

Důvodová zpráva

Žadatel: [REDACTED]

Nemovitosti ve vlastnictví žadatelky:

Pozemek parc. č. 2869/8, k. ú. Záběhllice, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 147 m², součástí je stavba č. p. 3267, k. ú. Záběhllice, rodinný dům

Pozemek parc. č. 2869/4, k. ú. Záběhllice, zahrada, výměra 1551 m²

Oba pozemky zapsány na LV č. 2774 u KN pro hl. m. Prahu, jako vlastníci zapsána [REDACTED]

[REDACTED] doručovací adresa [REDACTED]

Nemovitost ve správě MČ Praha 10 dotčená Smlouvou o zřízení služebnosti

Část pozemku parc. č. 2870, k. ú. Záběhllice, zahrada, výměra 2 176 m²

Územní plán: OB - čistě obytné

Cenová mapa: 3 640 Kč/m²

Zdůvodnění

Dopisem doručeným na podatelnu ÚMČ Praha 10 se na odbor majetkoprávní, oddělení prodeje nemovitého majetku, obrátila [REDACTED] (dále jen Žadatelka) se žádostí o prodej části pozemku parc. č. 2870, k. ú. Záběhllice ve svěřené správě MČ Praha 10 (dále jen Pozemek), případně uvádí další varianty možného řešení (dále jen Žádost, příloha č. 2 tohoto materiálu). Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje svým IS ze dne 15. 11. 2019, jehož přílohou je Stanovisko KÚR, doporučil řešit Žádost jinými formami v Žádosti uvedenými. KÚR svým Stanoviskem doporučuje vyslovit nesouhlas s prodejem části Pozemku (Příloha č. 3 tohoto materiálu).

Z důvodů výše uvedených nyní Žádost vyřizuje oddělení koordinačních činností jako návrh na uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti, spočívající v právu průchodu a průjezdu přes Pozemek na pozemek nově označený dle GP č. GP č. 3205 – 9/2013 ze dne 13. 11. 2013 parc. č. 2869/12, k. ú. Záběhllice, ve vlastnictví Žadatelky (Příloha č. 2).

Stanovisko OŽD: Nedoporučuje prodej části Pozemku, doporučuje řešit Žádost jednou ze zbylých forem v Žádosti uvedených.

Stanovisko OMP:

OMP pro úplnost uvádí skutečnost, že komunikace, ke které Žadatelka žádá MČ Praha 10 o souhlas s připojením, je veřejně přístupnou účelovou komunikací dle Rozhodnutí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje – státní správa, ze dne 28. 6. 2018 potvrzeného Rozhodnutím MHMP ze dne 1. 7. 2019. Rozhodnutí byla vydána na základě žádosti Žadatelky, a to i přes nesouhlasné stanovisko odboru majetkoprávního (na základě vyjádření odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje, oddělení koncepce a rozvoje - Příloha č. 4), a odvolání společnosti CENTRAL GROUPE Trojmezí a.s.

Dále uvádíme, že v okolí je plánována rozsáhlá bytová výstavba na pozemcích, které vlastní společnost CENTRAL GROUPE Trojmezí a.s. K tomuto záměru se MČ Praha 10 stavěla negativně, viz Usnesení RMČ v příloze č. 5.


Vyjádření OMP:

Vzhledem k tomu, že MČ Praha 10 neschválila opakované žádosti společnosti CENTRÁL GROUP Trojmezí a.s., které řešily prakticky totožnou záležitost u pozemku parc. č. 2893/1 v k. ú. Záběhlice, doporučujeme i u této žádosti Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – služebnosti za částku dle ZP s žadatelkou **neuzavřít**.

Vyjádření OŽD:

OŽD souhlasí, podmínky souhlasu byly zapracovány do návrhu smlouvy.

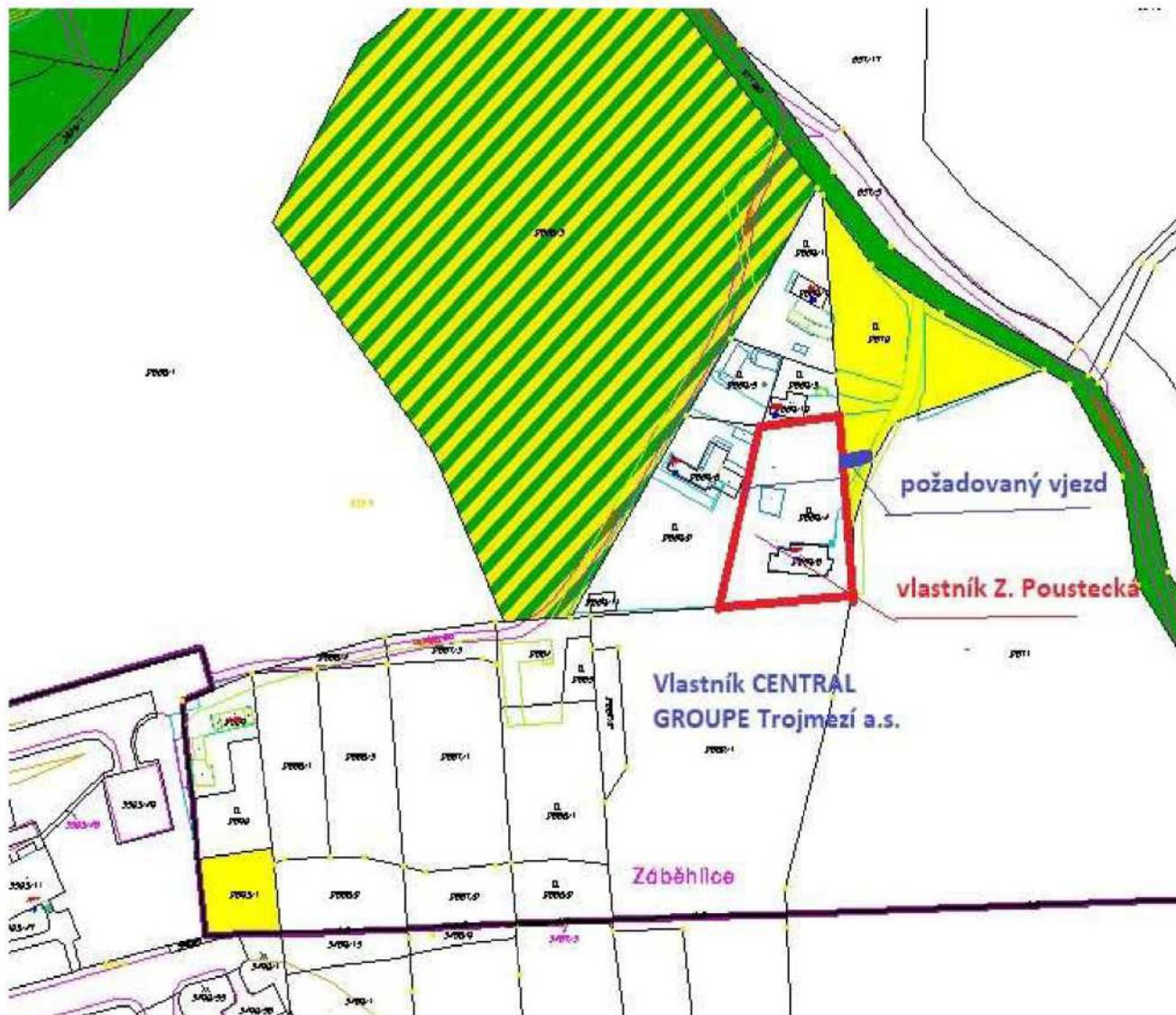
Stanovisko KMN:

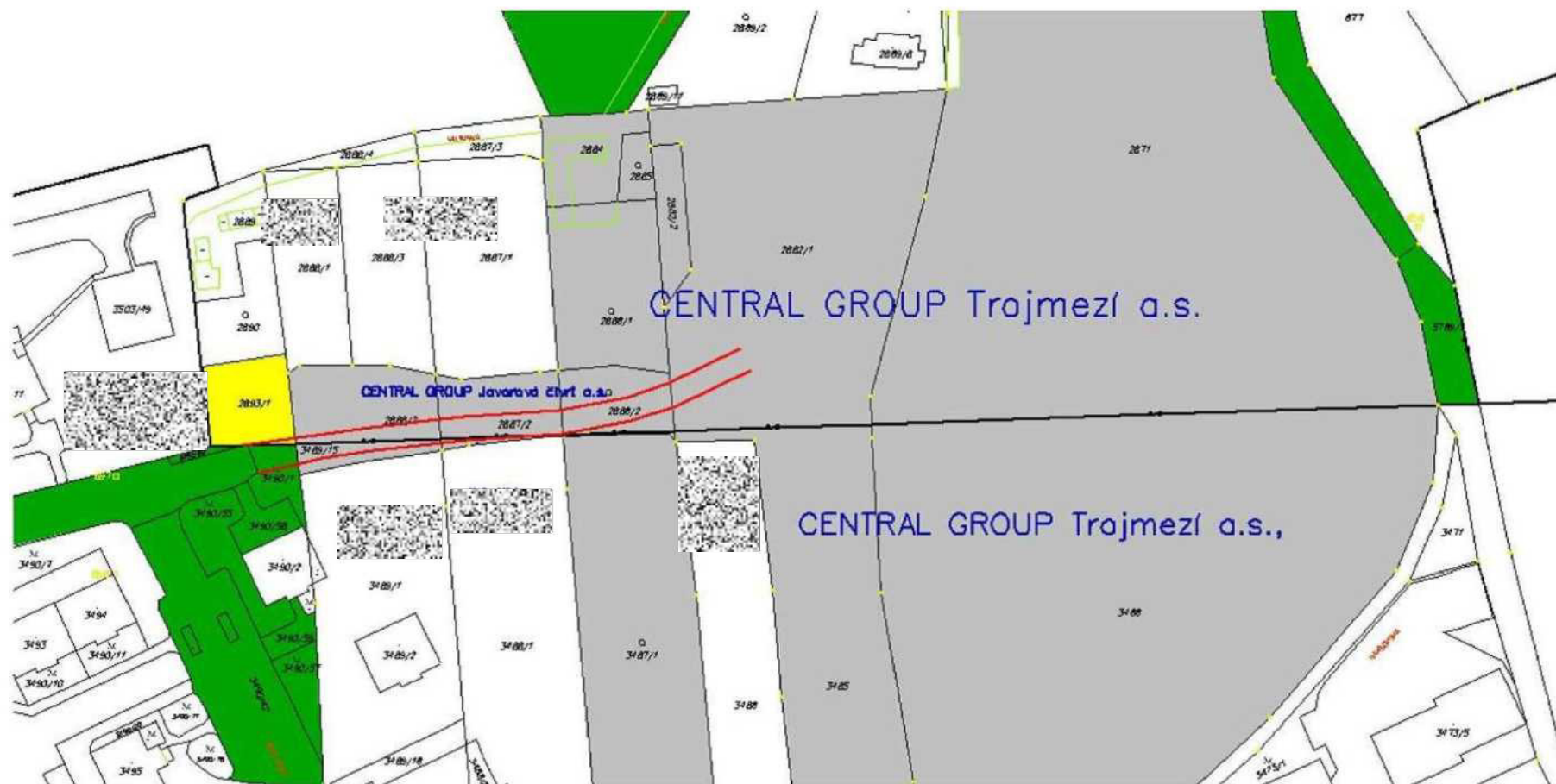
Komise **NESOUHLASÍ** s tím, aby MČ Praha 10 uzavřela s  Smlouvu o zřízení služebnosti za cenu dle znaleckého posudku.

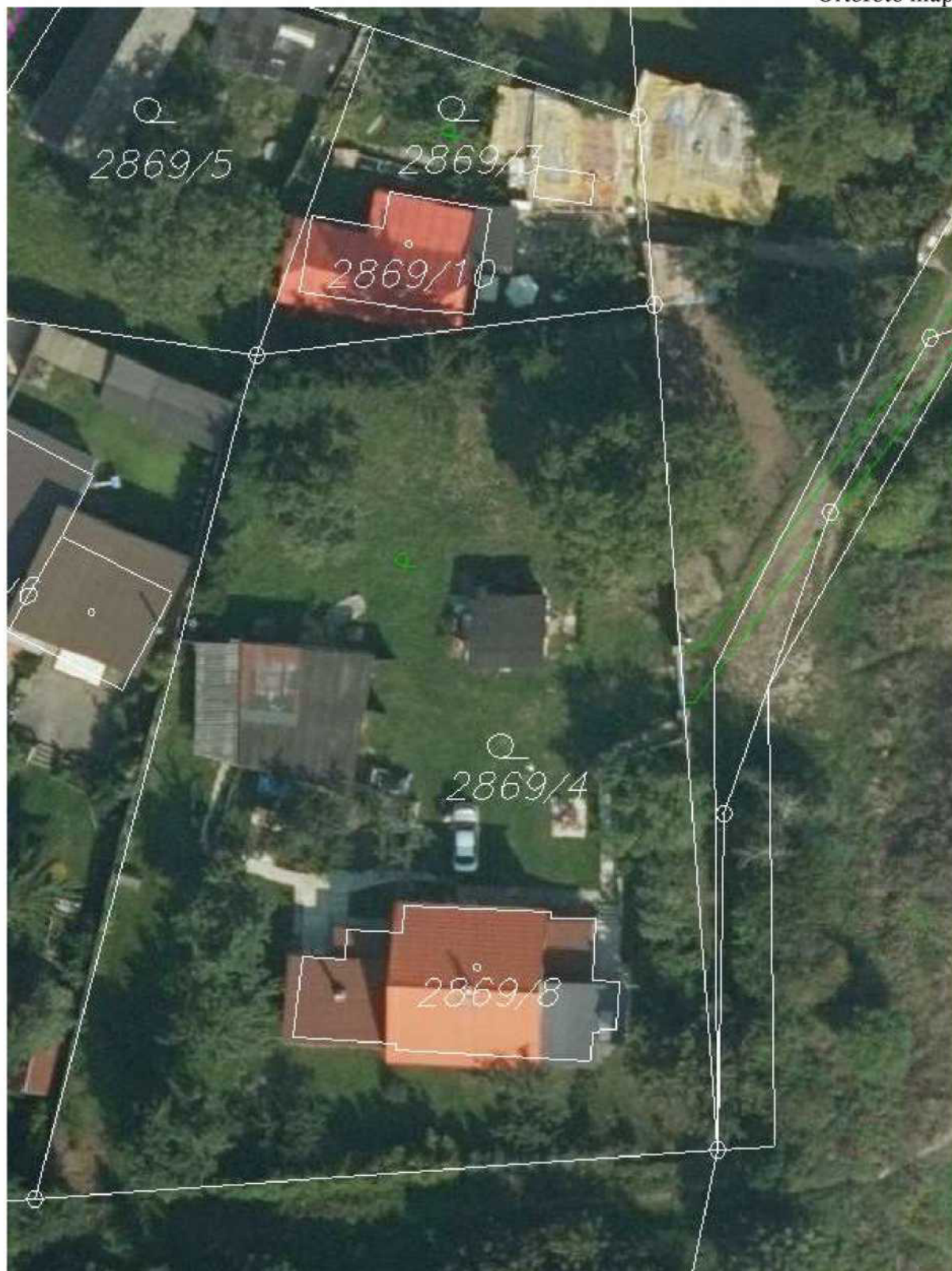
Stanovisko oddělení právního KS:

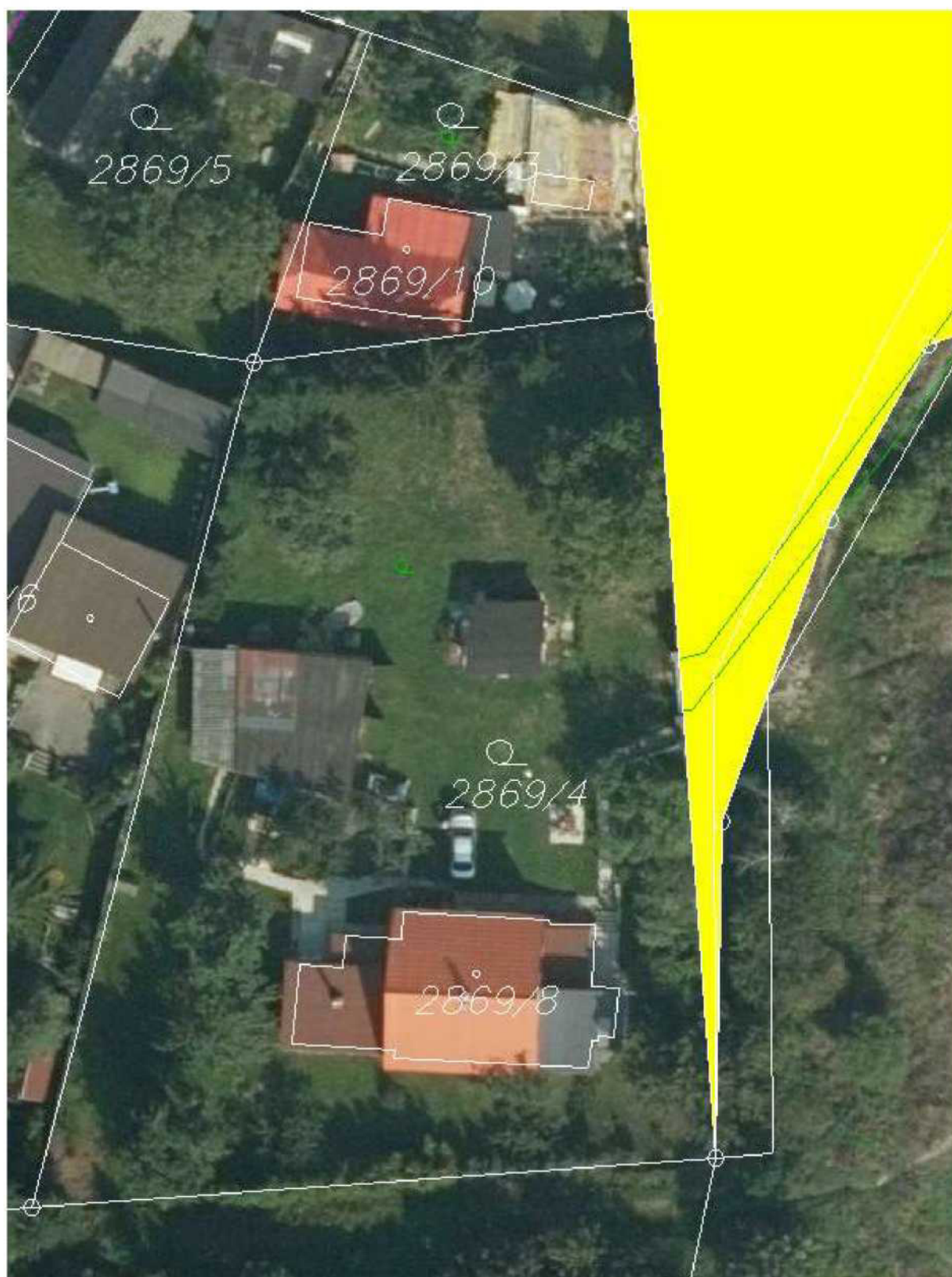
NEMÁ připomínky

Příloha č. 1 – majetkoprávní mapa, ortofotomapa, fotodokumentace, cenová mapa









Žlutě je vyznačen pozemek ve správě MČ P10 parc. č. 2870, k. ú. Záběhlice

Pohled



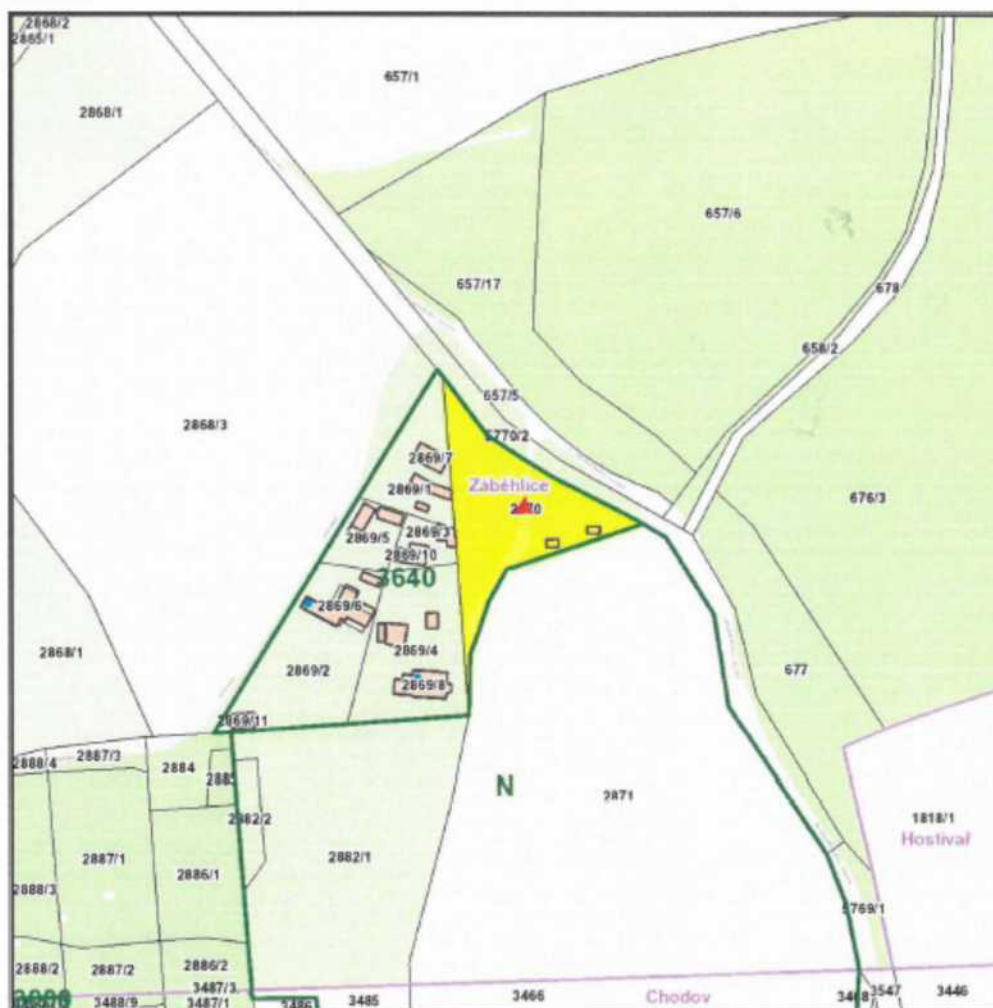
Místo předpokládaného vjezdu



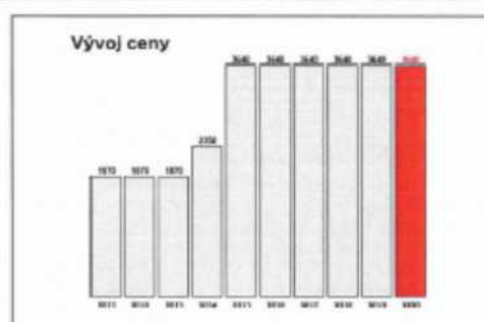


Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020

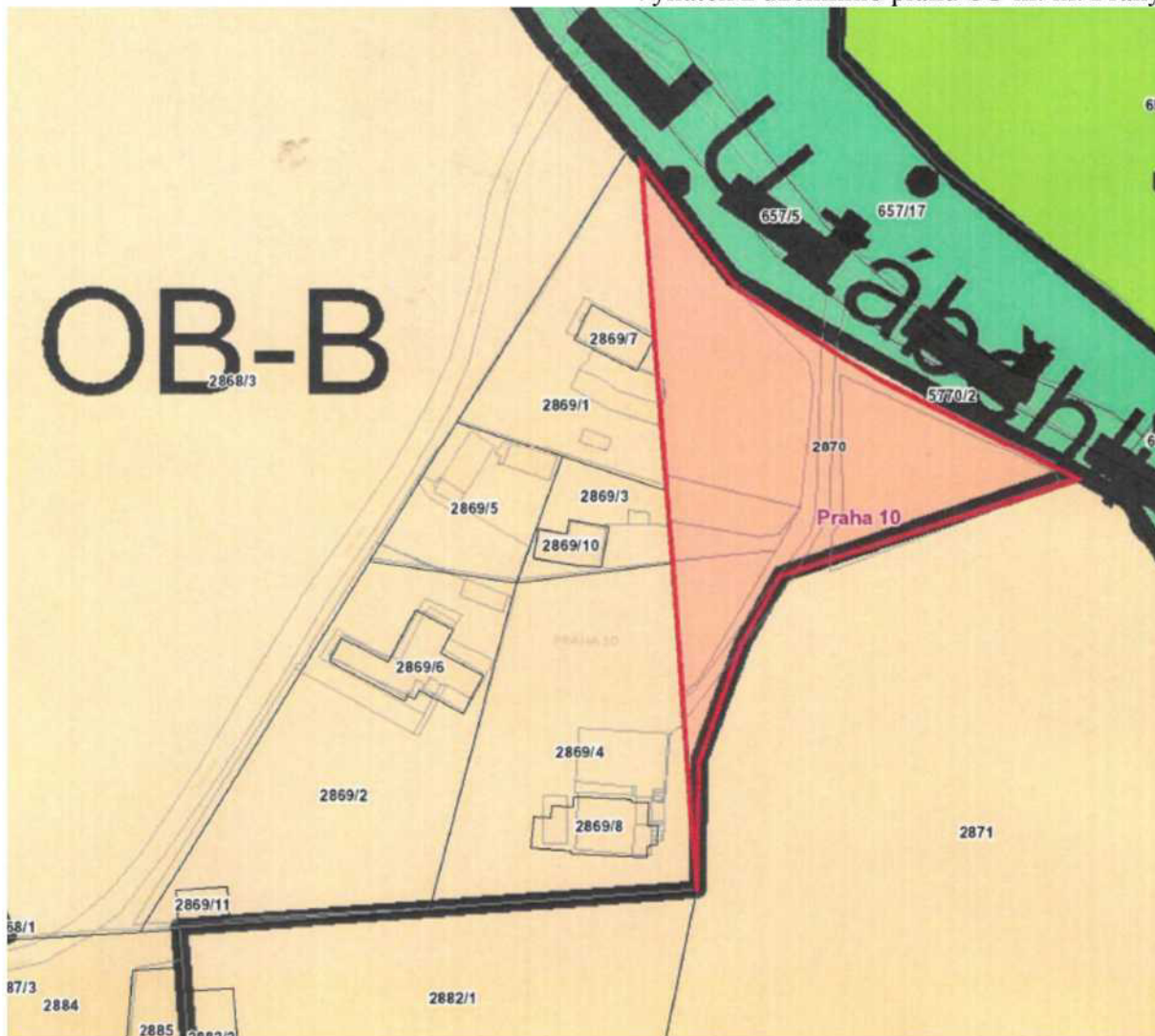


Katastrální území	Název :	Záběhlice
Parcela	Číslo parcely :	2870
Cena 2020	Mapový list:	87
	Cena:	3640 Kč/m²
	Skupina:	6110



Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování ceny stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje.
 Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.00-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.00-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16-31.12.16 | 2017: od 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18 – 10.6.18, od 11.6.18 do 31.12.18 | 2019: od 1.1.2019 do 31.12.19 | 2020: od 1.1.2020

Vytisknuto dne: 29.01.2020

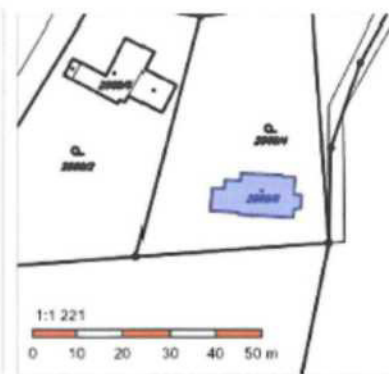


28. 1. 2020

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2869/8
Obec:	Praha [5547821]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	2774
Výměra [m ²]:	147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Záběhlice [4902531] ; č. p. 3267; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2869/8
Stavební objekt:	č. p. 3267
Ulice:	Milinská
Adresní místa:	Milinská 3267/34

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

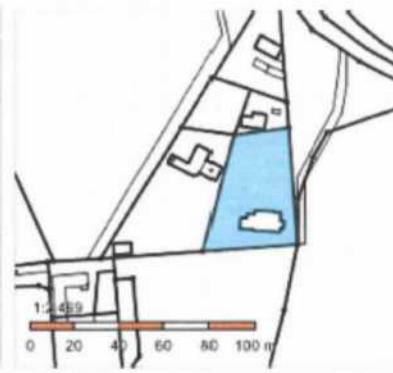
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.01.2020 10:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 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:	2869/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	2774
Výměra [m ²]:	1551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22614	47
22654	1504

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Přízeň, 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 28.01.2020 10:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2870
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Záběhlice (732117)
Číslo LV:	3214
Výměra [m ²]:	2176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22654	1554
22614	622

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Podaná žaloba

Rizici, 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 28.01.2020 10:00:00.

Příloha č. 2 – žádost Zdenky Poustecké vč. GP č. 3205 – 9/2013 ze dne 13. 11. 2013
s vyznačením vjezdu

Úřad městské části Praha 10
Ved.oddělení prodeje nemovitého majetku
Pí Tereza Matoušová
Vršovická 68
101 38 Praha 10



V Praze dne 5.srpna 2019

Věc: Žádost o odkoupení části pozemku ve svěřené správě ÚMČ Praha 10 případně povolení přímého vjezdu přes tento pozemek.

Na pozemku p.č.2870 v k.ú.Záběhlice se nachází veřejně přístupná pozemní komunikace. Toto vyplývá z Rozhodnutí ÚMČ Praha 10 č.j. P10-046489/2017 ze dne 4.5.2017, které definitivně potvrdil Magistrát hl.m.Prahy Rozhodnutím ze dne 1.7.2019 č.j.MHMP-1328140/2019/O4/Zz Spis.zn.: S-MHMP 1533419/2018.

V současné době dojde k rozdělení pozemku p.č. 2869/4 ve spodní části na pozemek p.č. 2869/12. Toto dělení pozemku bylo již schváleno ÚMČ Praha 10 pod č.j. P10-138078/2013 za účelem výstavby rodinného domu na pozemku p.č. 2869/12.

K tomuto pozemku potřebujeme povolit přímý vjezd z pozemku p.č. 2870, který má ve svěřené správě ÚMČ Praha 10 a který je veden jako zahrada.

Pokud by toto povolení bylo vázáno na odkup části pozemku umožňující vjezd, případně pronájem - jedná se o vyznačenou část v GP 3205-9/2013 – nabízíme další varianty řešení:

1. Vydání pouze povolení k zajištění průjezdu z veřejně přístupné pozemní komunikace přes část pozemku p.č. 2870 v rozsahu cca 6m x 3m pro vjezd na dělený pozemek 2869/12.
2. Odkup vyznačené části pozemku o rozměrech ve tvaru trojúhelníku cca 14m x 12m x 8m za jakou cenu?
3. V případě, že by bylo nutné vydat povolení k průjezdu 6m x 3m pouze jako dlouhodobý pronájem, jaká by byla cena?
4. Nejméně schůdná varianta jako věcné břemeno a) každoroční pronájem za určitou cenu nebo b) jednorázová platba bez dalších splátek.

Prosím o Vaše písemné vyjádření na adresu:



Příloha: Geometrický plán 3205-9/2013

MC Praha 10
Doručeno: 05.08.2019
P10 – 088180/2019

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh: 0



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²				ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
2869/4	15	51	zahrada		2869/4	11	14	zahrada			2	2869/4	2774	11	14
					2869/12	4	37	zahrada			2	2869/4	2774	4	37
	15	51				15	51								

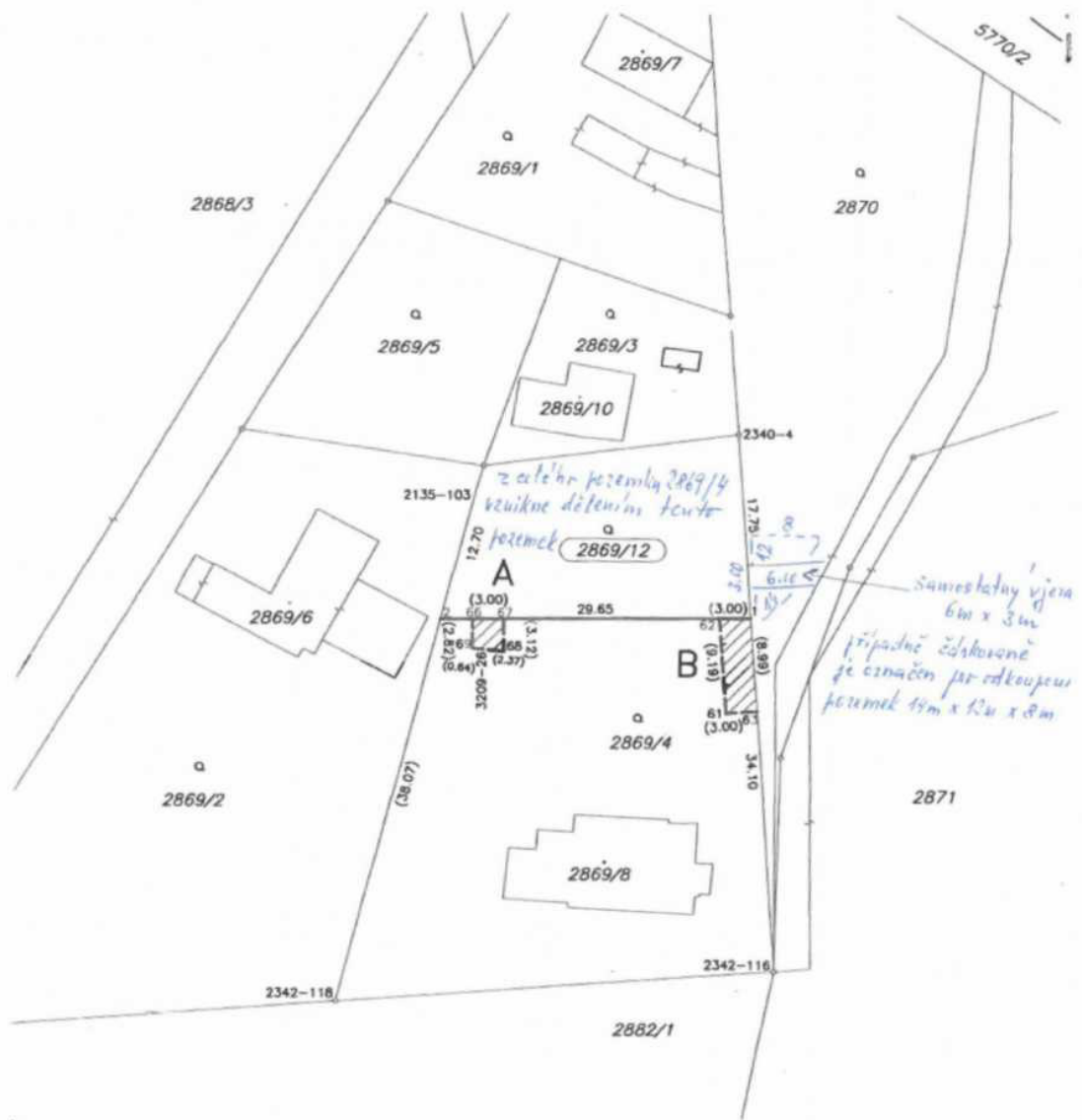
Oprávnění: podle listiny

Druh věcného břemen: podle listiny

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitosti		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitosti		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednotěné evidence			ha	m ²		zjednotěné evidence			ha	m ²	
2869/4		22654	11	14		2869/12		22614		47	
								22654	3	90	

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene Vyhotovil: GEODET, spol. s r.o. Plamínková 1592, 140 00 Praha 4 Číslo plánu: 3205-9/2013 Okres: Obec: Praha Kat. území: Záběhlice Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 262/2007 Sb. Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předpásejným způsobem. hřeb na podezdívce, roxor	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům. 	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s označením parcel. 
	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský úřad: Ing. Iva Šafaříková Dne: 13. 11. 2013 Číslo: 34/2013 Úředně ověřený zeměměřičský úřad je odpovědný za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: Ing. Lucie Tvrďá Dne: 20. 11. 2013 Číslo: 4445/2013 Jeden přípis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



.....
Seznam souřadnic (S-JTSK):
.....

Č.b.	souřadnice pro zápis do KN		kod kv	Poznámka
	y	x		
2135-103	737860.89	1048411.15	3	barva na podezdívce
2340- 4	737835.75	1048405.53	3	barva na podezdívce
2342-116	737831.91	1048457.27	3	barva na podezdívce
2342-118	737873.71	1048460.28	3	barva na podezdívce
3209- 26	737860.38	1048426.30	3	
1	737834.44	1048423.24	3	hřeb na podezdívce
2	737864.10	1048423.44	3	roxor
61	737836.76	1048432.42	3	
62	737837.44	1048423.26	3	
63	737833.77	1048432.20	3	
66	737861.04	1048423.42	3	
67	737858.04	1048423.40	3	
68	737858.02	1048426.52	3	
69	737861.02	1048426.24	3	

.....

Interní sdělení

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

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Lenka Stoklasová/676
datum 15. 11. 2019
číslo jednací P10-125938/2019

Věc prodej části pozemku parc. č. 2870 v k. ú. Záběhlice



Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. SZ P10-088180/2019/2 ze dne 3. 9. 2019 s žádostí o prodej části pozemku parc. č. 2870 v k. ú. Záběhlice, sdělujeme.

Žádost byla projednána na 11. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 6. 11. 2019 a bylo přijato stanovisko (zápis z 11. jednání KÚR č. j. P10-118057/2019, bod 10):

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem části pozemku parc. č. 2870 v k. ú. Záběhlice, žadatelce

Předmětná část pozemku leží v těsné blízkosti ulice U Záběhlického zámku, kde se nachází rozhraní velké přírodní plochy Trojmezí a urbanizované části Záběhlic – Chodovce. Vzhledem k faktu, že toto rozhraní má zde charakter transformačně – rozvojový a počítá se s jeho budoucí proměnou (určení prostorového uspořádání, zajištění přístupné sítě veřejných prostranství, doplnění občanské vybavenosti aj.), doporučuje RRVP ponechat tyto plochy v majetku HMP, svěřené správě MČ Praha 10. Vzhledem k existenci veřejně přístupné komunikace a již odsouhlasenému dělení pozemku parc. č. 2869/4, předpokládáme souhlasný postoj k tomuto stavebnímu záměru a doporučujeme věc řešit jednou z zbylých forem řešení nabízených v žádosti.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek


vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje

Příloha: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10 (KÚR)

QF 62-01/12

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 10 programu 11. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 6. 11. 2019:

**Prodej části pozemku parc. č. 2870 v k. ú. Záběhlice, případně povolení přímého vjezdu
přes tento pozemek** 

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s prodejem části pozemku parc. č. 2870
v k. ú. Záběhlice, žadatelce** 

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Interní sdělení

Vážený pan
Mgr. Jaroslav Novák
vedoucí oddělení koordinačních
činností

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje
referent Ing. arch. Jiří Zákostelný / 580
datum 21. 10. 2016

č. j.

770-109849/2016

věc Vyjádření k žádosti o vydání deklarativního rozhodnutí ve věci veřejně přístupné komunikace na pozemku parc. č. 2870 v k.ú. Záběhllice

Vážený pane vedoucí,

na základě Vaší žádosti o vyjádření OŽD k žádosti o vydání deklarativního rozhodnutí ve věci veřejně přístupné komunikace na pozemku parc. č. 2870 v k.ú. Záběhllice Vám sděluji následující.

Pozemek parc. č. 2870 v k.ú. Záběhllice se nachází v lokalitě Trojmezí, v jeho jižní části při hranici území MČ Praha 10. Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se nachází v ploše OB - čistě obytné s kódem míry využití území B.

Z hlediska možného budoucího rozvoje území je současná stopa komunikace na pozemku parc. č. 2870 v k.ú. Záběhllice nepřipustná, neboť svou polohou rozděluje uvedený pozemek nekoncepčně na dvě poloviny a dochází tak k jeho zásadní degradaci.

Alternativou k zachování prostupnosti řešeným územím je vedení komunikace při hranici pozemku parc. č. 2870.

S pozdravem



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



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 437

ze dne 16. 6. 2016

k návrhu na uzavření Smlouvy o právu provést stavbu a udělení Plné moci ke kácení na pozemku parc. č. 2893/1 v k. ú. Záběhlice, pro společnost CENTRAL GROUP Trojmezí, a. s.

Rada městské části Praha 10

I. neschvaluje

uzavření Smlouvy o právu provést stavbu a udělení Plné moci ke kácení na pozemku parc. č. 2893/1 v k. ú. Záběhlice, pro společnost CENTRAL GROUP Trojmezí, a. s., se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 65/1702, PSČ 140 00, IČ: 279 17 380

II. ukládá

1. Mgr. Janů, pověřenému ved. OMP

- 1.1. písemně informovat společnost CENTRAL GROUP Trojmezí, a. s., se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 65/1702, PSČ 140 00, IČ: 279 17 380, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2016

Ing. Vladimír N o v á k
starosta

Bc. Radek L o j d a
zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. zást. starosty
Anotace: správa obecního majetku
Provede: Mgr. Janů, pověřený ved. OMP
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Janů, pověřený ved. OMP
Číslo tisku: P10-059837/2016



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 371

ze dne 14. 5. 2019

k návrhu na uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 2893/1, k. ú. Záběhlice se společností CENTRAL GROUP, a. s.

Rada městské části Praha 10

I. neschvaluje

uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 2893/1, k. ú. Záběhlice se společností CENTRAL GROUP, a. s., IČO 242 27 757, se sídlem: Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4

II. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

- 1.1. informovat společnost CENTRAL GROUP, a. s., IČO 242 27 757, se sídlem: Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 15. 6. 2019

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: správa obecního majetku
Provede: Ing. Koucký, ved. OMP
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-050840/2019

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

Č.z.d.: 2474/06/III/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny zhodnocení pozemku
parc. č. 2869/4 zřízením přístupu přes pozemek
parc.č. 2870 v kat. území Záběhlice, Městská
část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny zhodnocení pozemku parc.č. 2869/4 zřízením přístupu přes parc.č. 2870, 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 14.2.2020.

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 15 stran textu, 2 strany příloh a předává se ve dvojitým vyhotovení.

Praha, dne 14.2.2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny zhodnocení pozemku parc. č. 2869/4
zřízením přístupu přes pozemek parc.č. 2870 v kat. území
Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Obsah posudku:

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

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870 v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020.

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) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2774 a 3214 pro kat. území Záběhllice.
- b) Informace o parcelách.
- c) Geometrický plán.
- d) Geometrický plán na oddělení pozemku parc.č. 2869/12.
- e) Část platného územního plánu.
- f) Část cenové mapy pozemků.
- g) Fotografická dokumentace současného stavu pozemků.
- h) Realitní časopisy z roku 2019.
- i) Statistické ročenky ČSÚ,
- j) Průzkumy trhu nemovitostí prováděné českou odbočkou společnosti Jones Lang LaSalle a King Sturge, CB Richard Ellis, Colliers International a AAA realitní fond.
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí v Záběhlicích získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- l) Osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 28.4.2019.
- m) Konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně stavebního pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870 v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění.

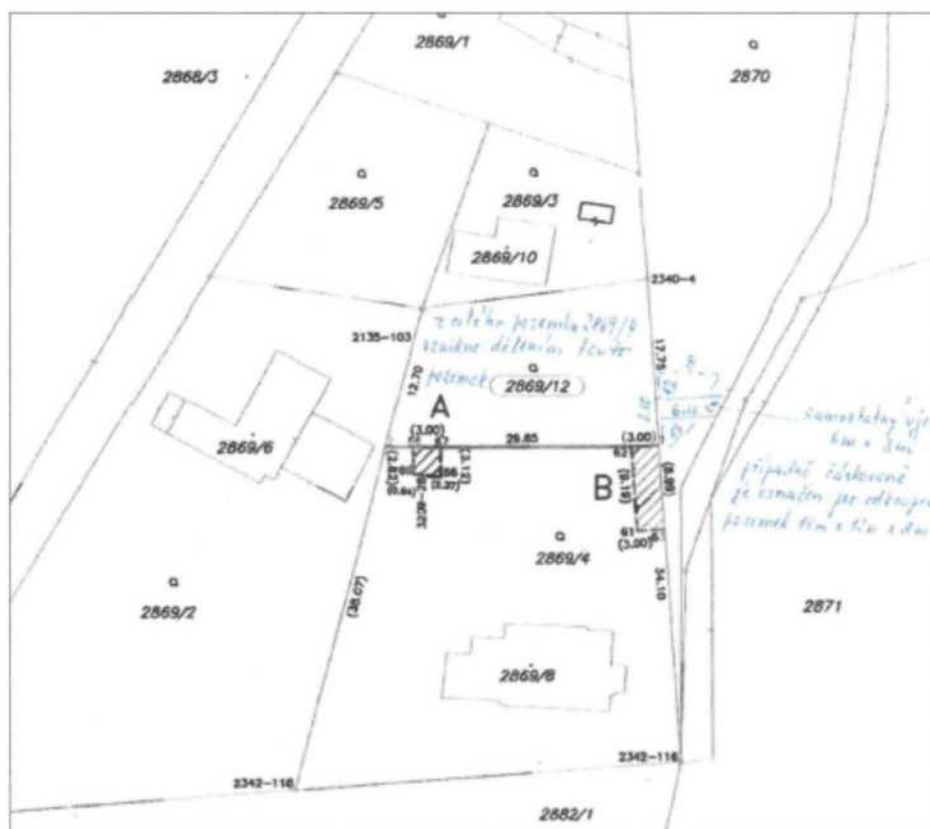
Předmět ocenění: stavební pozemek parc.č. 2869/4, v kat. území Záběhllice, zapsaný na LV č. 2774 pro kat. území Záběhllice:

Poř.č.	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra m ²
1.	2869/8	Zastavěná plocha a nádvoří	147,00
2.	2869/4	Zahrada	1 551,00
Celkem			1 698,00

Vlastník pozemku: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2774 pro kat. území Záběhllice:



Majitelka pozemku parc.č. 2869/4 ho nechala rozdělit na 2 části, viz skica:



Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

Přístup jak k původnímu celému pozemku parc.č. 2869/4, tak k oddělené části parc.č. 2869/12 je přes pozemek parc.č. 2870. Tento pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 2 176,00 m² a je ve vlastnictví:

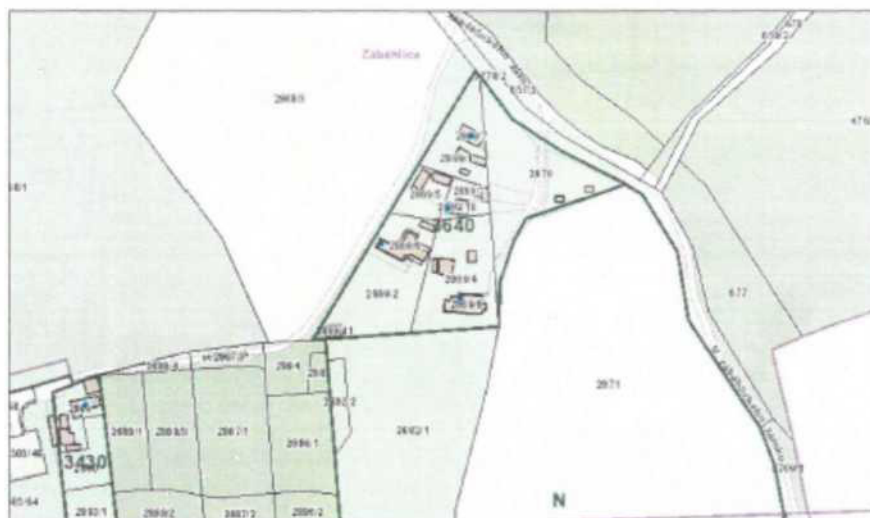
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha I
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Na oceňovaných pozemcích není zapsáno žádné věcné břemeno, ani zástavní právo.

3.2. POPIS

Oceňované pozemky jsou situovány v kat. území Záběhlice, v ulici Milinské. Pozemky mají nepravidelný půdorysný tvar, jsou svažité k severovýchodu, z pohledu zakládání se jedná o nenáročné území bez rizika záplav. Pozemky jsou využívány jako zastavěná plocha pod rodinným domem č.p. 3267, zahrada a veřejná cesta. Pozemky jsou celé oplocené drátěným pletivem. Vstup k nim je ocelovými vraty a vrátky. Přístup k těmto vratům je přes cizí pozemek, parc.č. 2870, který vlastní Hlavní město Praha, svěřenou správu nemovitostí vykonává Městská část Praha 10. V platném územním plánu jsou pozemky určeny pro zástavbu, čistě obytné území - OB.

Plánovaná výstavba rodinného domu na oddělené parcele parc.č. 2869/12 bude možná pouze v případě, kdy k ní bude přístupová komunikace buďto ve vlastnictví majitele pozemku, nebo na parc.č. 2870 bude vložena služebnost, věcné břemeno. Všechny analyzované pozemky mají v současné době určenou cenu v platné cenové mapě, viz následující skica:



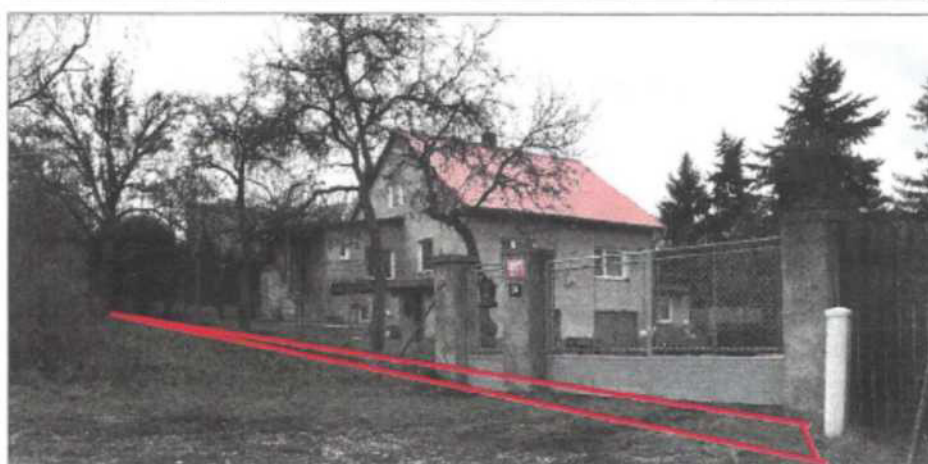
Cena pozemků podle cenové mapy činí pro rok 2020 částku 3 640,00 Kč/m². Takto vysoká cena v cenové mapě je zřejmě dána tím, že v okolí se v budoucnu plánuje velká zástavba obytnými domy. Rozsáhlé pozemky nad domem č.p. 3267 vlastní velká developerská společnost, CENTRAL GROUP Trojmezí a.s., se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4. Tato společnost má dlouhodobé zkušenosti s výstavbou obytných

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

domů v hlavním městě Praze. Proto je v cenové mapě cena pozemků pro danou lokalitu značně vysoká, v současné době odpovídá ceně v daném místě a čase obvyklé.

To je důvod, proč se domnívám, že obvyklá cena pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870 v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020, se podstatným způsobem nezmění. Za tohoto faktického stavu nelze jednoznačně stanovit zhodnocení ceny pozemku, ale je nutné zajistit jeho legální napojení na přístupovou cestu. To znamená, zřídit služebnost, věcné břemeno na pozemek parc.č. 2870, aby se legalizoval přístup k pozemku parc.č. 2869/4, i jeho oddělené části parc.č. 2869/12.

Současný přístup k domu č.p. 3267 vede částečně také přes parcelu č. 2870, viz geometrický plán a fotografie vstupu do domu:



Schematická znázornění částí pozemku parc.č. 2870 před rodinném domem č.p. 3267.

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizací přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že zhodnocení pozemku parc. č. 2869/4 po realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870 nebude podstatné. Mnohem významnější bude, aby byla vložena na pozemek parc.č. 2870 služebnost, právo chůze a jízdy k pozemku parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12 v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Služebnost, věcné břemeno by mělo být vloženo na tyto části pozemku parc.č. 2870:



V následující tabulce jsou vyznačeny plochy částí pozemku parc.č. 2870 zatížené věcným břemenem.

Poř.č.	Parc.č.	Rozměry pozemků s VB	Výměra m ²
1.	2870	3,00 × (9,00 + 7,00)/2*	24,00
2.	2870	29,50 × 2,00/2	29,50
Celkem			53,50

*Údaje zjištěny odměřením z geometrického plánu.

Detailní označení částí pozemku, na které bude vloženo věcné břemeno chůze a jízdy označí geodet detailním geometrickým zaměřením na místě, včetně označení lomových bodů.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY SLUŽEBNOSTI

Pro stanovení obvyklé ceny služebnosti je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení **IVS 101 až 105**. Dále **TEGoVA** (European Group of Valuers' Associations), doporučení **EVS1**. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Obecná ustanovení o služebnostech jsou uvedena v oddílu občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb. Pododdíl 1, citují:

§ 1257

(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

§ 1258

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

§ 1260

(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.

Právní poměry ze služebnosti

§ 1263

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.

§ 1264

(1) Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.

(2) Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

Některé pozemkové služebnosti

§ 1276

(1) Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly.

Oceňování věcných břemen definuje zákon č.151/1997 Sb., zákon o oceňování v § 16b, citují:

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.
- (6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
- (7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobně služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

5. OBVYKLÁ CENA SLUŽEBNOSTI

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny jakéhokoli majetku, (věci movité, nemovité, služebnosti či služby), je metoda komparativní. Metoda substanční není pro tržní ocenění vhodná, protože se jí stanoví užitná hodnota věci, nikoli hodnota směnná. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

Pro vlastní ocenění je nutné znát ze smlouvy, nebo určit odhadem, roční užitek z pozemku. Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu. Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Z její definice je zřejmé, že při ocenění věcných břemen nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázající zřízení věcného břemene. Zjištění ceny věcného břemene musí být zcela objektivní. Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je **možnost určení ročního užítku a jeho výši**. Obecně platí, že **lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání**. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci. Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užítku použije:

- obvyklé sjednané nájemné za srovnatelné pozemky,
- jiný způsob zjištění ročního užítku, pokud nelze uplatnit nájemné.

Ocenění částkou 10 000,00 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymezit a ocenit. **Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku** je zřízení přístupové cesty oprávněného na pozemku jiného vlastníka. Ke zjištění ročního užítku pro účely ocenění věcného břemene se určí jako roční obvyklé sjednané nájemné, protože jde o „pronájem“ části pozemku.

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

Roční užitek ve výši obvyklé ceny z věcného břemene, které vznikne vložением práva chůze a jízdy, přes stavební pozemek parc.č. 2870 k pozemkům parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, do katastru nemovitostí, je stanoven tímto postupem:

- A) stanoví se obvyklá cena pozemku v Kč/m², (výpočet je proveden pro 1 m² pozemku),
- B) určí se roční nájem z pozemku v Kč/m²,
- C) roční nájemné z pozemku v Kč/m² je rovno ročnímu užítku.
- D) Podle § 16b odst. (3) se roční užitek násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. To je cena věcného břemene určena podle platného cenového předpisu k datu **14.2.2020**.

A) Obvyklá cena pozemku v Kč/m², (výpočet je proveden pro 1 m² pozemku): podle zjištění na Katastrálním úřadu byly v roce 2017 v okolí analyzovaných pozemků realizovány prodeje pozemků o celkové výměře přes 2 hektary, viz údaje o dosažených cenách nemovitostí z Katastru nemovitostí. Tyto prodané pozemky leží v kat. území Záběhllice a sousedním katastru Chodov a Strašnice. Prodejní cena uvedená v Katastru se vztahuje na všechna prodaná parcelní čísla. Nelze z nich tedy usuzovat na realizovanou cenu v kat. území Záběhllice.

V současné době nejsou ani realitními kanceláři nabízeny k prodeji srovnatelné pozemky v okolí pozemků analyzovaných. Podle platné cenové mapy mají analyzované pozemky určenou cenu. Cena uvedená v platné cenové mapě činí pro tyto pozemky, parc.č. 2869/4, parc.č. 2869/12 a parc.č. 2870 v roce 2020 částku: **3 640,00 Kč/m²**. Tato cena je ztotožněna s cenou obvyklou i pro analyzovaný pozemek, který bude zatížen věcným břemenem. Jedná se o tyto části pozemku, které budou sloužit k přístupu na parc.č. 2969/4 a parc.č. 2964/12:

Poř.č.	Parc.č.	Rozměry pozemků s VB	Výměra m ²
1.	2870	3,00 × (9,00 + 7,00)/2	24,00
2.	2870	29,50 × 2,00/2	29,50
Celkem			53,50

B) Roční nájem z pozemků v Kč/m²: roční nájemné z pozemků je obvykle uvažováno v rozpětí 5 % až 10 % z jejich obvyklé ceny. V tomto konkrétním případě využití pozemku pro přístup na parc. č. 2869/4 a parc.č. 2869/12 je uvažováno s procentní sazbou 5 %. To je s ročním nájemným ve výši 5 % z obvyklé ceny. Roční nájemné činí částku:

$$\text{Nájem} = 3\,640,00 \times 0,05 = \mathbf{182,00 \text{ Kč/m}^2}$$

C) Roční užitek: roční užitek z 1,00 m² pozemku parc.č. 2870 v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je ztotožněn s ročním nájemným za 1,00 m². To je částka:

$$1 \text{ m}^2 \text{Roční užitek} = 182,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = \mathbf{182,00 \text{ Kč}}$$

D) Cena věcného břemene je určena k datu **14.2.2020** podle platného cenového předpisu, to je podle § 16b odst (3). Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Cena věcného břemene činí částku:

$$1 \text{ m}^2 \text{C}b\text{řemene} = 182,00 \text{ Kč} \times 5 \text{ let} = \mathbf{910,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

$$C_{\text{břemene}} = 910,00 \text{ Kč/m}^2 \times 53,50 \text{ m}^2 = 48\,685,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 48 685,00 Kč.

Toto je cena věcného břemene, které vznikne vložением práva chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 2870 k pozemkům parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12, v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020. Tuto cenu stanovenou podle platného cenového předpisu lze ztotožnit i s cenou obvyklou k datu 14.2.2020.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu služebnosti k pozemku parc.č. 2870 pro realizaci přístupu k pozemkům parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena služebnosti k pozemku parc.č. 2870 pro realizaci přístupu k pozemkům parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020, na částku:

48 685,00 Kč

Slovy: čtyřicet osm tisíc šest set osmdesát pět korun českých.

Toto je obvyklá cena služebnosti, věcného břemene na pozemek parc.č. 2870 pro realizaci přístupu k pozemkům parc.č. 2869/4 a parc.č. 2869/12, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 14.2.2020, která by byla nájemcem proplacena jako jednorázová částka.

Pokud by se majitel pozemku HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, v zastoupení správce nemovitosti, Městské části Praha 10, rozhodl pro vypořádání služebnosti placením nájemného, činilo by roční nájemné částku:

$$N_{\text{Roční nájemné}} = 182,00 \text{ Kč/m}^2 \times 53,50 \text{ m}^2 = 9\,737,00 \text{ Kč/rok}$$

Zaokrouhleno: 9 740,00 Kč/rok

Posudek vypracován dne 14.2.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.1. Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách v platném znění.
- 6.2. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný MF ČR.

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

- 6.4. Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (návrh č. 2)
Vysoké školy ekonomické - Institutu oceňování majetku.
6.5. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.

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. 2474/06/III/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.

Otisk znalecké pečeti:



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

6. PŘÍLOHY

- 6.1 Fotografická dokumentace.
6.2 Informace o parcelách.
6.3 Geometrický plán.
6.4 Ortofotomapa.
6.5 Část cenové mapy pozemků.
6.6 Část platného územního plánu.
6.7 Nabídky prodeje pozemků od realitních kanceláří.
6.8 Údaje o dosažených cenách nemovitostí v Záběhlicích získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizací přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.



Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	2869/8
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	2774
Výměra [m ²]:	147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	2869/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	2774
Výměra [m ²]:	1551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizaci přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Záběhlice [490253]; č. p. 3267; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2869/8
Stavební objekt:	č. p. 3267
Ulice:	Milínská
Adresní místa:	Milínská 3267/34

Parcelní číslo:	2870
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	3214
Výměra [m ²]:	2176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2869/4 po jeho zhodnocení, realizací přístupu přes pozemek parc.č. 2870, v kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, ke dni 14.2.2020.

Část platného územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Nabídky prodeje pozemků od realitních kanceláří:

Prodej stavebního pozemku 640 m²
Jaroměřská, Praha 10 - Horní Měcholupy
7 190 000 Kč (11 234,38 Kč za m²)
Přidat

Prodej komerčního pozemku 3 124 m²
U Kabelovny, Praha
11 246 400 Kč (3 600 Kč za m²)

Prodej komerčního pozemku 4 490 m²
Kutnohorská, Praha 10
16 164 000 Kč (3 600 Kč za m²)

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 04.02.2020 14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 732117 Záběhlice

Pozemek: 2766, LV 17145

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 14:53:37. Zápis proveden dne 19.05.2017.

V-29630/2017-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2765, LV 17145 Součástí je stavba: Záběhlice, č.p. 1930, rod.dům; 2766, LV 17145

PH-394/2020-210

Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Praha - západ
Pod sídlištěm 9, 182 13 Praha 8
- 7 -



ov:

USKOVAV

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště

Praha-západ

strana 1

04.02.2020 14:57

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 04.02.2020 14:44

0100 Hlavní město Praha
728225 Chodov

Obec: 554782 Praha

3471, LV 1682

1 nemovitost/skupinu nemovitostí 9.000.000,00 CZK

1, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

iva kupní ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 13:59:36. Zápis V-47548/2017-101
den dne 19.07.2017.

itostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

emky:

669/2, LV 605 k.ú. Záběhllice; 669/54, LV 10714 k.ú. Záběhllice; 669/77, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 676/1, LV 605 k.ú. Záběhllice; 676/2, LV 18576 k.ú. Záběhllice; 678, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 679, LV 605 k.ú. Záběhllice; 680, LV 605 k.ú. Záběhllice; 681, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 682, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/1, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/2, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 683/3, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/4, LV 605 k.ú. Záběhllice; 2078/449, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 3471, LV 1682; 3815/11, LV 384 k.ú. Strašnice; 3944, LV 384 k.ú. Strašnice; 3955,
LV 384 k.ú. Strašnice; 3957/4, LV 384 k.ú. Strašnice; 4289/42, LV 384 k.ú. Strašnice

emovitost/skupinu nemovitostí 900.000,00 CZK

1, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

a kupní ze dne 21.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 13:59:36. Zápis V-47545/2017-101
n dne 19.07.2017.

ostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

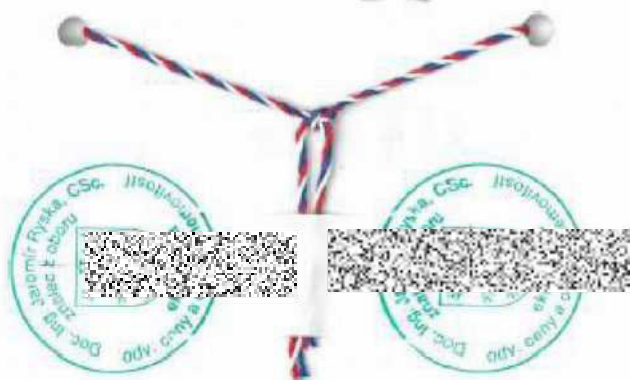
nky:

669/2, LV 605 k.ú. Záběhllice; 669/54, LV 10714 k.ú. Záběhllice; 669/77, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 676/1, LV 605 k.ú. Záběhllice; 676/2, LV 18576 k.ú. Záběhllice; 678, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 679, LV 605 k.ú. Záběhllice; 680, LV 605 k.ú. Záběhllice; 681, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 682, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/1, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/2, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 683/3, LV 605 k.ú. Záběhllice; 683/4, LV 605 k.ú. Záběhllice; 2078/449, LV 605 k.ú.
Záběhllice; 3471, LV 1682; 3815/11, LV 384 k.ú. Strašnice; 3944, LV 384 k.ú. Strašnice; 3955,
LV 384 k.ú. Strašnice; 3957/4, LV 384 k.ú. Strašnice; 4289/42, LV 384 k.ú. Strašnice

394/2020 2m

Katastrální úřad pro Středočeský kraj
stránní pracoviště Praha - západ
sídlíštěm 9, 182 13 Praha 8

- 7 -



Smlouva o zřízení služebnosti 2020/OMP/.....

Na jedné straně jako povinný ze služebnosti

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, 101 00, Praha 10
IČO: 000 63 941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Praha 10
číslo účtu: 9021-2000733369/0800
k smluvnímu ujednání je oprávněn: Ing. Filip Koucký – vedoucí OMP

(dále jen „**povinný**“)

a na straně druhé jako oprávněný ze služebnosti



(dále jen „**oprávněný**“)

(povinný a oprávněný dále společně také jen jako „**účastníci**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a dle ustanovení § 1274 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavírají tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

ČLÁNEK I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc. č. 2870, k. ú. Záběhllice, druh pozemku zahrada, o výměře 2 175 m² (dále jen jako „**služebná věc**“ nebo „**nemovitost**“).
2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a na základě vyhl. č. 55/2000 Sb., Statutu hlavního města Prahy, svěřilo hlavní město Praha služebné věci do správy povinnému, který je na základě shora uvedených právních předpisů oprávněn ke služebným věcem vykonávat vlastnická práva, včetně práva je zatížit prostřednictvím zřízení věcného břemene, tj. Služebnosti či reálného břemene.
3. Oprávněná je vlastníkem pozemků 2869/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 147 m² a parc. č. 2869/4, zahrada o výměře 1551 m², k. ú. Záběhllice zapsaných u KÚ pro hl. Město Praha na LV č. 2774. Z pozemku parc. č. 2869/4, k. ú. Záběhllice je na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vymezení věcného břemene oddělen pozemek parc. č. 2869/1, k. ú. Záběhllice (dále jen jako „**nemovitost 2**“).

4. Povinný zřizuje služebnost stezky a cesty přes nemovitost, jak je uvedeno v čl. I této smlouvy pro nemovitost 2, jehož vlastníkem je oprávněný. Rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu pod názvem „GP pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku“, který je přílohou č. 1, této smlouvy (dále jen „GP“).

ČLÁNEK II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Smlouvou o zřízení služebnosti zřídí povinný ve prospěch nemovitosti 2 služebnost spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemek povinného na nemovitost.
2. V podrobnostech bude služebnost spočívat v právu průchodu a průjezdu přes nemovitost 2. Rozsah služebnosti je taktéž vyznačen v geometrickém plánu, který je nedílnou součástí smlouvy o zřízení služebnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení služebnosti se uzavírá na dobu neurčitou.

ČLÁNEK III.

OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI

1. Oprávněný, po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, do 10 dnů od vystavení faktury povinným, ještě před podáním na smlouvy na katastr nemovitostí, uhradí převodem na účet povinného uvedený v záhlaví této smlouvy jednorázovou náhradu za zřízení služebnosti ve výši =48 685 Kč bez DPH. Náhrada neobsahuje DPH, které bude vyčísleno podle příslušného daňového zákona platného v den uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Náhrada za zřízení služebnosti byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2446/17/2019, ze dne 10. 5. 2019, který zpracoval znalec Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. Kopie tohoto znaleckého posudku je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Povinný vystaví oprávněnému daňový doklad (fakturu) odpovídající jednorázové náhradě za služebnost dle této smlouvy. Daňový doklad bude obsahovat náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován den právních účinků vkladu do katastru nemovitostí.
4. Správní poplatek za vkladové zřízení uhradí oprávněný.

ČLÁNEK IV.

PRÁVO Odstoupit od smlouvy

1. Povinný je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nedojde k zaplacení sjednané náhrady řádně a včas.
2. Pokud jedna ze smluvních stran poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy a na základě písemné výzvy nezjedná nápravu v přiměřené době, je druhá smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit.
3. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu.

ČLÁNEK VII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma účastníky.
2. Oprávněný bere na vědomí, že uzavřením této smlouvy o služebnosti není zajištěno ani presumováno potvrzení věcné správnosti smlouvy o služebnosti k nemovitosti, kterou je

oprávněněn vydat výlučně vlastník nemovitosti, v daném případě Hlavní město Praha. Oprávněněn 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 nenese žádnou odpovědnost a neodpovídá tak za případnou škodu, která nevydáním potvrzení věcné správnosti ze strany Hlavního města Prahy oprávněněnému vznikne. Rozhodování o této věci je výlučnou pravomocí Hlavního města Prahy.

3. Oprávněněn a povinný se dohodli na tom, že návrh na zápis práva služebnosti do katastru nemovitostí bude předložen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, oprávněněným, spolu se souhlasem Hlavního města Prahy dle čl. VII. odst. 2, této smlouvy a správní poplatek za podání návrhu uhradí oprávněněn.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající, přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
5. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou vysloveně neupravené se řídí výlučně ustanoveními občanského zákoníku, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky. Nedopadají na ně zvyklosti a ani zavedená praxe stran.
6. Tato smlouva a obsah vztahu jí založeného může být měněn či doplňován pouze písemným dodatkem.
7. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž povinný obdrží 2 vyhotovení a oprávněněn obdrží 3 vyhotovení.
8. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne

V Praze dne.....

.....
oprávněněn

.....
Městská část Praha 10

Přílohy

- Příloha č. 1 – Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k oddělenému pozemku
- Příloha č. 2 – Souhlas sdělením pozemku parc.č.
- Příloha č. 3 – Kopie znaleckého posudku č.



ZÁPIS z jednání komise konané 4. 3. 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., JUDr. Pavel Šutka a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

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 – právnická OMP a Mgr. Jakub Ďurica - vedoucí oddělení pohledávek, Mgr. et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnásenischopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. V průběhu jednání jednala v počtu 7, 5 a 4 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnásenischopná. Jednání bylo ukončeno v 20:20 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:05

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

ING. PAVEL HÁJEK: rád bych doplnil do zápisu z jednání KMN dne 29. 1. 2020, a to že u bodu 4. 2. jsem nahlásil střed zájmu a v zápise to není uvedeno, děkuji

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5


PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 9/6

Projednáni návrhu na uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti


Komise **NESOUHLASÍ** s tím, aby MČ Praha 10 uzavřela s paní  Smlouvu o zřízení služebnosti dle přílohy č. 7 předloženého materiálu ze cenu dle znaleckého posudku, 48 685,00 Kč bez DPH.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S TÍM, ABY MČ PRAHA 10 UZAVŘELA S PANÍ  SMLOUVU O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI DLE PŘÍLOHY č. 7 PŘEDLOŽENÉHO MATERIÁLU ZE CENU DLE ZNALECKÉHO POSUDKU, 48 685,00 Kč BEZ DPH**

10. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 5. 3. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

