

Důvodová zpráva

Spoluvlastníci budovy č. p. 1882 zapsaní na LV č. 682 k. ú. Vinohrady, Praha žádají o odkoupení pozemku parc. č. 3510 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 163 m² a pozemku parc. č. 3509 – zahrada o výměře 409 m² vše v k. ú. Vinohrady, Praha.

Žadatelé jako hlavními důvody pro odkoupení výše uvedených pozemků uvádějí sjednocení vlastnictví domu a pozemků a následně revitalizace zahrady.

Vlastníci jednotek v budově č. p. 1882 zapsaní na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k. ú. Vinohrady, Praha mají s Městskou částí Praha 10 uzavřenou smlouvu nájmu pozemků ze dne 15. 4. 2002 pod č. 2002/OOM/432 a Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 k. ú. Vinohrady.

Úhrada nájemného za předmětné pozemky je hrazena řádně a včas.

Přehled o ceně předmětných pozemků

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Jednotková cena dle cenové mapy MHMP (Kč/m²) Rok 2022</i>	<i>Cena celkem Kč</i>	<i>Cena dle ZP č. 4334/2022</i>
Vinohrady	zastavěná plocha a nádvoří	3510	163	14 180	2 311 340	2 327 640
Vinohrady	zahrada	3509	409	14 180	5 799 620	5 840 520
Celkem					8 110 960	8 168 160
Cena obvyklá	dle ZP					8 200 000

KÚR: souhlasí s prodejem pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha spoluvlastníkům budovy.

OMP: doporučuje prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha spoluvlastníkům budovy č. p. 1882 v k. ú. Vinohrady za cenu dle cenové mapy stavebních pozemků MHMP nebo za cenu dle znaleckého posudku, a to s ohledem na cenu vyšší

KMN: souhlasí s prodejem pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha spoluvlastníkům budovy č. p. 1882 v k. ú. Vinohrady za cenu dle cenové mapy stavebních pozemků MHMP nebo za cenu dle znaleckého posudku, a to s ohledem na cenu vyšší

Záměr na prodej předmětných pozemků byl vyvěšen na úřední desce od 11. 5. 2022 do 27. 5. 2022.

ÚMČ Praha 10
 Vršovická 68
 101 38 Praha 10
 Odbor majetkoprávní
 Oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
 K rukám: pí Petřinová Iva



V Praze dne 23. prosince 2021

Věc: Žádost o prodej pozemků parcelní čísla 3509 (zahrada) a 3510 (zastavěná plocha a nádvoří), k. ú. Vinohrady

Vážená paní Peřinová,

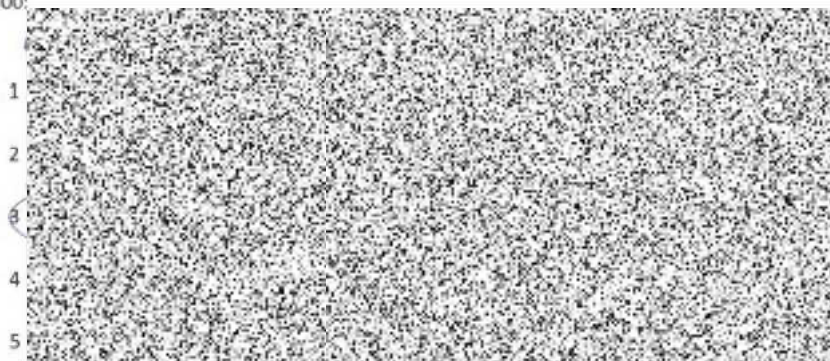
Obracíme se na Vás s žádostí o prodej pozemků pod budovou č.p. 1882, kterou vlastníme, společně s přílehlou zahradou, kterou užíváme.

Naše budova má č.p.1882 a stojí na pozemku parc. č. 3510 o výměře 163 m2. Přílehlá zahrada, kterou máme v nájmu sestává z parc. č. 3509 o výměře 409 m2, k. ú. Vinohrady, zapsaném na LV č. 2446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Tento pozemek je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřenou správou vykonávaná Městská částí Praha 10. Budova tedy netvoří součást tohoto pozemku.

Důvodem této naší žádosti je to, že pozemky v současné době najímáme, užíváme jako zahradu, rádi bychom do budoucna vyřešili majetkoprávní vztahy, kdy námi vlastněný objekt je na pozemku jiného vlastníka, a též revitalizovali zahradu.

Předem děkujeme za zprávu ohledně dalšího možného postupu v dané záležitosti a za kladné vyřízení naší žádosti.

Vlastníci budovy č.p. 1882, k.ú. Vinohrady, obec Praha, zapsané na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na adrese Bratří Čapků 1882/14. Vinohrady, Praha 10, 101 00:



MC Praha 10

Doručeno: 29.12.2021

P10 - 547836/2021

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0





2002/0004/132
1510995400

1. Městská část Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10

zastoupená starostou Ing. Karlem Výrutem, CSc.

k smluvnímu ujednání je oprávněn: Mgr. Petr Horák, zástupce starosty

IČ: 00063941

bankovní spojení č. ú. 26016-2000733369/0800

konstantní symbol: 0558 variabilní symbol: 0050585

specifický symbol: 300505085, 6358100397

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

2. jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:

a

jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:

a

jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:

a

jméno a příjmení:

rodné číslo:

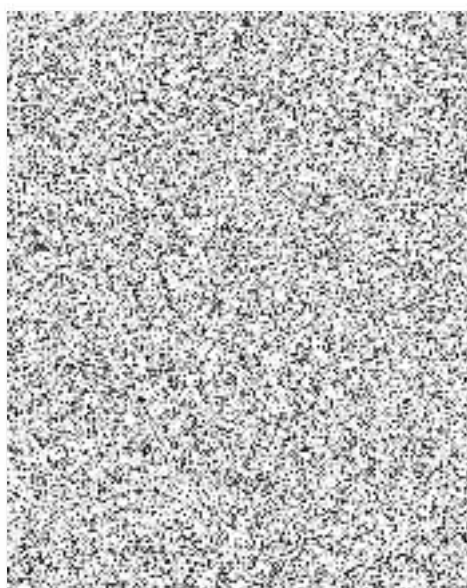
bydliště:

a

jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:



na straně druhé (dále jen nájemci)

ve smyslu ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) v platném znění uzavírají tuto

smlouvu č. 585 o nájmu pozemku

I.

Pronajímatel má na základě ustanovení § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí a Statutu hl. m. Prahy, svěřen pozemek parc. č. 3510, druh pozemku: zastavěná plocha, o výměře 163 m² a pozemek parc. č.

3509, druh pozemku: zahrada, o výměře 409 m², vše v k. ú. Vinohrady, m. č. Praha 10, obec Praha (dále jen předmět nájmu).

II.

Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemcům předmět nájmu do nájmu a nájemci předmět nájmu od pronajímatele přejímají. Předmět nájmu je vyznačen na příloženém snímku pozemkové mapy tvořící nedílnou součást této smlouvy jako příloha č.1.

III.



1. Nájemci se zavazují užívat pozemek parc. č. 3510, druh pozemku: zastavěná plocha, o výměře 163 m², k. ú. Vinohrady, za účelem odpovídajícím způsobu využití tohoto pozemku, který je uveden na LV č. ~~2446~~, vedeném Katastrálním úřadem Praha - město pro k. ú. Vinohrady. Nájemci se zavazují užívat pozemek parc. č. 3509, druh pozemku: zahrada, o výměře 409 m², k. ú. Vinohrady, za účelem údržby zahrady a rodinného domu.
2. Nájemci jsou ze všech závazků vyplývajících z této smlouvy zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

IV.

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být ukončena písemnou vzájemnou dohodou pronajímatele a nájemců, nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
3. Každá ze stran této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany se zavazují, že pokud nájemní smlouvu vypoví pronajímatel z jiného důvodu než a) neplacení nájmu, b) hrubé porušování povinností vyplývajících z této smlouvy nájemcem, c) rozhodnutím stavebního úřadu o odstranění stavby, tak na základě písemné výzvy pronajímatele učiněné ve lhůtě 3 měsíců ode dne skončení nájemního vztahu, uzavřou strany smlouvu o zřízení věcného břemene dle ustanovení § 151n a násl. občanského zákoníku. Na základě této smlouvy o zřízení věcného břemene bude městská část Praha 10 jako správce pozemku parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k.ú. Vinohrady, povinna strpět na tomto pozemku dům č.p. 1882 v k.ú. Vinohrady. Na základě smlouvy o zřízení věcného břemene bude dále umožněn vlastníku domu čp. 1882 volný přístup k této stavbě přes pozemek povinného parc. č. 3509 k.ú. Vinohrady. Hodnota věcného břemene bude stanovena v souladu s ustanovením § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění. Věcné břemeno bude zřízeno za úplaty. Výše úplaty se bude rovnat výši regulovaného nájemného za užívání pozemků zastavěných stavbou rodinného domu. V současné době je výše nájemného upravena výměrem č. 1/2002 Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.
5. Ke dni skončení nájemního vztahu jsou nájemci povinni vyklidit pozemek parc. č. 3509, k. ú. Vinohrady a vyklizený protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání.

6. Nájemci jsou povinni přijímat písemnosti (zejména výpovědi a odstoupení od smlouvy) na své adrese uvedené v této smlouvě. V případě změny této smlouvy jsou nájemci povinni neprodleně uzavřít s pronajímatelem dodatek této smlouvy o změně této adresy. Do doby účinnosti tohoto dodatku jsou nájemci povinni zajistit přijímání písemností na své adrese uvedené v platném znění této smlouvy. Za den doručení písemnosti bude rovněž považován den, kdy nájemci prokazatelně odmítli doručovanou písemnost převzít, nebo též den, kdy při druhém pokusu o doručení uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu této adresy, pokud si nájemci písemnost nepřevzou.

V.

1. Výše nájemného za užívání pozemku parc. č. 3510, k. ú. Vinohrady, byla po vzájemné dohodě stanovena částkou 30,- Kč /m²/ rok, (zastavěná plocha 163 m² - rodinný dům), tj. celkem 4 890 Kč, (slovy: čtyři tisíce osm set devadesát korun českých) ročně. Výše nájemného za užívání pozemku parc. č. 3509, k. ú. Vinohrady, byla po vzájemné dohodě stanovena částkou 7,- Kč/m²/rok, (zahrada o výměře 409 m²), tj. celkem 2 863 Kč, (slovy: dva tisíce osm set šedesát tři koruny české) ročně.
2. Celková výše nájemného za užívání předmětu nájmu činí **7 753 Kč**, (slovy: sedm tisíc sedm set padesát tři koruny české) ročně.
3. Nájemné je splatné vždy jednou ročně, a to do 31. 3. běžného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to tímto způsobem:  budou hradit ½ nájemného, tj. 3 876,5 Kč, pod specifickým symbolem 300505085 a  bude hradit ½ nájemného, tj. 3 876,5 Kč, pod specifickým symbolem 6358100397.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo možnosti zvýšit jednostranným oznámením, adresovaným písemně nájemcům, nájemné v případě, že dojde ke změně obecně závazného právního předpisu, upravující výši nájemného. V současné době je výše nájemného upravena výměrem č. 1/2002 Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

VI.

1. Nájemci jsou oprávněni přenechat předmět nájmu do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je podnájem neplatný.
2. Nájemci se po dobu platnosti této smlouvy zavazují užívat předmět nájmu výhradně pro účely, pro které byl pronajat, dále se zavazují udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu, dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání pozemků.
3. Nájemci jsou povinni udržovat na předmětu nájmu čistotu, zejména jsou povinni v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý na předmětu nájmu.
4. Nájemci berou na vědomí, že se musí zdržovat všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiného nebo čím by vážně ohrožovali výkon jeho práv.

5. Nájemci jsou povinni provádět běžnou údržbu předmětu nájmu vlastním nákladem.
6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemci na předmětu nájmu provádět stavební úpravy, vyžadující povolení nebo ohlášení stavebního úřadu, ani jiné podstatné změny. Na předmětu nájmu nesmí být umístěna žádná reklama bez písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemci se zavazují na žádost pronajímatele umožnit přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemci užívají předmět nájmu řádným způsobem. Pronajímatel je oprávněn vstoupit na předmět nájmu i za nepřítomnosti nájemců, a to pouze v případě neodbytné nutnosti (např. havárie, požár na předmětu nájmu, apod.)
8. Nájemci se zavazují po dobu platnosti této smlouvy si počínat tak, aby na předmětu nájmu nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí.
9. Nájemci jsou povinni odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobili oni nebo ostatní osoby prodlévající na něm se souhlasem nájemců, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
10. V případě havárie se nájemci zavazují k tomu, že provedou zásah, který zamezí vzniku dalších škod a neprodleně budou informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách.
11. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny skutečností uváděných v této smlouvě.

VII.

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy jsou nájemci povinni zaplatit tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou jednorázově 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
 - b) pro případ, že ke dni skončení nájemního vztahu nájemci v souladu s článkem IV. této smlouvy nevyklidí pozemek parc. č. 3509, k. ú. Vinohrady a nepředají jej vlastním zavinením pronajímateli, jsou povinni zaplatit pronajímateli částku 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) měsíčně do doby protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) pro případ, kdy budou nájemci v prodlení s placením nájemného po dobu delší než deset kalendářních dnů, jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli částku ve výši odpovídající 50% ročního nájemného.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemcům.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemci neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž každý z nájemců obdrží po jednom vyhotovení, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
4. Nabytím účinnosti této smlouvy končí nájemní vztah založený smlouvou o přenechání pozemku do dočasného užívání ze dne 19.9.1989 a dodatkem k této smlouvě o přenechání pozemku do dočasného užívání ze dne 18.10.1990. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2002
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, že odpovídá jejich svobodné a pravé vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Počet stran: 5

Příloha: snímek pozemkové mapy

V Praze dne 15.11.02



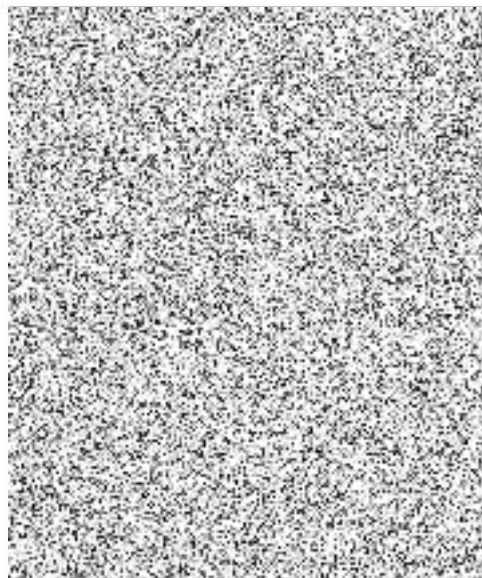
V Praze dne 14.10.02

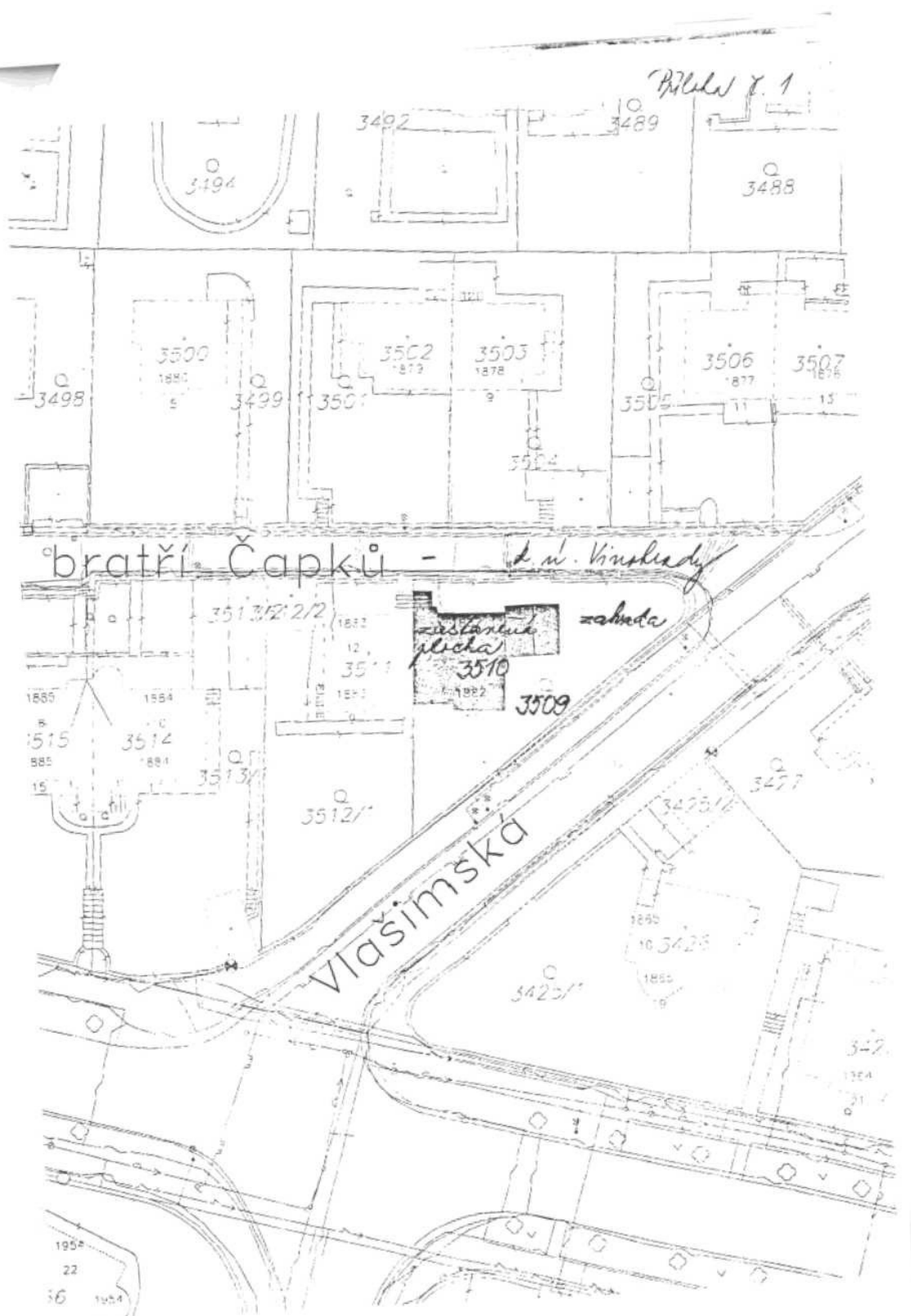
Za pronajímatele:



zástupce starosty

Nájemci:







2002/004/432
1510995400

**Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu pozemků
č. 2002/OOM/432 ze dne 15. 4. 2002**

uzavřený níže psaného roku a dne, ve smyslu § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění, mezi těmito subjekty:

1. Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10

IČ : 00063941

DIČ: CZ 00063941

zastoupená Mgr. Vladislavem Lipovským, starostou

k smluvnímu ujednání je oprávněn: Bohumil Zoufalík, 1. zástupce starosty

Bankovní spojení : Česká spořitelna a. s., č. ú. : 26016-2000733369/0800

jako pronajímatel na straně jedné

a
2. jméno a příjmení:
datum narození:
bydliště:

a
3. jméno a příjmení:
datum narození:
bydliště:

a
4. jméno a příjmení:
datum narození:
bydliště:

a
5. jméno a příjmení:
datum narození:
bydliště:

na straně druhé (dále jen nájemce)

Smluvní strany se s účinností od 1. 3. 2008 dohodly na této změně nájemní smlouvy ze dne 15. 4. 2002.

1. Dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11. 12. 2004 uzavřenou mezi podílovými spoluvlastnicemi [redacted] a [redacted] pozbyla [redacted] svých vlastnických práv k 1/6 domu čp. 1882, k. ú. Vinohrady a z tohoto důvodu rovněž ukončila nájemní vztah

2x převzal



26/3/08 1

k předmětným pozemkům. Jedinými nájemci zůstávají osoby uvedené v záhlaví tohoto Dodatku č. 1.

2. V čl. V. nájemní smlouvy se text odstavců 1. – 4. vypouští a nahrazuje se následujícím textem tohoto znění:

"1. „ Výše nájemného za užívání pozemku parc. č. 3510, k. ú. Vinohrady, byla po vzájemné dohodě stanovena částkou 85 Kč /m²/ rok, (zastavěná plocha 163 m² - rodinný dům č.p. 1882), tj. celkem **13 855 Kč**, (slovy: třinácttisícosmsetpadesátšestkorunčeských) ročně

"2. „Výše nájemného za užívání pozemku parc. č. 3509 (zahrada o výměře 409 m²), k. ú. Vinohrady, byla po vzájemné dohodě stanovena částkou 85 Kč/m²/rok, tj. celkem **34 765 Kč**, (slovy: střicetčtyřtisícosedmsetšedesátšestkorunčeských) ročně

"3. Celková výše nájemného za užívání předmětu nájmu činí **48 620 Kč**, (slovy: čtyřicetosm tisíc šestsetdvacetkorunčeských) ročně.

"4. Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách o stejné ve výši tj. 12 155,- Kč, a to vždy k 31. 1., k 30. 4., k 31. 7., a k 31. 10., kalendářního roku, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to tímto způsobem: ~~.....~~ budou hradit 1/2 nájemného, tj. 6 077,50 Kč, pod specifickým symbolem 05051930 a ~~.....~~ bude hradit 1/2 nájemného, tj. 6 077,50 Kč, pod specifickým symbolem 10081963. Pro případ, kdy splátka nájemného nebude uhrazena řádně a včas, je sjednán úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

"5. Nájemné ve výši 48 620 Kč za rok platí i pro rok 2008 s tím, že 1. splátka nájemného ve výši 12. 155,- bude nájemci uhrazena do 15. 3. 2008, pod variabilním symbolem ~~525~~, a to tímto způsobem: ~~.....~~ uhradí 1/2 této čtvrtletní splátky, tj. 6 077,50 Kč, pod specifickým symbolem 05051930 a ~~.....~~ uhradí 1/2 této čtvrtletní splátky, tj. 6 077,50 Kč, pod specifickým symbolem 10081963. Splátky pro 2. 3. a 4. čtvrtletí roku 2008 budou nájemci uhrazeny předepsaným způsobem dle čl. V. odst. 4. smlouvy ve znění jejího Dodatku č. 1, k 30. 4., 31. 7. a 31. 10. 2008. Pro případ, kdy splátka nájemného nebude uhrazena řádně a včas, je sjednán úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

"6. „Nájemné za rok 2007 bylo stanoveno oznámením o zvýšení nájmu ze dne 12. 7. 2007 a uhrazeno v souladu s tímto oznámením dne 25. 7. 2007 ~~.....~~ a 30. 7. 2007 ~~.....~~

"7. Plnění při nájmu pozemků uvedených v této smlouvě je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) působením § 56 odst. (4) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

"8. Pronajímatele si vyhrazuje právo možnosti zvýšit jednostranným oznámením, adresovaným písemně nájemcům, nájemné v případě, že dojde ke změně obecně závazného právního předpisu, upravující výši nájemného. V současné době je výše nájemného upravena výměrem č. 1/2008 Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

3. V čl. VII. odst. 1. c) nájemní smlouvy se text doplňuje, a to tak, že za text „...50%“, se vkládá text *čtvrtletní splátky*.

opt

 Úřad městského části Praha 10
 Odbor obecního majetku
 oddělení stavebních úprav,
 rozšířené evidencí majetku
 Věstonická 68, 101 38 Praha 10

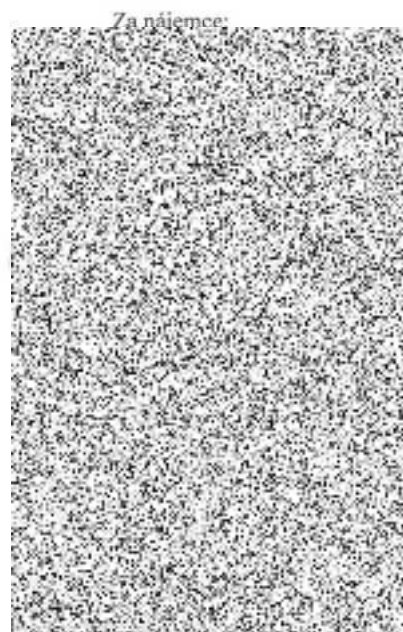
4. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají nedotčena.
5. Dodatek č. 1 nabývá účinnosti 1. 3. 2008 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve osmi stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 stejnopisy a každý z nájemců po 1 stejnopise.
7. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek č. 1 odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a že si Dodatek č. 1 řádně přečetly, což stvrzují podpisy svých zástupců.

Počet stran: 3

29 února 2008
V Praze dne



20. února 2008
V Praze dne



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zák. č. 171/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro plnění tohoto právního úkonu.
Pověření členové Zastupitelstva městské části Praha 10

..... 19. III. 2008
 V Praze dne

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3510
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	163
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1882



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam DPEJ

Parcela nemá evidované DPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.01.2022 12:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1882
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vinohrady [490229]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	682
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3510
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Vymezené jednotky

[1882/1](#), [1882/2](#), [1882/3](#), [1882/4](#)

[Informace z RÚIAN](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/8
	1/4
	1/8
	1/4
	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

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

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3509
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	2446
Výměra [m ²]:	409
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradka



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22611	409

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.01.2022 12:00.



Interní sdělení

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Bc. Iva Petřínová
vedoucí oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace

odbor Kancelář hlavního architekta
oddělení technické podpory a analýz
referent Magdaléna Hlaváčková/424
datum 4. 4. 2022
číslo jednací P10-145265/2022

Věc **prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vínohrady - spoluvlastníci budovy**

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č. j. P10-009300/2022 ze dne 10. 1. 2022 s žádostí o prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vínohrady žadatelům, kteří jsou spoluvlastníky budovy č. p. 1882, sdělujeme.

Žádost byla projednána na 38. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 23. 3. 2022 a bylo přijato stanovisko (zápis z 38. jednání KÚR č. j. P10-112245/2022, bod 6):

KÚR souhlasí s prodejem pozemků parc. č. 3510 a 3509 v k. ú. Vínohrady spoluvlastníkům budovy.

S pozdravem



Ing. Jaroslav Jiránek

vedoucí oddělení technické podpory a analýz

Přílohy: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10 (KÚR)

QF 62-01/12

P10-112245/2022

Příloha č. 5

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
č. KÚR/38/6/2022
ze dne 23. 3. 2022
prodej poz. parc. č. 3510 a 3509 v k.ú. Vinohrady - Spoluvlastníci budovy

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemků parc. č. 3510 a 3509 v k. ú. Vinohrady spoluvlastníkům budovy.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	4	-	1	-



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 27. dubna 2022 v zasedací místnosti
411a) na ÚMČ Praha 10 od 17:12 do 19:16 hodin

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: Ing. Romana Šímová, MBA a Mgr. Václav Vlček

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje
nemovitěho majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor, Luděk
Záruba – referent referátu oprav a investic a k bodu 3/1 byli přítomni ještě pan [redacted] a pan
[redacted]

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:12.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu, a dále pro pana [redacted] a pana [redacted] k bodu 3/1
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
4. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitěho majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
7. Různé
8. Závěr

**K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra
Beneše – místostarostu, a dále pro pana [redacted] a pana [redacted] k bodu 3/1**

Průběh hlasování: 5

Pro: 5

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost **byla** schválena

K bodu 2. – Schválení programu:

Mgr. David Satke: navrhuji schválit program jednání tak, jak Vám byl předložen, děkuji

Průběh hlasování: 5

Pro: 4

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 1

program jednání **byl** schválen

Popis průběhu jednání:

Zasedání KMN zahájil a od 17:12 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů a až do konce jednání jednala v počtu 5 členů. Jednání bylo ukončeno v 19:16 hod.

Bod 3/2 Mgr. David Satke stáhnul z jednání s odůvodněním, že tento bod bude projednán na příštím jednání KMN, kde do materiálu budou doplněny fotografie okolních vchodových dveří v domě a barevný snímek (nebo vizualizace) nových dveří, které by měly nahradit ty stávající.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 4/1, 4/2, NA STŮL V., 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, NA STŮL II., NA STŮL IV., NA STŮL III., 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, NA STŮL I.

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



V Praze dne 28. 04. 2022

Přílohy: 1 – 18 Stanoviska k jednotlivým bodům

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu 5/3 ze dne 27. 04. 2022 k projednání žádosti: **Návrh na prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady spoluvlastníkům budovy č. p. 1882 v k. ú. Vinohrady**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemků parc. č.3510 o výměře 163m² a parc. č. 3509 o výměře 409 m² v k. ú. Vinohrady do vlastnictví spoluvlastníků budovy č. p. 1882 zapsanými na LV č. 682 v k. ú. Vinohrady, za cenu dle cenové mapy stavebních pozemků MHMP nebo za cenu dle znaleckého posudku, a to s ohledem na cenu vyšší

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



Úřad městské části
odbor kontroly a kom.
Vršovická 6B, 101 38
-16-



P10-190488/2022

Zveřejnění záměru

Městská část Praha 10, dle ustanovení § 36, odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb. o Hl. m. Praze, v platném znění, zveřejňuje záměr na prodej pozemků:
parc. č. 3510 o výměře 163 m² a parc. č. 3509 o výměře 409 m² v k. ú. Vinohrady, Praha



MC Praha 10
Doručeno: 04.05.2022
P10 – 190488/2022

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



no10es661c f0e5

V Praze dne 11. 05. 2022

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od 11. 05. 2022 do 15. 05. 2022

Mgr. Tomáš
vedoucí oddělení



Vyvěšeno: 11. 05. 2022

Sejmuto: 27. 05. 2022



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4334/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena pozemku parcelní číslo 3510 a 3509 při ulici Bratří Čapků, obec Praha na katastrálním území Vinohrady.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	8 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 14 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: ~~30.5.2022~~

Vyhotoveno: V Praze 2.5.2022



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 3510 a 3509 při ulici Bratří Čapků, obec Praha na katastrálním území Vinohrady.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.5.2022 za přítomnosti obhlídka provedena bez přítomnosti majitele pozemku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 2446 ze dne 29.4.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

územní plán

mapa oblasti

katastrální mapa

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021

Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty je určena i cena zjištěná.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
Adresa nemovité věci: Bratří Čapků 1882/14, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 1825, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 1825, podíl 1 / 1

Na LV č. 2446 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Světlená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

Pozemky se nachází na katastrálním území Vinohrady při ulici Bratří Čapků a Vlašimská.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastávka RD

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena bude určována (cenová mapa). V případě ocenění pozemků, kde stavba a pozemek má jiného vlastníka se jeví cenová mapa (CMP 2022) jako objektivní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 3510 a 3509
Adresa předmětu ocenění:	Bratři Čapků 1882/14 100 00 Praha 10
LV:	2446
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc.č. 3510 a 3509

1.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vinohrady a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3510	163 14	180,00	2 311 340,-
zahrada	3509	409 14	180,00	5 799 620,-
Cenová mapa - celkem		572		8 110 960,-

1.2. Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	8 110 960,00
Celková výměra pozemku	m ²	572,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	85,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	1 205 300,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	78 344,50

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 78 344,50 Kč

Pozemky parc.č. 3510 a 3509 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 8 110 960,- Kč

Pozemky parc.č. 3510 a 3509 - zjištěná cena celkem = 8 189 304,50 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc. č. 3510 a 3509

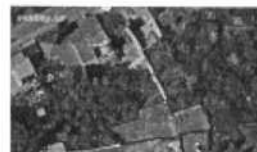
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Libeň pozemek 837 m²
Lokalita: Praha 8 - Libeň
Popis: Nabízím prodej lukrativního pozemku v KÚ Libeň v Praze. Parcela do tvaru písmena T je dostupná z ulice Čertův vršek, kde se končí výstavba bytového komplexu. V horní části se nacházela, nemovitost /současně odstraněná/ je tam parcela určená k zástavbě. Pozemek 837 m² je svažité ve spodní části se nachází bytový dům, který je možné také odkoupit. Svažitost pozemku nabízí možnost stupňovité výstavby s nádherným výhledem do širokého ohoří. Výstavba v celé lokalitě má charakter spíše komorní, nacházejí se zde rodinné domy vilového typu nebo menší bytové domy. Lokalita je velmi klidná, nicméně v místě se nachází veškerá občanská vybavenost. Stanice autobusu je cca 200 m.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
25 000 000	837	29 868,58	0,59	17 622,46

Název: Prodej stavebního pozemku 982 m²

Lokalita: Hostavická, Praha 9 - Hloubětín

Popis: Prodej stavebního pozemku o výměře 982 m² Praha 9, Hloubětín, ulice Hostavická
Ve výhradním zastoupení majitele Vám představuji ojedinělou nabídku pozemku v klidné části Hloubětína, ulice Hostavická, Praha 9.

Jedná se o pozemek o celkové výměře 982 m² ve staré zástavbě rodinných domů, na kterém je umístěna stavba – rodinný dům, který je napojen na všechny inženýrské sítě-elektřina, voda, plyn i kanalizace. Dům je z roku 1927, bez jakékoliv rekonstrukce. Tento krásný pozemek nabízí hned několik způsobů využití – je ideální pro menší developerské společnosti, nebo stavební firmy, možnost rozdělení pozemku na 2 samostatné parcely a postavit 2 domy, popřípadě dvojdům, stejně tak i pro koncového vlastníka k výstavbě svého vysněného rodinného domu či vily. Zejména se jedná o nabídku stavebního pozemku v klidné části Prahy plné zeleně, kterých je opravdu jako šafránu.

Velkou devizou tohoto pozemku je okolní krásná příroda, nachází se přímo u lesa Lehovec, mezi Kyjským rybníkem a Hořejším rybníkem, při procházce kolem Rokytky nebudete věřit, že jste kousek od centra Prahy. Dále se zde nachází přírodní park Smetanka.

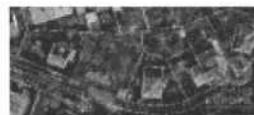
Okolí nabízí i sportovní vyžití např. cyklostezka Rokytka či plavecký bazén Hloubětín a mnoho další možností.

Hloubětín nabízí plnou občanskou vybavenost i velmi dobré spojení do centra Prahy, 7. min pěšky stanice metra Hloubětín, tramvaj, autobus, vlak.

Pro další informace kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,60
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavba a pozemek stejného vlastníka	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 900 000	982	25 356,42	0,48	12 171,08

Název: Prodej stavebního pozemku 786 m²

Lokalita: Emlerova, Praha 4 - Modřany

Popis: K prodeji atraktivní, slunný pozemek výměře 786m², ulice Andělova, Emlerova, Praha 4, Modřany

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji atraktivní, slunný pozemek o výměře 786m², umístěný na rohu ulic Andělova i Emlerova, Praha 4, Modřany.

Pozemek se vzrostlými stromy, nachází v samém centru rezidenční zástavby Modřan a je vhodný především pro výstavbu rodinného domu/vily, nebo domu s byty.

Funkční využití pozemku je čistě obytné, vhodné pro výstavbu rodinného domu s několika byty nebo pro rodinný dům/vilu.

Dle územního plánu..

OB - čistě obytné

Hlavní využití: Plochy pro bydlení.

V této části dle územního plánu je vyznačeno jako stabilizované území OB (čistě obytné) a není nijak stanovena míra využití zastavěnosti území. Koefficient podlažnosti pro RD je do 3NP ... 100%.

Díky své poloze nabízí po celý den i rok vynikající světelné a slunečné podmínky.

Na pozemku o výměře 786m², se nachází dům o zastavěné ploše 81m² a kůlna o výměře 19m², obojí určené k demolici.

Na pozemku k dispozici všechny ing. sítě.

Velikost a umístění pozemku, Vám zaručuje maximální soukromí, příjemné a pohodové bydlení v krásném prostředí s výbornou dostupností do centra Prahy.

Modřany jsou velmi vyhledávaným a oblíbeným místem. V místě je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, lékaři, obchody, kulturní centrum, kynologický klub). Rozsáhlé možnosti turistiky, cykloturistiky a dalších sportovních aktivit (fotbalový a tenisový klub, golf, sportovní hala, koupaliště, řeka Vltava).

Spojení MHD, TRAM, METRO.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
velikost pozemku - srovnatelný	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,85
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 490 000	786	27 340,97	0,57	15 584,35

Název: Nusle - Družstevní ochoz

Lokalita: Pozemek ostatní plocha 2566/2

Popis: Prodáno 9.12.2021 kupní smlouvou V - 92938/2021-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 900 000	596	11 577,18	0,77	8 914,43

Název: Strašnice, Za Strašnickou vozovnou

Lokalita: Pozemek 1280/1

Popis: Ostatní plocha o velikosti 281 m² , Prodáno dne 11.1.2022 kupní smlouvou V-1940/2022- 101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno	1,00
velikost pozemku - menší	0,80
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 000 000	281	28 469,75	0,60	17 081,85

Minimální jednotková porovnávací cena	8 914 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 275 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 622 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3510	163	14 280,00		2 327 640
zahrada	3509	409	14 280,00		5 840 520
Celková výměra pozemků		572	Hodnota pozemků celkem		8 168 160

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc.č. 3510 a 3509	8 189 305,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	8 110 960,- Kč
1.2. Trvalé porosty	78 345,- Kč
	<hr/>
	= 8 189 305,- Kč

Výsledná cena - celkem: 8 189 305,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 189 310,- Kč

slovy: Osmmilionůjednostoosmdesátdevětstířístadeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**8 189 310 Kč**

slovy: Osmmilionůjednostoosmdesátdevětstisíctřistadeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky parc. č. 3510 a 3509

8 168 160,- Kč

Hodnota pozemku

8 168 160 Kč

Obvyklá cena**8 200 000 Kč**

slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenová mapa Prahy CMP 2022 a porovnávací metodou. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (424/2021Sb.) v součinnosti s porovnávací metodou. Cenový předpis v případě rozdílných vlastníků - stavba a pozemek jiného vlastníka vytváří základ pro stanovení obvyklé ceny. Nemovitost je oceněna na základě druhu využití, umístění, velikosti, možnosti napojení na inženýrské sítě a lokality, vlastnictví, zastavěnosti.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi není v posledních šesti měsících obchodováno a to hlavně vzhledem k právnímu stavu - stavba a pozemek jiného vlastníka. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, znalosti trhu, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro. Pro porovnání byly použity pozemky tzv. volné a přepočítány koeficienty z nichž jeden z koeficientů zohledňuje zatížení stavbou jiného vlastníka. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací v součinnosti s cenovou mapou.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

8 200 000 Kč

slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 3510 a 3509 při ulici Bratří Čapků, obec Praha na katastrálním území Vinohrady.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné lokality a jedná se také o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byla velikost pozemku, lokalita, zastavěnost, využití, dopravní dostupnost, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které nejsou na trhu obchodovány (stavba a pozemek jiného vlastníka). Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda při použití volných pozemků s použitými korekčními koeficienty odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující v součinnosti s cenovou mapou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4334/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4334/2022 evidence posudků.

V Praze 2.5.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3510](#)[☒]
 Obec: [Praha \[554782\]](#)[☒]
 Katastrální území: [Vínohrady \[727164\]](#)
 Číslo LV: [2446](#)
 Výměra [m²]: 163
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [č. p. 1882](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Úslob ochrany nemovitosti

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

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

[☒] Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.04.2022 07:00.

04.22 8:05

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3509](#) ☹
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ☹
 Katastrální území: [Vinohrady \[727164\]](#)
 Číslo LV: [2446](#)
 Výměra [m²]: 409
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Měřítko: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Úslob ochrany nemovitosti

úroveň
am. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
chr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

Znam BPEJ

BPEJ	Výměra
1511 ☹	409

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

↑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.04.2022 07:00.

04.22 8:18

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitosti

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1882
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ^{CF}
 Část obce: [Vinohrady \[490229\]](#) ^{CF}
 Katastrální území: [Vinohrady \[727164\]](#)
 Číslo LV: [682](#)
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [3510](#)
 Typ stavby: budova s číslem popisným
 Působ využití: rodinný dům



Omezené jednotky

[1882/1](#), [1882/2](#), [1882/3](#), [1882/4](#)

^{CF} Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

1/8

1/8

1/4

1/4

1/4

Působ ochrany nemovitosti

Název

chr. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

chr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Iné zápisy

Typ

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

Vlastnictví jednotek

^{CF} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazeniObjekt.aspx?encrypted=glO1PYF6ZOEzG0nG2r_0FkVjeWvXefeR8fcUzTB5V2Q_PFO0IsCDgtJxyPQAA4uS... 1/2

29.04.22 8:18

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

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 dat k 29.04.2022 07:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze 6.2.6 b0 [WWW5]





Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022

**Katastrální území**

Název: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 3510

Cena 2022

Mapový list: 61

Cena: 14180 Kč/m²

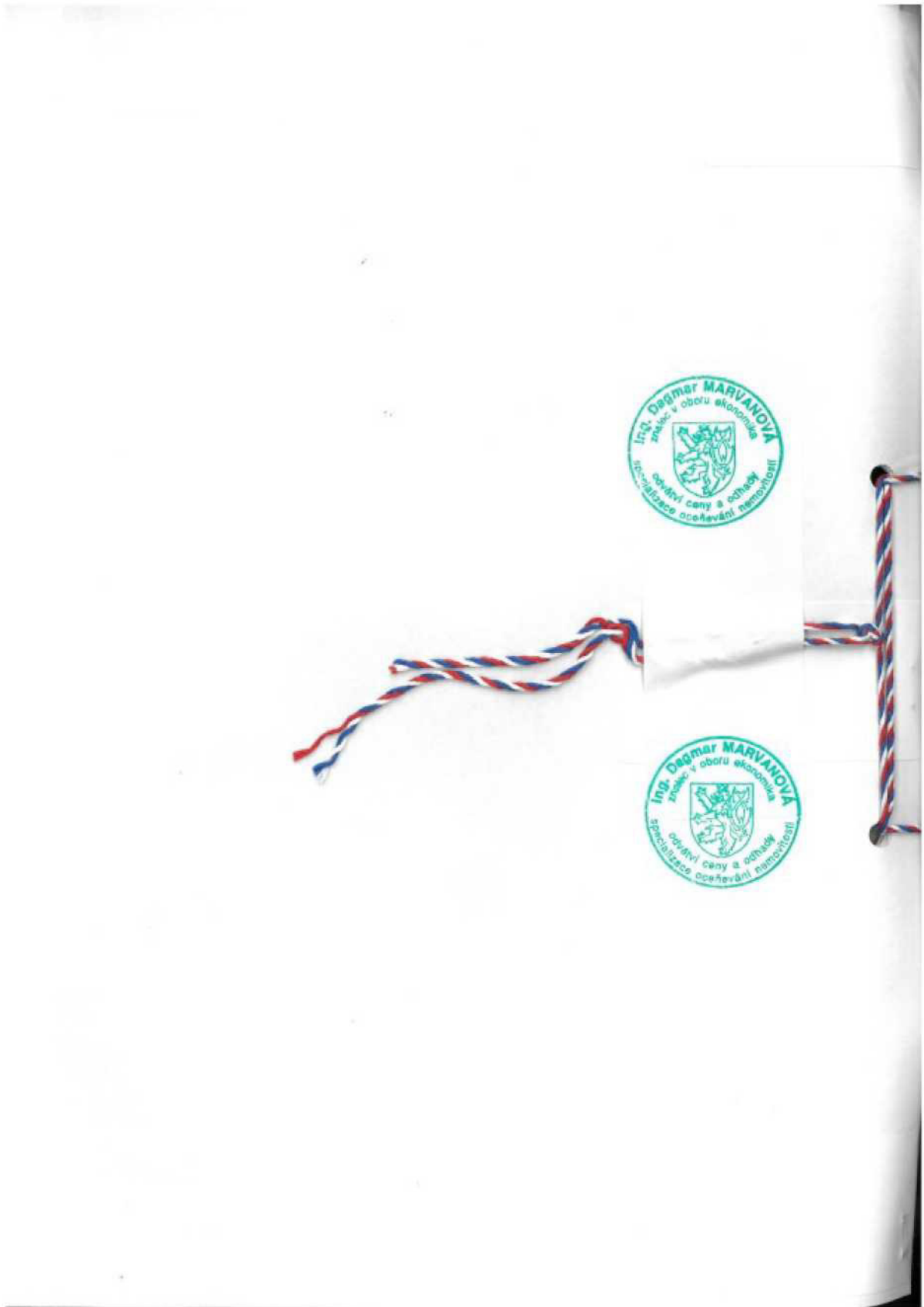
Skupina: 4223

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2022.

Vytlačeno dne: 29.04.2022





Interní sdělení

Odbor majetkoprávní

Oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor **KS**
oddělení **Právní**
referent **Mgr. Tereza Vincúrová**
datum **6.6.2022**
číslo jednací **P10-239872/2022**

Věc: **Stanovisko k materiálu č. j. P10-190356/2022**

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „**Návrh na prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k. ú. Vinohrady, Praha**“ č.j. P10-190356/2022 předkládaný k projednání na schůzi Rady a následně Zastupitelstva městské části Praha 10.

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

S pozdravem



Mgr. Tereza Vincúrová
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 číslo ze dne

k návrhu na prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k. ú. Vinohrady, Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k. ú. Vinohrady, Praha za kupní cenu 8 200 000 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 3510 a parc. č. 3509 v k. ú. Vinohrady, Praha vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 682 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k. ú. Vinohrady, Praha za kupní cenu 8 200 000 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I. písm. b) tohoto usnesení

Termín: 31. 12. 2022

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-190483/2022