalším nakládáním.

Přílohy:

- č. 1 – Katalog řešených nemovitostí či jejich ucelených souborů
- č. 2 – Tabulkový přehled kategorií významu jednotlivých pozemků

3. Lokalita: Objekty Nad Elektrárnou

Michle: parc. č. 3097/1, 3097/3, 3097/4, 3097/6, 3098/1, 3098/3, 3099/1, 3099/20



kat.území	parcела	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Michle	3097/1	1825		Jiná plocha	
Michle	3097/3	1825	4729	Jiná stavba	
Michle	3097/4	1825	1891	RD č.p. 1825	
Michle	3097/6	1825	8306	BD č.p. 1524	
Michle	3098/1	1825	1505	Jiná stavba č.e. 309	
Michle	3098/3				
Michle	3099/1	1825		Jiná plocha	
Michle	3099/20	1825	5631	RD č.p. 1825	

ÚP SÚ HMP: VN-E – nerušící výroba a služby, ZMK – zeleň městská a krajinná, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, SV-E – všeobecně smíšené, IZ - izolační zeleň

Výše uvedené pozemky se nacházejí ve velkém rozvojovém území Bohdalec – Slatiny. Jedná se o rozsáhlou transformační a rozvojovou plochu, pro jejíž potřeby je nyní dokončována urbanistická studie. Na celé toto území je vyhlášena stavební uzávěra. Podél Slatinského potoka se nachází roztroušená zástavba převážně dočasného charakteru.

Vyjádření Oddělení koncepce a rozvoje: **Jedná se o pozemky strategického významu.**

U S N E S E N Í
KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE RADY MČ PRAHA 10 ZE DNE 7. 6. 2017

Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 4 programu 24. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 7. 6. 2017:

Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10

KÚR souhlasí s Koncepcí nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 dle přílohy č. 1 materiálu č. 186. KÚR dále požaduje zajistit aktualizaci Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 dle aktuální potřeby, minimálně však 1x za 18 měsíců.

Usnesení bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Mgr. Ivana Cabnochová/
předsedkyně
Komise územního rozvoje RMČ P10

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34
znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2473/05/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitostí, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí a stojí na cizím pozemku v kat. území Michle, pro jejich prodej.

Posudek obsahuje 22 stran textu, 2 strany příloh a předává se ve dvou písemných vyhotoveních, a jedné elektronické verzi.

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, odvětví ceny a odhady nemovitostí a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Praha, dne 21.1.2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah posudku:

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

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Stavby nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Pozemek parc.č. 3099/1 je ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Svěřená správa nemovitostí pro Městskou část Praha 10.

Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí za účelem jejich prodeje, **k datu 21.1.2020**. Část pozemku parc.č. 3099/1, na které stojí oceňované stavby je zatížen právem stavby pro jejich majitele. Žádná smlouva o zřízení tohoto práva stavby se však nezachovala. Majitel pozemku má tedy předkupní právo pro koupi nemovitostí, které byly na jeho pozemku zřízeny.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825 pro kat. území Michle,
- b) informace o parcele,
- c) kopie situačního plánu,
- d) zachovalé doklady v archivu Městského úřadu,
- e) ortofotomapa dané lokality,
- f) část územního plánu dané lokality,
- g) fotografická dokumentace současného stavu budov,
- h) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 10.1.2020.

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 č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění roku 2020.

Vlastníci nemovitostí: podle předaných podkladů a výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1825 pro kat. území Michle k datu 21.1.2020 pozemek vlastní:

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

Podle předaných podkladů, kupní smlouvy a na základě nabývacích titulů: Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10 čj. 27 D 1730/2018-55 ze dne 30.1. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 30. 1. 2019 a Usnesení Okresního soudu v Hodoníně čj. 31 D 988/2019-54 z 9. 10. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 9. 10. 2019, výlučným vlastníkem nemovité věci : stavby budova ev. č. 100, způsob využití : nouzová stavba, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1 ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka), a stavby (budova bez čísla popisného a evidenčního) bez čp./če., způsob využití: garáž, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku č. parc. 3099/1, části 91/A, ostatní plocha (pozemek jiného vlastníka), vše v katastrálním území Michle obec Praha, okr. Hlavní město Praha:

Vlastnické právo

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

- rodinný dům č. 100, provizorní stavba,
- vedlejší stavby: dřevěná kolna,
- samostatná garáž: označená 91 - A,
- studna: není,
- venkovní úpravy: přípojka elektro, oplocení, venkovní schody,
- pozemek: zapsaný na LV 1825 pro kat. území Michle se neoceňuje:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra	Poznámka
1.	3099/1	Ostatní plocha, jiná plocha	15 009,00	č. 100
Celkem			15 009,00	

- trvalé porosty: stromy a keře.

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1825 není na oceňovaných nemovitostech zapsáno žádné věcné břemeno.

3.2. POPIS

Oceňované nemovitosti nezapsané v Katastru nemovitostí jsou situovány v jižní části zahrádkářské kolonie Na Slatinách, v části Michle nedaleko od Jižní spojky pražského komunikačního systému. Zahrádkářská kolonie není napojena na běžné inženýrské sítě, jedná

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

se zde většinou o provizorní stavby, které budou postupně likvidovány a celé území bude nově zainvestováno. Z tohoto pohledu nemají stávající objekty budoucnost, že by byly podstatným způsobem opravovány a udržovány.

A. Rodinný dům č. 100

Rodinný dům č. 100 byl postaven jako přízemní, částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou asi v roce 1924. Původní plány na dům se nezachovaly. Dochovaly se pouze záznamy o převodu domu dědictvím ze dne 30.1.2019. Současný majitel staveb má s vlastníkem pozemku parc. č. 3099/1 uzavřenou Smlouvu č. 508 o nájmu pozemku za účelem nájmu pozemku předmětné garáže, a to na dobu neurčitou a dále Smlouvu o nájmu pozemku č. 2019/OMP/0766 za účelem nájmu zahrádky rovněž na dobu neurčitou.

Podle Nájemní smlouvy k pozemku ze dne 14. 12. 2011 E. 2011/OMP/5194 se jedná o nouzovou stavbu č. 100. Předmětem nájmu je část pozemku parc. č. 3099/1 o výměře 51 m² (zastavěný pozemek) a část pozemku o výměře 100 m², souvisejícího s touto nouzovou stavbou. Jedná se o zděnou částečně podsklepenou stavbu se sedlovou střechou o dvou místnostech a předsíní v přízemí, bez sociálního zařízení, s výjimkou suchého záchodu. Z inženýrských sítí je k dispozici pouze původní elektropřípojka 230 V. Stavba není napojená na vodovodní řad, kanalizaci ani plynovou přípojku. Byla postavena v roce 1924. Celá nemovitost je dlouhodobě neužívaná a neudržovaná, prakticky v havarijním stavu. Eternitová střešní krytina je místy za hranici životnosti, zdivo s výrazně opadanou omítkou je viditelně staticky narušeno rozsáhlými prasklinami, vodorovná izolace proti zemní vlhkosti chybí, dřevěné prkenné podlahy jsou z převážné části prohnuté a destruované dřevomorkou. Vzhledem k mokřým a plesnivým mapám na části stropu lze usuzovat, že je zřejmě vlhkostí narušena i konstrukce stropu. Z hlediska možného dalšího využití nemovitosti, s přihlédnutím ke stavební uzavěře v lokalitě, je možno konstatovat, že v současné době je stavba vhodná pouze jako provizorní zázemí při nepřízní počasí pro užívání pronajaté zahrádky.

Zastavěná plocha 1.PP: = 3,5 × 4,80 = 16,80 m².

Zastavěná plocha 1.NP: 5,50 × 6,30+2,55 × 2,60+3,00 × 2,60 = 49,08 m³.

**Obestavěný prostor: celkem 16,80×2,35+5,50×6,30×(2,50+2,65/2)+
2,55×2,60×3,25+3,00×2,60×(3,25+3,85)/2 = 221,25 m³.**

B. Zděná garáž:

Samotná garáž není zapsána v příslušném katastru nemovitostí a podle Nájemní smlouvy č. 508 o nájmu pozemku ze dne 8.6.2000 vlastník pronajímá část pozemku č. parc. 3099/1 o výměře 25 m² paní ~~XXXXXXXXXX~~ na dobu neurčitou, a to od 1.1.2000. Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu, (dvougaráž – oceňuje se jižní polovina), z cihelného zdiva, v rozích zpevněnou sloupky, s původní lehkou pultovou střechou. Garáž není napojena na rozvod elektřiny, vodovodní řad, kanalizaci ani plynovou přípojku, byla postavena v r. 1967. Garáž jev současné době neužívaná, eternitová střešní krytina z vlnitých desek je na hranici životnosti a vyžaduje opravu včetně nosných trámů. Zdivo má místy opadanou omítku, podlaha je vydlážděná z cementových dlaždic. Stavebně je garáž v havarijním stavu.

Zastavěná plocha 1.NP: 6,30 × 2,75 = 17,33 m².

Obestavěný prostor: celkem = 17,33 × (2,50 + 2,10)/2 = 39,86 m³.

C. Dřevěná kolna:

Provizorní dřevěná kolna s nízkou pultovou střechou je v havarijním stavu.

Zastavěná plocha 1.NP: $2,00 \times 2,30 = 4,60 \text{ m}^2$.

Obestavěný prostor: celkem = $4,60 \times (2,00 + 1,80)/2 = 8,74 \text{ m}^3$.

D. Venkovní úpravy:

Souhrnný přehled venkovních úprav je uveden v následující tabulce:

Poř.č.	Popis venkovní úpravy	Výměra: bm, m ²
1.	Přípojka elektro	20,00 bm
2.	Ocelový plot z drátěnky	72,50 m ²
3.	Venkovní betonové schody	12,00 bm

E. Pozemek:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra	Poznámka
1.	3099/1	Ostatní plocha, jiná plocha	15 009,00	Č. 100
Celkem			15 009,00	

Pozemek se neoceňuje. Má přibližně obdélníkový tvar, je mírně svažité k severu. Z pohledu zakládání se jedná o nenáročné území. Pozemek neleží v záplavové ani zátopové oblasti. Na pozemku nebyl naměřen nadměrný výskyt radonu, žádná další ekologická zátěž na něm není.

E. Trvalé porosty:

Na pozemku rostou stromy a keře které jsou většinou zplaněné, sadařsky neošetřované.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), cituji: „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 prodejkách 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., cituji: **„Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná 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.

Právní pojem ceny obvyklé ve smyslu občanského zákoníku, ač legálně nedefinován, vystihuje fakticitu neboli skutkový děj, za jakou peněžní částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu, (koupí nebo pronájmu), shodných nebo podobných (srovnatelných) věcí. Poznatek o ceně obvyklé vyplývá ze znalosti stavu příslušného trhu a samozřejmě ze znalosti srovnávaných věcí a jejich vlastností. Jak známo, obvyklá kupní cena, o jejíž zjištění se při uskutečněných prodejkách jedná, je účelově (nikoli tedy všeobecně) definována ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se ovšem pouze o účelovou definici v režimu daného veřejnoprávního zákona, která je založena na pouhé potencialitě ovšem důkazně opřené o skutečné cenové údaje o realizovaných převodech. Citovaný veřejnoprávní zákon zároveň stanoví, jakým postupem (kterou metodikou) se má obvyklá cena zjistit. Ze všech odborně možných metod zákon přikazuje výlučné použití metody porovnávací. Obvyklá cena se pak vypočte aritmetickým průměrem uskutečněných kupních cen, v místě a čase. Skutečná obvyklá cena tak může být i jen přibližná.

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 dikce 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 známé. Tato podmínka je teoreticky od ledna 2014 splněna. Každý, nejen znalec, může požádat příslušný katastrální úřad o cenové informace, prodejní, realizované ceny nemovitostí. Pokud neexistuje statistický soubor realizovaných cen srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, nelze obvyklou cenu, dle její definice určit.** Pokud znalec vychází jenom z cen nabídkových, nemůže splnit požadavky zákona pro odhad obvyklé ceny. Může však odhadnout **tržní hodnotu nemovitosti.**

Tržní hodnota vyjadřuje také hodnotu věci. Tato tržní hodnota není v české legislativě definována zákonem, ale je definována ve Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice, (návrh č Standardu 2), který vydal Institut oceňování VŠE v Praze, cituji články 2.1.1 a 2.1.2 Standardu:

2.1.1 Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitých marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

V „Komentáři k určování obvyklé ceny“ který vydalo MF ČR v září roku 2014 je uveden následující popis: Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do

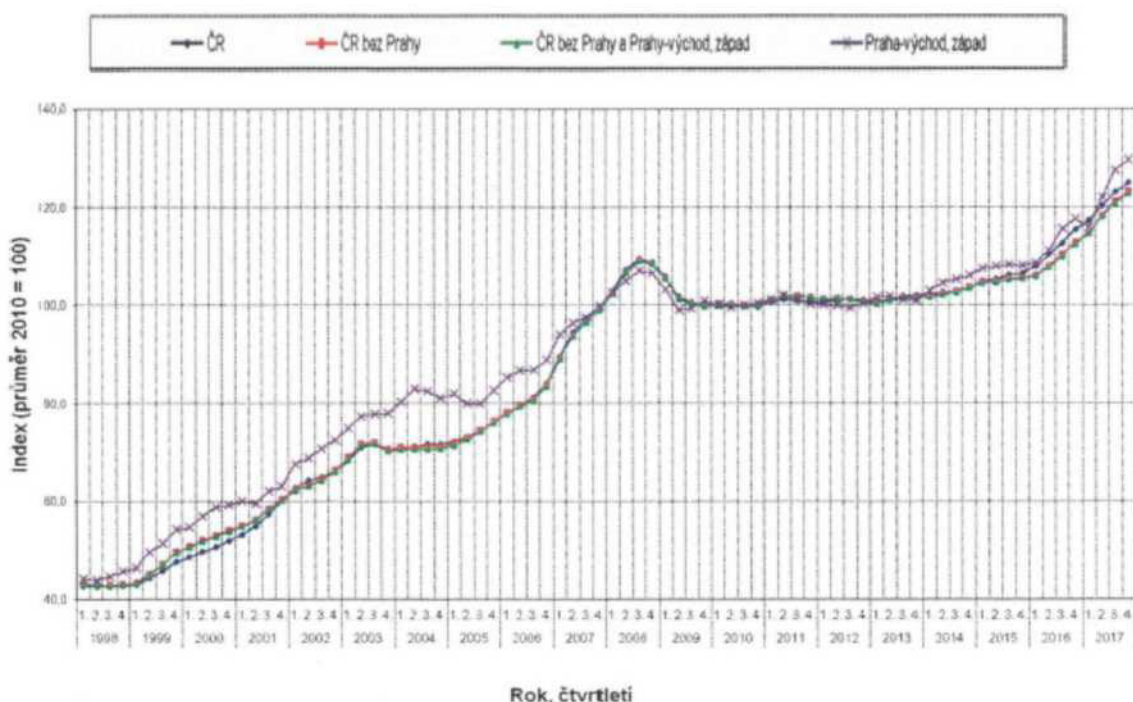
budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny jakékoliv majetku, (věci movité či nemovité), je metoda komparativní. Ta je založena na analýze dostupných dat o prodejních cenách srovnatelných nemovitostí k současnému datu. To je v souladu s výše citovaným „Komentářem k určování tržní hodnoty“ vydaným Ministerstvem financí ČR.

5. 1. Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale u kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny>.



Z uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007. Od roku 2013 začaly opět ceny stoupat a jejich nárůst byl výrazný v roce 2017, a stále pokračuje.

Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

5. 2. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou

Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Obecné postupové schéma:

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí → adjustace.

Pro výběr vzorků se uvažují podobné nemovitosti, u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známa. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako nemovitosti oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Podle zjištění u Katastrálního úřadu jsem zjistil, že v okolí oceňovaného nemovitosti byly v roce 2018 a 2019 realizovány tyto prodeje rodinných domů, viz následující skica:



Zelená barva označuje na mapě nemovitosti, které byly prodány, modrá barva označuje oceňovanou nemovitost a červená šrafovaná barva označuje prodané bytové jednotky. V roce 2017 a 2018 nebyly v okolí oceňované nemovitosti realizovány prodeje rodinných domů, které by byly postaveny na cizím pozemku. Z toho vyplývá, že realizované prodejní ceny nemovitostí nelze srovnávat s prodejní cenou starého domu, který je ve velice špatném stavebně technickém stavu, delší dobu neobydlený, a navíc stojí na cizím pozemku.

Pokud neexistuje živý trh pro domy, které jsou ve velice špatném stavebně technickém stavu, delší dobu neobydlené, a navíc stojí na cizím pozemku, **komparační metodu pro odhad obvyklé ceny oceňované rodinného domu č. 100, nelze využít.**

5.3 Obvyklá cena stanovená metodou substanční, věcná hodnota

Pokud nelze určit obvyklou cenu dle intencí zákona o oceňování majetku, č. 151/1997 Sb., lze využít definici obvyklé ceny 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 průměrného zisku.**“ To je podle platné terminologie určení věcné hodnoty. **Věcná hodnota je reprodukční cena věci**, snižená o průměrné opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a průměrné intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných ÚRS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu. (Viz Komentář k určování obvyklé ceny, který vydalo MF ČR v září roku 2014.)

Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně stavebně-dodavatelského trhu roku 2020 dané lokality Michle. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2020. Podle zjištění se tyto ceny pro rok 2020 podstatně neliší od cen uváděných v současně platné oceňovací vyhlášce MF ČR č. 188/2019 Sb. využívané pro nákladový způsob ocenění. Tento postup je využit v předloženém znaleckém posudku.

A. Rodinný dům č. 100

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se strmou střechou

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a obestavěný prostor:

Zastavěná plocha 1.PP: 16,80 m².

Zastavěná plocha 1.NP: 49,08 m³.

Obestavěný prostor: 221,25 m³.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 30 cm	P	100
3. Stropy	polospalné	P	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná, dvojitá	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěná podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	prkenná podlaha	P	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	suchý	P	100
26. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					55,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5542

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,81	96	150	64,00	4,3584
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	17,60	96	130	73,85	12,9976
3. Stropy	P	7,90	100,00	0,46	3,63	6,55	96	125	76,80	5,0304
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,18	96	110	87,27	11,5022
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	6,13	96	96	100,00	6,1300
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	10,47	96	96	100,00	10,4700
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,05	96	96	100,00	5,0500
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,77	96	96	100,00	5,7700
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,38	96	96	100,00	9,3800
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,97	96	96	100,00	3,9700
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,83	96	96	100,00	0,8300
16. Vytápění	P	5,20	100,00	0,46	2,39	4,31	96	96	100,00	4,3100
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	3,57	96	96	100,00	3,5700
25. Záchod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,25	96	96	100,00	0,2500
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	6,13	96	96	100,00	6,1300
Opotřebení:									89,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,5542
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 432,71
Plná cena: 221,25 m ³ × 3 432,71 Kč/m ³	=	759 487,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 89,7 % /100)	×	0,103
Nákladová cena stavby = věcná hodnota	=	78 227,17 Kč

B. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěná plocha 1.NP: 17,33 m².

Obestavěný prostor: celkem = 39,86 m³.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementové vlnité desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6080

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	10,20	53	100	53,00	5,4060
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	49,51	53	60	88,33	43,7322
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	9,38	53	55	96,36	9,0386
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	7,89	53	55	96,36	7,6028
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	11,18	53	55	96,36	10,7730
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	11,84	53	53	100,00	11,8400
Opotřebení:									88,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,6080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 199,01
Plná cena: 39,86 m ³ × 2 199,01 Kč/m ³	=	87 652,54 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 88,4 % / 100)	×	0,116
Nákladová cena stavby CS_N = věcná hodnota	=	10 167,69 Kč

C. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěná plocha 1.NP: 4,60 m².

Obestavěný prostor: celkem = 8,74 m³.

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 551,49
Plná cena: 8,74 m ³ × 2 551,49 Kč/m ³		=	22 300,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 45 / 50 = 90,0 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)		×	0,150
Nákladová cena stavby CS_N = věčná hodnota		=	3 345,- Kč

D. Venkovní úpravy:

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,3070
Základní cena upravená [Kč/m]		=	387,58

Plná cena: 20,00 m × 387,58 Kč/m = 7 751,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

× 0,200

Nákladová cena stavby CS_N = věcná hodnota

= 1 550,32 Kč

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Délka: 1,50×8 = 12,00 m

12.4. Schodiště betonové

242

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 225,-

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

× 2,4370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 657,99

Plná cena: 12,00 m × 657,99 Kč/m

= 7 895,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 45 / 50 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

× 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = věcná hodnota

= 1 184,38 Kč

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Výměra:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky

2222

72,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

× 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 704,16

Plná cena: 72,50 m² × 704,16 Kč/m²

= 51 051,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 60 roků

Opotřebení: 96,800 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

- 49 417,95 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 633,65 Kč

Koeficient pp

× 1,050

Cena stavby CS

= 1 715,33 Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

E. Trvalé porosty:

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název						
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 3099/1						
45	2 Ks	456,-	- 80 %	min. 140,-	280,-	
ostružiník (ostružiník) na pozemku p.č.: 3099/1						
30	6,50 m ²	15,-	- 80 %	min. 15,-	97,50	
angrešt (angrešt) na pozemku p.č.: 3099/1						
30	2 Ks	25,-	- 80 %	min. 25,-	50,-	
maliník (maliník) na pozemku p.č.: 3099/1						
30	6,00 m ²	15,-		15,-	90,-	
Součet:					=	517,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	517,50 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
jeřáb na pozemku p.č.: 3099/1			20 roků	4,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	95	504,-	2 016,-	
Součet:				2 016,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			×	0,750	
Koeficient polohy Ks (příl. č. 20)			×	1,200	
Celkem - okrasné rostliny			=	1 814,40 Kč	
- zjištěná cena celkem			=	2 331,90 Kč	

REKAPITULACE

Poř.č.	Popis	Cena v Kč
1.	Rodinný dům č. 100	78 227,17
2.	Garáž	10 167,69
3.	Dřevěná kolna	3 345,00
4.	Přípojka elektro	1 550,32
5.	Venkovní schody	1 184,38
6.	Oplocení drátěné	1 715,33
7.	Trvalé porosty	2 331,90
Celkem		96 189,89

Zaokrouhleno: 96 190,00 Kč.

Toto je věcná hodnota nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená k datu 21.1.2020.

5.4 Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací

Obvyklá cena byla určena pouze jednou metodou, metodou substanční. To proto, že pro daný typ nemovitostí neexistuje v daném místě a čase živý trh, ze kterého by bylo možné převzít realizované ceny pro komparaci. Pokud nelze určit obvyklou cenu dle intencí zákona o oceňování majetku, č. 151/1997 Sb., lze využít definici obvyklé ceny v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb. To je metodu nákladovou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 21.1.2020.

Na základě provedené detailní analýzy konstatuji:

Že výsledná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č. 100 a garáže označené jako 91-A, které stojí na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 21.1.2020**, je shodná se substanční hodnotou těchto nemovitostí a činí částku:

96 190,00 Kč.

slovy: devadesát šest tisíc jedno sto devadesát korun českých.

Posudek vypracován dne 21.1.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.1. IVSC: IVS 102 Valuation Approaches, London 2004.
- 6.2. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.3. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.

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. 2473/05/2020 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

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100
a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.*

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o parcele.
- 7.3. Geometrický plán.
- 7.4. Ortofotomapa.
- 7.5. Část územního plánu.
- 7.6. Schematická situace.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.



Informace o parcele:

Parcelní číslo:	3099/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	1825
Výměra [m ²]:	15009
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Geometrický plán:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.

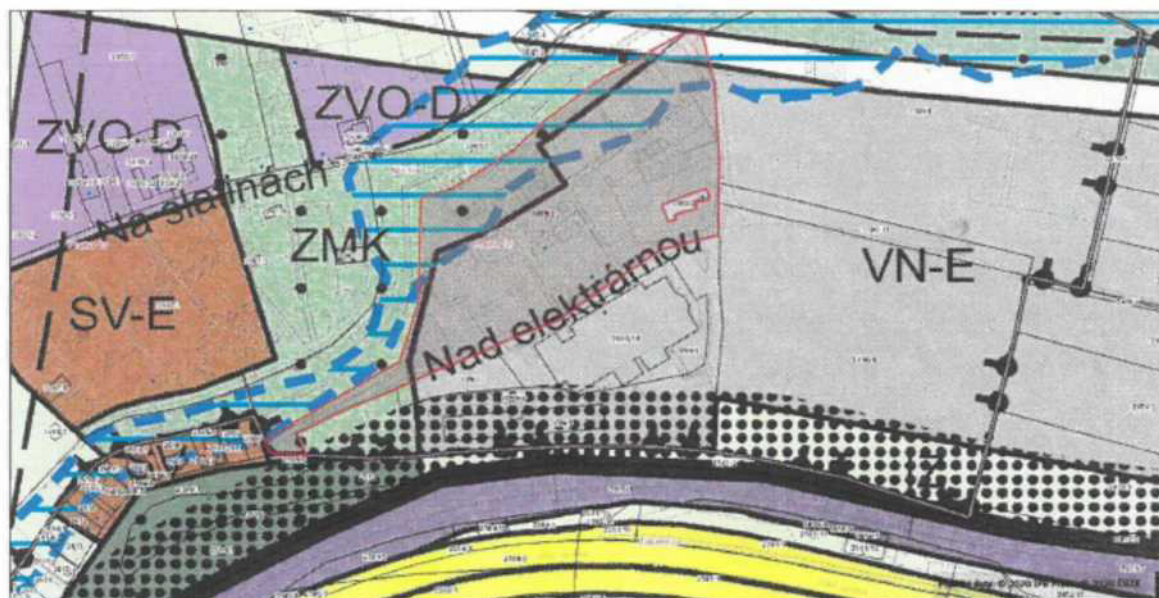


Ortofotomapa:



Část platného územního plánu:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nouzové stavby rodinného domu č.ev. 100 a garáže stojících na pozemku parc.č. 3099/1 v kat. území Michle, Městská část Praha 10.



VN-E – nerušící území výroby a služeb.



ZÁPIS z jednání komise konané 29. 1. 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, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

Omluven: JUDr. Pavel Šutka

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 18:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a po celou dobu jednání jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:10 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 18:04

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6


PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 6/5

Projednáni nabídky na využití předkupního práva


*Komise **SOUHLASÍ** s využitím předkupního práva k nouzové stavbě č. 100, bez č. p., č. e., nezapsané v katastru nemovitostí a ke garáži, budově bez č. p., č. e., rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, ve vlastnictví paní  vše postavené na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, (garáž na části označené 91/A), ostatní plocha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 95 000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA K NOUZOVÉ STAVBĚ č. 100, BEZ č. p., č. e., NEZAPSANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ A KE GARÁŽI, BUDOVĚ BEZ č. p., č. e., ROVNĚŽ NEZAPSANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ, VE VLASTNICTVÍ PANÍ , VŠE POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 3099/1, k. ú. MICHLE, (GARÁŽ NA ČÁSTI OZNAČENÉ 91/A), OSTATNÍ PLOCHA, VE VLASTNICTVÍ hl. m. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ m. č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 95 000 Kč**

8. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:10 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 30. 1. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE



Příloha č. 9 – Návrh kupní smlouvy s MČ Praha 10 jako kupujícím



narozena:

bytem:

bankovní spojení:

dále jen:



účet č., vedený u, a. s.

„Prodávající“

a

Městská část Praha 10

č. smlouvy

2020/OMP/xx

IČO:

00063941

se sídlem:

Vršovická 1429/68, Praha 10 - Vršovice

zastoupená:

Renatou Chmelovou, starostkou

ke smluvním jednání oprávněn:

Ing. Filip Koucký, vedoucí majetkoprávního odboru

dále jen:

„Kupující“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“)

Článek 1.

Východiska Smlouvy

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí na základě nabývacích titulů: Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10 čj. 27 D 1730/2018-55 ze dne 30. 1. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 30. 1. 2019 a Usnesení Okresního soudu v Hodoníně čj. 31 D 988/2019-54 z 9. 10. 2019 ve věci dědictví, právní moc ze dne 9. 10. 2019

-stavby, budovy č. 100, (budova bez čísla popisného a evidenčního), nezapsaná v katastru nemovitostí, způsob využití: nouzová stavba, v části obce Michle, obec Praha postavené na pozemku parc. č. 3099/1 ostatní plocha

a

stavby(budova bez čísla popisného a evidenčního), nezapsaná v katastru nemovitostí ,způsob využití: garáž, v části obce Michle, obec Praha, postavené na pozemku parc. č. 3099/1, části 91/A, ostatní plocha vše v katastrálním území Michle, obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

Pozemek parc. č. 3099/1, ostatní plocha v kat. ú. Michle, obec Praha, , na kterém je postavena nouzová stavba a stavba garáže, je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, ve svěřené správě Kupujícího a je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha na listu vlastnictví č. 1825 pro kat. ú. Michle, obec Praha.

Prodávající má s vlastníkem pozemku parc. č. 3099/1 uzavřenou Smlouvu č. 508 o nájmu pozemku za účelem nájmu pozemku předmětné garáže, a to na dobu neurčitou a dále Smlouvu o nájmu pozemku č. 2019/OMP/0766 za účelem nájmu zahrádky rovněž na dobu neurčitou.

- 1.2 Nemovité věci, kromě pozemku parc. č. 3099/1, katastrální území Michle, obec Praha, uvedené v odstavci 1.1. této Smlouvy se všemi svými součástmi a příslušenstvím budou dále označeny jen jako „Nemovitost“.

- 1.3 Kupující k Nemovitosti uplatnil své zákonné předkupní právo podle § 3065 občanského zákoníku.

Článek 2.

Předmět Smlouvy

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou za kupní cenu sjednanou v Článku 3. této Smlouvy prodává Kupujícímu Nemovitost a zavazuje se ji v souladu s touto Smlouvou odevzdat Kupujícímu.
- 2.2. Kupující tímto Nemovitost od Prodávajícího kupuje a nabývá do vlastnictví hlavního města Prahy a své správy na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy a zavazuje se zaplatit za ni kupní cenu sjednanou v Článku 3. této Smlouvy.

Článek 3.

Kupní cena, platební podmínky

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Nemovitost činí částku **95.000,- Kč** (slovy: devadesátpět tisíc korun českých) (dále jen „Kupní cena“).
- 3.2. Kupní cena bude uhrazena bankovním převodem na účet Prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy do 14 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek 4.

Odevzdání a převzetí Nemovitosti

- 4.1. Prodávající se zavazuje Nemovitost vyklidit a vyklizenou Nemovitost odevzdat Kupujícímu a Kupující se ji zavazuje od Prodávajícího převzít (dále jen „Předání“) ve lhůtě do 14 dnů ode dne, kdy bude uhrazena Kupní cena dle čl. 3 odst. 3.2. této Smlouvy, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnut jiný termín. V případě, že Prodávající nepředá Nemovitost dle věty první toho odstavce, dohodly se smluvní strany, že po uplynutí lhůty dle věty první je Kupující oprávněn do Nemovitosti vstoupit a převzít ji.
- 4.2. O Předání Nemovitosti bude sepsán předávací protokol, který bude vyhotoven ve dvojnásobném vyhotovení s tím, že Prodávající i Kupující obdrží po jednom z nich. V předávacím protokolu bude uveden stav Nemovitosti, případně stavy měřidel médií a energií dodávaných do Nemovitosti, a to ke dni, kdy dojde ke skutečnému Předání Nemovitosti (dále jen „Den Předání“). Prodávající současně předá Kupující veškeré klíče k Nemovitosti.
- 4.3. Rozhodným dnem pro rozdělení povinnosti hradit náklady za služby a média dodávané do Nemovitosti, jakož i jiné náklady spojené s Nemovitostí mezi Prodávajícího a Kupující je Den Předání. Rozhodný stav měřidel pro určení povinnosti hradit tyto náklady je stav uvedený v předávacím protokolu. Veškeré služby a média dodaná do Nemovitosti do rozhodného dne, jakož i veškeré jiné náklady spojené s Nemovitostí, které vzniknou do rozhodného dne, uhradí třetím osobám výlučně Prodávající; na výzvu Kupující je Prodávající povinen uhrazení nákladů Kupující prokázat.
- 4.4. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany sjednávají, že Prodávající je povinen uhradit veškeré své dluhy související s Nemovitostí, které vznikly nebo teprve vzniknou Prodávajícímu do okamžiku, než dojde k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupující.
- 4.5. Prodávající a Kupující se zavazují, že bez zbytečného odkladu po Dni Předání Nemovitosti ohlásí ve vzájemné součinnosti všem dodavatelům médií a energií změnu odběratele z Prodávajícího na Kupující.

Článek 5.

Nabytí vlastnického práva a přechod nebezpečí škody na věci

- 5.1. Vlastnické právo k Nemovitosti nabude Kupující (resp. hlavní město Praha) nabytím účinnosti této Smlouvy.
- 5.2. Nebezpečí škody na Nemovitosti přechází z Prodávajícího na Kupující ke Dni Předání Nemovitosti.

Článek 6.

Prohlášení a další závazky Prodávajícího

- 6.1. Prodávající je povinen učinit veškerá svá prohlášení v souvislosti s touto Smlouvou pravdivě a v souladu se skutečností.
- 6.2. Prodávající prohlašuje, že:
- a) nebyla uzavřena ohledně Nemovitosti žádná smlouva, kterou by se Prodávající zavázal Nemovitost nebo její část zcizit vyjma této Smlouvy;
 - b) Nemovitost není ke dni uzavření této Smlouvy zatížena jakýmkoli právy třetích osob, zejména věcnými břemeny, zástavními právy, právy předkupními, výhradami zpětné koupě, výhradami lepšího kupce, zákazem zcizení, ani jinými závadami či omezeními vlastnického práva, a to jak věcnými či obligačními;
 - c) neexistují žádné smlouvy, rozhodnutí či jiné právní skutečnosti týkající se Nemovitosti, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, či jiná práva, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo rozhodnuto;
 - d) ke dni uzavření této Smlouvy neexistují žádné nájemní smlouvy, budoucí nájemní smlouvy či jiné obdobné smlouvy týkající se užívání Nemovitosti nebo její části;
 - e) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích a ani neexistuje žádný jiný důvod, který by mohl vést ke vzniku zákonného zástavního práva na Nemovitosti, k omezení práv nakládat s Nemovitostí či k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Nemovitosti, a vznik takových důvodů ani nehrozí;
 - f) na Nemovitosti neváznou žádné dluhy;
 - g) Prodávající není jakkoli omezen v dispozici s Nemovitostí, a je tudíž oprávněn uzavřít tuto Smlouvu;
 - h) neprobíhají žádné spory včetně sporů soudních, před rozhodci nebo rozhodčími soudy, které by se vztahovaly k Nemovitosti, a to ani spory týkající se nájemních vztahů, a že neprobíhají ani žádná správní řízení týkající se Nemovitosti;
 - i) právní titul, kterým nabyl své vlastnické právo k Nemovitosti, je platný, účinný, vymahatelný a nemá žádné vady, které by mohly zapříčinit jakékoliv zpochybnění vlastnického práva Prodávajícího k Nemovitosti, a že Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitosti;
 - j) stav Nemovitosti odpovídá platným právním předpisům, že mu nejsou známy podstatné vady, na něž by měl Kupující upozornit, a že neexistuje žádná právní překážka, která by bránila užívání Nemovitosti. Dále Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti nebyly Prodávajícím prováděny žádné stavební či jiné úpravy v rozporu s platnými právními předpisy, a že mu není známo, že by k Nemovitosti bylo vydáno příslušnými úřady rozhodnutí omezující dočasně nebo trvale její užívání. Prodávající se zavazuje, že v období od uzavření této Smlouvy do Dne Předání neprovede na Nemovitosti žádné stavební úpravy, přestavby nebo jiné stavební změny a že odevzdá Nemovitost Kupující ve stavebním stavu, v jakém byl ke dni podpisu této Smlouvy;
 - k) proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení a ani se nenachází ve finanční situaci, která by vedla nebo mohla vést ke zjištění úpadku;
 - l) proti němu není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí a ani mu není známa žádná skutečnost, která by mohla vést k zahájení těchto řízení, a že vůči němu neexistuje žádné vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné moci či jakýkoliv jiný exekuční titul.
- 6.3. Prodávající se zavazuje, že v mezidobí od podpisu této Smlouvy do doby převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupující neučiní Prodávající žádné právní jednání či jiné úkony, na základě kterých by mohlo dojít (i) ke vzniku práv uvedených výše nebo (ii) k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na třetí osobu (především neuzavře ohledně Nemovitosti se třetí osobou žádnou kupní, darovací či směnnou smlouvu či k těmto smlouvám se vztahující smlouvu o smlouvě budoucí).
- 6.4. Prodávající bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Článek 7.

Náklady spojené s převodem Nemovitostí, daňová povinnost

- 7.1. Kupující jako poplatník daně z nabytí nemovitých věcí je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, od platby daně z nabytí nemovitých věcí osvobozen.
- 7.2. Každá smluvní strana nese náklady svého právního zastoupení spojené s přípravou této Smlouvy a souvisejících dokumentů, jakož i náklady spojené s ověřováním podpisů.

Článek 8.

Právo odstoupit od Smlouvy

- 8.1. Kupující je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že
 - a) jí Prodávající neodevzdá vyklizenou Nemovitost ve lhůtě sjednané v této Smlouvě;
 - b) nebude realizován převod Nemovitosti dle této Smlouvy z důvodů ležících na straně Prodávajícího;
 - c) se jakékoli prohlášení Prodávajícího uvedené v této Smlouvě ukáže jako nepravdivé, neúplné či klamavé nebo Prodávající poruší některý ze svých závazků uvedených v této Smlouvě;
 - d) bude v období od uzavření této Smlouvy do dne, kdy dojde k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupující, proti Prodávajícímu zahájeno insolvenční řízení nebo nařízena exekuce či výkon rozhodnutí;
- 8.2. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se Kupující (resp. Hlavní město Praha, svěřená správa Kupující) nestane vlastníkem Nemovitosti z důvodů ležících na straně Kupující.
- 8.3. Smluvní strany prohlašují, že odstavcem 8.1. a 8.2. této Smlouvy nejsou dotčeny zákonné důvody pro odstoupení od Smlouvy, popř. důvody pro odstoupení uvedené na jiných místech této Smlouvy.
- 8.4. Důsledkem odstoupení od této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu je vznik povinnosti smluvních stran vrátit si vzájemné plnění; případné odstoupení od Smlouvy se však nedotýká práva na náhradu škody.

Článek 9.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smluvní strany sjednávají, že rozhodným právem je právní řád České republiky. Vzájemné právní vztahy smluvních stran, které jsou touto Smlouvou založeny, avšak nejsou výslovně upraveny v této Smlouvě, se řídí především příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že se ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku v jejich vztazích týkajících se této Smlouvy nepřihlíží k žádným obchodním zvyklostem (tj. jak k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně, tak k obchodním zvyklostem zachovávaným v daném odvětví). Obchodní zvyklosti tedy nemají přednost před zákonnými ustanoveními, jež nemají donucující účinky.
- 9.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 9.4. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna této Smlouvy bude účinná k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě.
- 9.5. Podpisem této Smlouvy na sebe Prodávající podle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 1 občanského zákoníku.
- 9.6. Prodávající prohlašuje, že mu je skutečná cena plnění známa, a že se tímto ve smyslu ustanovení § 1794 odst. 2 občanského zákoníku vzdává práva požadovat zrušení této Smlouvy a navrácení všeho do původního stavu podle ustanovení § 1793 občanského zákoníku.
- 9.7. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým

platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

- 9.8. Prodávající bere na vědomí, že uzavřením této Smlouvy není zajištěno ani presumováno potvrzení věcné správnosti Smlouvy k Nemovitosti, kterou je oprávněn vydat výlučně vlastník, v daném případě Hlavní město Praha. Prodávající proto rovněž bere na vědomí, že samotné posouzení věcné správnosti neprovádí ani nijak nemůže zajistit jeho provedení Městská část Praha 10. Městská část Praha 10 proto za výsledek žádosti o potvrzení věcné správnosti nenesou žádnou odpovědnost a neodpovídá tak za případnou škodu, která nevydáním potvrzení věcné správnosti ze strany Hlavního města Prahy Prodávajícímu vznikne. Rozhodování o této věci je výlučnou pravomocí Hlavního města Prahy.
- 9.9. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že nečinily žádná vedlejší ujednání při této Smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.
- 9.10. Vůle Kupujícího k uzavření této Smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 10 č. xxx ze dne x. března 2020.
- 9.11. Tato Smlouva je sepsána v 4 stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení, z kterých budou 2 s ověřenými podpisy účastníků, obdrží Kupující, a jedno vyhotovení obdrží Prodávající.
- 9.12. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující, na důkaz čehož níže připojuje svůj vlastnoruční podpis.

V Praze dne _____ 2020

V Praze dne _____ 2020

Městská část Praha 10
Ing. Filip Koucký
vedoucí majetkoprávního odboru

Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
Oddělení koordinačních činností
Mgr. et Mgr. Vít Bambas
vedoucí oddělení

odbor KS

oddělení Právní

referent Mgr. Martina Tréglová

datum 6. 2. 2020

číslo jednací P10-015446/2020



věc: Stanovisko k materiálu č. j. P10-011866/2020

Oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na využití předkupního práva k nouzové stavbě č. 100 bez č.p./č.e., nezapsané v katastru nemovitostí a ke garáži, budově bez č.p./č.e., rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, obě stojící na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, který je ve správě městské části Praha 10“, č. j. P10-011866/2020, předkládaný na 3. schůzi Rady městské části Praha 10 dne 11. 2. 2020.

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



Mgr. Jareš

ved. 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 využití předkupního práva k nouzové stavbě č. 100, bez č.p./č.e., nezapsané v katastru nemovitostí a ke garáži, budově bez č. p./č. e., rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, obě stojící na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, který je ve správě městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

uplatnění předkupního práva k nouzové stavbě č. 100, budově bez čísla popisného nebo evidenčního, nezapsané v katastru nemovitostí a ke garáži, budově bez čísla popisného nebo evidenčního, rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, ve vlastnictví fyzické osoby, obě stojící na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, (garáž na části označené 91/A), ve správě městské části Praha 10, na základě nabídky doručené m. č. Praha 10 dne 9. 12. 2019, a to:

- koupí nouzové stavby č. 100, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, nezapsané v katastru nemovitostí a garáže, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, rovněž nezapsané v katastru nemovitostí, ve vlastnictví fyzické osoby, obě stojící na pozemku parc. č. 3099/1, k. ú. Michle, (garáž na části označené 91/A), ve správě městské části Praha 10, od paní [REDACTED] za kupní cenu 95 000 Kč, dle přílohy č. 1, č. 5 a č. 9 předloženého materiálu
- nebo v případě neúspěšného uplatnění předchozího postupu soudní vymáhání předkupního práva k předmětné nemovitosti vůči shora jmenovanému případně i vůči dalším osobám a nabytí předmětné nemovitosti na základě soudního rozsudku

II. ukládá

1. Ing. Petru Benešovi, místostarostovi

1.1. zajistit uplatnění předkupního práva dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 6. 3. 2020

1.2. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 15. 4. 2020

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta

Číslo tisku: **P10-011906/2020**