Důvodová zpráva

Pozemky parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice (dále též „pozemky"), jsou ve vlastnictví České republiky, právo hospodaření má společnost Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČ: 00063347, se sídlem Betlémská 267, Praha 1 – Staré Město, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALXI, vložka 86 (dále jen „společnost"), za kterou jedná likvidátor Ing. Rudolf Krsek.

Pozemky jsou obklopeny pozemkem parc. č. 806/18, k. ú. Malešice, který tvoří území Malešického parku a je v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10.

Pozemky byly od počátku vzniku Malešického parku (od 70. let minulého století) určeny pro zázemí parku, tedy pro jeho údržbu a opravy. Na pozemku parc. č. 806/472, k. ú. Malešice se nachází budova bez č. p. a č. o. určena stavebním povolením jako zázemí parku. Budova nebyla nikdy zkolaudována a aktuálně se nachází v neuživatelném (značně zchátralém) stavu. Budova je ve vlastnictví hl. m. Prahy, které ji nabylo v roce 1993 rozhodnutím Ministerstva financí ČR.

Na základě původního znaleckého posudku Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc., č. z. d. : 2501/34/2020 ze dne 28. 12. 2020 i dodatku k tomuto posudku ze dne 3. 6. 2021 byla stanovena cena zjištěná předmětných nemovitostí ve výši 1 944 000 Kč.

K nabídce za původní cenu přijala Rada m. č. Praha 10 usnesení č. 79 ze dne 2. 2. 2021 (viz příloha č. 3 předloženého materiálu), na základě kterého se m. č. Praha 10 obrátila na hl. m. Prahu žádostí o souhlas s nabytím nemovitosti č. j. P10 – 170888/2021 ze dne 26. 5. 2021 (viz příloha č. 4 předloženého materiálu). K tomu přijala Rada hl. m. Prahy usnesení č. 1883 ze dne 2. 8. 2021, na základě nějž byl udělen souhlas s nabytím předmětných nemovitostí, avšak za cenu dle původního znaleckého posudku 1 944 000 Kč (viz příloha č. 5 a 6 předloženého materiálu).

Společnost dále, jako státní podnik, požádala MF ČR o souhlas s prodejem pozemků (státního majetku) a jako podklad byl předložen původní posudek. MF ČR mělo vůči původnímu posudku celou řadu výhrad, které se nepodařilo pro ministerstvo uspokojivě vysvětlit ani dodatečným vyjádřením znalce. K žádosti společnosti o souhlas se ministerstvo dodnes společnosti nevyjádřilo, i když bylo údajně připraveno nesouhlasné stanovisko, které však z personálních popř. jiných důvodů nebylo ze strany ministerstva podepsáno a vydáno.

S ohledem na výhrady ministerstva a též s ohledem na růst cen nemovitostí a nové cenové předpisy od 1. 1. 2022 si nechal likvidátor společnosti zpracovat nový znalecký posudek, který tvoří přílohu č. 2 předloženého materiálu. **Za novou cenu zjištěnou tímto novým znaleckým posudkem ve výši 2 631 410,- Kč nabízí nyní společnost pozemky ke koupi** (viz příloha č. 1 předloženého materiálu).

Radě m. č. Praha 10 je nyní předložen k projednání návrh na pokračování jednání za novou cenu, přičemž s ohledem na textaci shora uvedeného souhlasu hl. m. Prahy a usnesení RHMP považuje m. č. Praha 10 za nezbytné požádat o nový souhlas s nabytím předmětných nemovitostí dle ustanovení § 13 odst. 4. vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, za novou cenu, dle nového znaleckého posudku.

Společnost současně požádala MF ČR o vydání souhlasu s prodejem pozemků za novou cenu dle nového znaleckého posudku.

Budou-li oba souhlasy (MF ČR a hl. m. Prahy) vydány a připravena příslušná kupní smlouva, to vše do poloviny června 2022, může být návrh na koupi pozemků předložen ZMČ Praha 10 ještě v předpokládaném červnovém termínu.

Nabytí pozemků je v zájmu m. č. Praha 10 z důvodu územního a majetkoprávního sjednocení území Malešického parku a k budoucímu zajištění a zlepšování jeho údržby a rozvoje. Současně s koupí pozemků požádá m. č. Praha 10 o svěření stavby na pozemku parc. č. 806/472, k. ú. Malešice, a to za účelem jejího využití pro zázemí parku (po rekonstrukci), nebo za účelem její likvidace a nahrazení stavbou jinou k obdobnému účelu.

Příloha č. 1

SADY, LESY A ZAHRADNICTVÍ PRAHA, státní podnik v likvidaci
110 01 Praha 1 – Staré Město, Betlémská 9
Doručovací adresa: 170 00 Praha 7, U Studánky 650/12, tel.: 235353440, e-mail: slzpha@seznam.cz, IDS: pbdn8fq

Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkový
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHY 10
HLAVNÍ PODATELNA
Došlo dne: 21-04-2022
Přílohy: 1X

Váš dopis značky/ze dne	naše značka	vyřizuje	Praha
	01/2022/Kr/35	likvid[illegible]5353440	20.04.2022

Žádost o projednání nového ocenění nabízených nemovitostí ve věci přímého prodeje pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473 v k. ú. Malešice, obec Praha (dále jen „nemovitosti"), a to z majetku ČR v právu hospodaření Sadů, lesů a zahradnictví Praha, s.p. v likvidaci do vlastnictví hl. m. Prahy a správy m. č. Praha 10.

Vážení,

obracím se k Vám ve shora uvedené věci na základě níže uvedených skutečností:
Na základě žádosti Městské části Praha 10 doplněné usnesením Rady městské části Praha 10 č. 79 ze dne 02. 02. 2021 byla Ministerstvu financí, odboru 72, odd. 7203 postoupena dne 04.10.2021 žádost o vydání souhlasného stanoviska k úplatnému převodu „nemovitostí" hl. m. Praze (kupující Hl. m. Praha zastoupená Městskou částí Praha 10) za obvyklou cenu stanovenou znaleckým posudkem ze dne 28. 12. 2020 znalce doc. Ing. Jaromíra Rysky CSc. a to částkou ve výši 1.944.000,00 Kč. Ministerstvem financí byl tento posudek označen za nedostatečný pro chybnou metodiku a v důsledku toho nesprávně stanovenou obvyklou cenu. Po konzultaci s MF byla tato žádost naším podnikem stažena ke dni 14. 04. 2022 s tím, že ministerstvu bude předložena žádost nová, doplněná novým znaleckým posudkem.
Likvidovaný podnik nechal vypracovat nový znalecký posudek č. 3110-05/22 ze dne 21. 02. 2022 znalcem Ing. Tomášem Jandou, v němž jsou **„nemovitosti" nově oceněny částkou 2.631.410,- Kč**. Cena v novém posudku byla stanovena výše v důsledku změny metodiky ocenění pozemků oproti posudku předchozímu a vychází z cen dle platné právní úpravy a byla stanovena jako cena zjištěná.
Dovoluji si proto požádat o pokud možno neprodlené projednání v Radě m. č. Praha 10 a o vyjádření, zda bude Městská část Praha 10 mít o koupi za novou cenu zájem a bude o koupi dále jednat a bude tak možné požádat příslušné orgány (MF ČR a hl. m. Prahu) o stanovisko (resp. souhlas) s prodejem (resp. koupí) předmětných pozemků za novou cenu dle nového posudku, a aby bylo možné dokončit urychleně přípravu prodeje a předmětný převod předložit Zastupitelstvu Městské části Praha 10 ke schválení při jeho nejbližším zasedání.

ady, lesy a zahradnictví Praha
státní podnik v likvidaci
110 01 Praha 1, Betlémská 9

Ing. Rudolf Krsek
likvidátor

MC Praha 10
Doručeno: 21.04.2022
P10 – 165605/2022
listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 1
mp10es861cdfec

Přílohy: Znalecký posudek č. 3110-05/22

Příloha č. 2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3110 - 05/22

o ceně nemovitých věcí - pozemků parc.č. 806/472 a 806/473 v k.ú. Malešice v Praze.

Objednavatel posudku:	Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci Betlémská 9 Praha 1
Účel posudku:	Převod majetku
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020 a č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.
Oceněno ke dni:	15.února 2022
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Janda Soudní znalec v oborech Stavebnictví – stavby obytné a Ekonomika – ceny a odhady - oceňování nemovitostí Kaplická 861 Praha 4

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 7 stran textu a 12 stran příloh.

V Praze, dne 21.února 2022 Výtisk č.: **1**

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - pozemků pro jejich převod.

Oceňované pozemky parc.č. 806/472 a 806/473 se nacházejí v severovýchodním okraji Malešického parku a oba dva jsou v katastru nemovitostí vedené jako ostatní jiná plocha. Pozemek parc.č. 806/472 je zastavěný objektem údržby a skladů, který nemá přiděleno žádné čp. ani če., a který ke dni ocenění není ani zkolaudovaný. I když je pozemek v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha, je zastavěný objektem údržby a podle zákona o oceňování majetku je tedy pozemkem stavebním. Pozemek parc.č. 806/473 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha. Tento pozemek je se zastavěným pozemkem 806/472 společně užíván a oba pozemky tvoří jednotný funkční celek. Proto i tento pozemek je oceněný jako stavební.

Pozemky jsou mírně svažité, přístupné jsou po zpevněné parkové cestě, která není projektovaná na automobilový provoz, takže příjezd automobilem k pozemku je z tohoto důvodu omezený. Ulice Malešická je od pozemků vzdálena asi 50m. Hranice pozemku parc.č. 806/473 není na místě nijak vytyčena a pozemek volně přechází v oplocený areál údržby jiného vlastníka.

V územním plánu hl.m. Prahy se oba pozemky nacházejí v zeleném území Malešického parku s označení ZP - parky, historické zahrady, kde hlavní využití území je pro parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně sloužící rekreaci. Jako přípustné využití jsou uvedeny parky, zahrady, sady, vinice, to vše na rostlém terénu, dále drobné vodní plochy a pěší komunikace. Až jako podmíněně přípustné je možné v území umístit účelové komunikace, technickou infrastrukturu, dětská hřiště, cyklistické stezky, zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, kostely, nekrytá sportovní zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu a ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

I když se dle zákona o oceňování majetku u obou pozemků jedná o pozemky stavební, z územního plánu jasně vyplývá, že stavební využití pozemků je značně omezené a určitě se nejedná o běžné komerční stavební pozemky. Jedná se o plochu zeleně, kterou je možno využít podmíněně za dodržení podmínek územního plánu i stavebního úřadu pro některou výše vyjmenovanou stavbu.

Nejedná se tedy o prodej klasických stavebních pozemků, ale o prodej pozemků zeleně, které lze podmíněně využít pro stavby objektů, které využití pro zeleň (parky) pouze doplňují.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Malešice v Praze, list vlastnictví č. 143, vyhotovený pomocí nahlížení do údajů Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 14.1.2022.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Malešice vyhotovená pomocí nahlížení do údajů Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 21.2.2022 v měřítku 1:1000.

Cenová mapa stavebních pozemků pro území hl.m. Prahy platná od 1.1.2022.

Územní plán hl.m. Prahy.

Údaje sdělené likvidátorem podniku ing. Krskem a zjištěné znalcem.

Místní šetření znalce s prohlídkou současného stavu dne 14.2.2022 za přítomnosti zástupce objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 143 pro k.ú. Malešice v Praze zapsán

Česká republika

Právo hospodaření s majetkem státu

Sady,lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci
Betlémská 267/9
110 00 Praha 1

1.4 Předmětem ocenění je

1) Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

1.5 Základní pojmy

1) Obvyklá cena – se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2) Tržní hodnota – se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3) Zjištěná cena – se rozumí cena, která je stanovená v souladu s platným cenovým předpisem, pokud není stanovena jako cena obvyklá nebo jako tržní hodnota. Ke dni ocenění je to cena stanovená podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Pro ocenění nemovité věci obvyklou cenou je nutné znát skutečně sjednané ceny srovnatelných nemovitých věcí. Vzhledem k faktu, že dle platného územního plánu hl.m. Prahy nejsou oceňované pozemky určeny k zastavění, ale pro využití jako zeleň s možností zastavění pouze podmíněně, a to objekty souvisejícími s provozem parku, není možné pozemky uvažovat jako běžné stavební, ale jako pozemky zeleně. Při zpracování posudku se nepodařilo zajistit žádné sjednané ceny srovnatelných nemovitých věcí, neboť tyto se na reálném trhu obchodují zřídka. **Obvyklou cenu** podle zákona o oceňování majetku tudíž **nelze stanovit.**

Stejný problém zůstává i v případě zjišťování tržní hodnoty, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Srovnatelné nemovité věci se na trhu téměř neobchodují nebo obchodují velmi zřídka, u pozemků není možné stanovit ani nákladový způsob ocenění, tudíž podle zákona o oceňování majetku **nelze stanovit ani tržní hodnotu**.

Ohledně stanovení ceny oceňovaných nemovitých věcí je tedy jediná možnost stanovit cenu podle zákona o oceňování majetku jako **cenu zjištěnou podle příslušných odstavců a prováděcí vyhlášky**.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek parc.č. 806/472 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní jiná plocha a je zastavěný nezkolaudovaným provozním objektem bez přiděleného čísla popisného.

Podle zákona O oceňování majetku se zastavěné pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, a jsou již zastavěny, oceňují jako pozemky stavební.

Pozemek parc.č. 806/473 je v katastru nemovitostí také vedený jako ostatní jiná plocha. Tento pozemek je užíván společně se zastavěným pozemkem a tvoří s ním jednotný funkční celek. Z tohoto důvodu je i tento pozemek oceněný jako stavební.

V cenové mapě stavebních pozemků není cena oceňovaných pozemků stanovena, proto je ocenění provedeno podle příslušných ustanovení vyhlášky.

Pozemek parc.č. 806/472 je zastavěný provozní budovou se sklady a zázemím využívanou pro údržbu zeleně Malešického parku. Pozemek parc.č. 806/473 je v katastrální mapě vyznačen kolem zastavěného pozemku, ale jeho hranice není na místě nijak vytyčena a pozemek volně přechází v oplocený areál údržby jiného vlastníka.

Přístup k pozemkům je po zpevněné parkové cestě, která není projektovaná na automobilový provoz, takže příjezd automobilem k pozemku je z tohoto důvodu omezený. Komunikace Malešická je od pozemků vzdálena asi 50m.

Dle platného územního plánu hl.m. Prahy se pozemky nacházejí v území, které je určeno pro využití jako okrasný park s možností zástavby pouze podmíněně, a to objekty souvisejícími s provozem parku. Nejedná se tedy o klasický stavební pozemek, který je určen k zastavění, ale

o pozemek zeleně, na kterém je možné pouze podmíněně umístit územním plánem specifikovanou stavbu.

Provozní objekt postavený na pozemku parc.č. 806/472, který tomuto pozemku dává status pozemku stavebního nemá přiděleno žádné číslo popisné ani evidenční, ale hlavně není zkolaudovaný, takže v případě, že by byl vydán demoliční výměr na odstranění objektu, by pozemek ztratil status pozemku stavebního.

Cena pozemku je stanovena jako cena zjištěná podle cenového předpisu. Je použita základní cena stavebního pozemku pro k.ú. Malešice, která činí 9.284,- Kč/m^2. Tato cena je upravena indexy podle omezujících vlivů, trhu a polohy stanovenými podle kritérií, odpovídajících oceňovaným pozemkům.

2.1.2 Výměra pozemků

254 + 718 = **972 m^2**

2.1.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

Index omezujících vlivů Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = **1.000**

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní – není dořešena legalizace stavby, stavba nemá čp ani če		
5. Ostatní neuvedené (rozpětí 0,30 až -0,30)	1	-0.15
Vlivy snižující cenu – na realitním trhu o podobné pozemky není zájem, téměř se neobchodují, dle ÚP se nejedná o pozemek určený k zastavění, ale o pozemek zeleně, pozemek je oceněný jako stavební pouze z důvodu současného zastavění, a to nezkolaudovanou stavbou		

6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.28

Index trhu It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + -0.28) x 1 = **0.720**

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby – provozní budova skladů a údržby	1	0.45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Stavby ostatní neuvedené	5	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci	2	0.00
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.05
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	2	0.00
7. Vlivy ostatní neuvedené (rozpětí 0,30 až -0,30) Vlivy snižující cenu – poloha objektu bez možnosti příjezdu k pozemku po komunikaci určené pro vozidla, komunikace určena pouze pro pěší, poloha uprostřed parku, objekt na pozemku musí být užíván pouze jako doplňující zařízení k okrasnému parku	1	-0.15
Celkem *		-0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Index polohy Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + -0.10) x 0.45 = **0.405**

2.1.6 Výpočet ceny pozemků (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku pro k.ú. Malešice	= **Kč**	**9.284,-**
Index cenového porovnání		x 0.2916
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.720 x 0.405		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**2.707,214**
Cena za celou výměru 972.00 m^2	= **Kč**	**2.631.412,32**
Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	**Cena celkem Kč**	**2.631.412,-**

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	**Kč**	**2.631.412,-**
Zjištěná výsledná cena	**Kč**	**2.631.412,-**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**Kč**	**2.631.410,-**

Slovy: Dvamilionyšestsettřicetjedentisícčtyřistadeset Kč

V Praze, dne 21.února 2022

[redacted]
vypracoval
ing. Tomáš Jand[redacted]
Kaplická 861
Praha 4

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Já, níže podepsaný znalec prohlašuji, že tento znalecký posudek má zákonem požadované náležitosti a současně jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127 a) Občanského soudního řádu.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14.10.1992, č.j. Spr. 1844/91, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

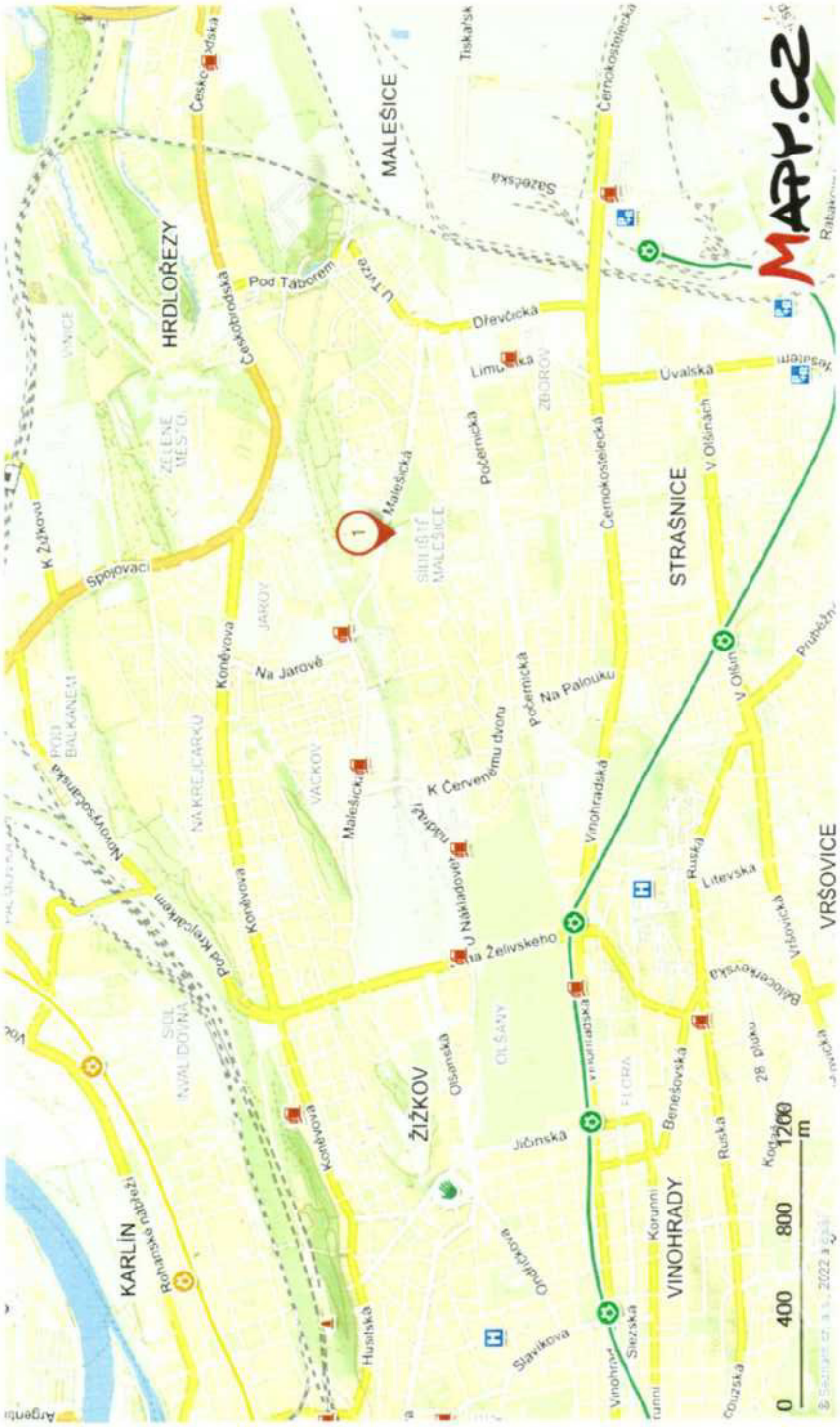
Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3110.

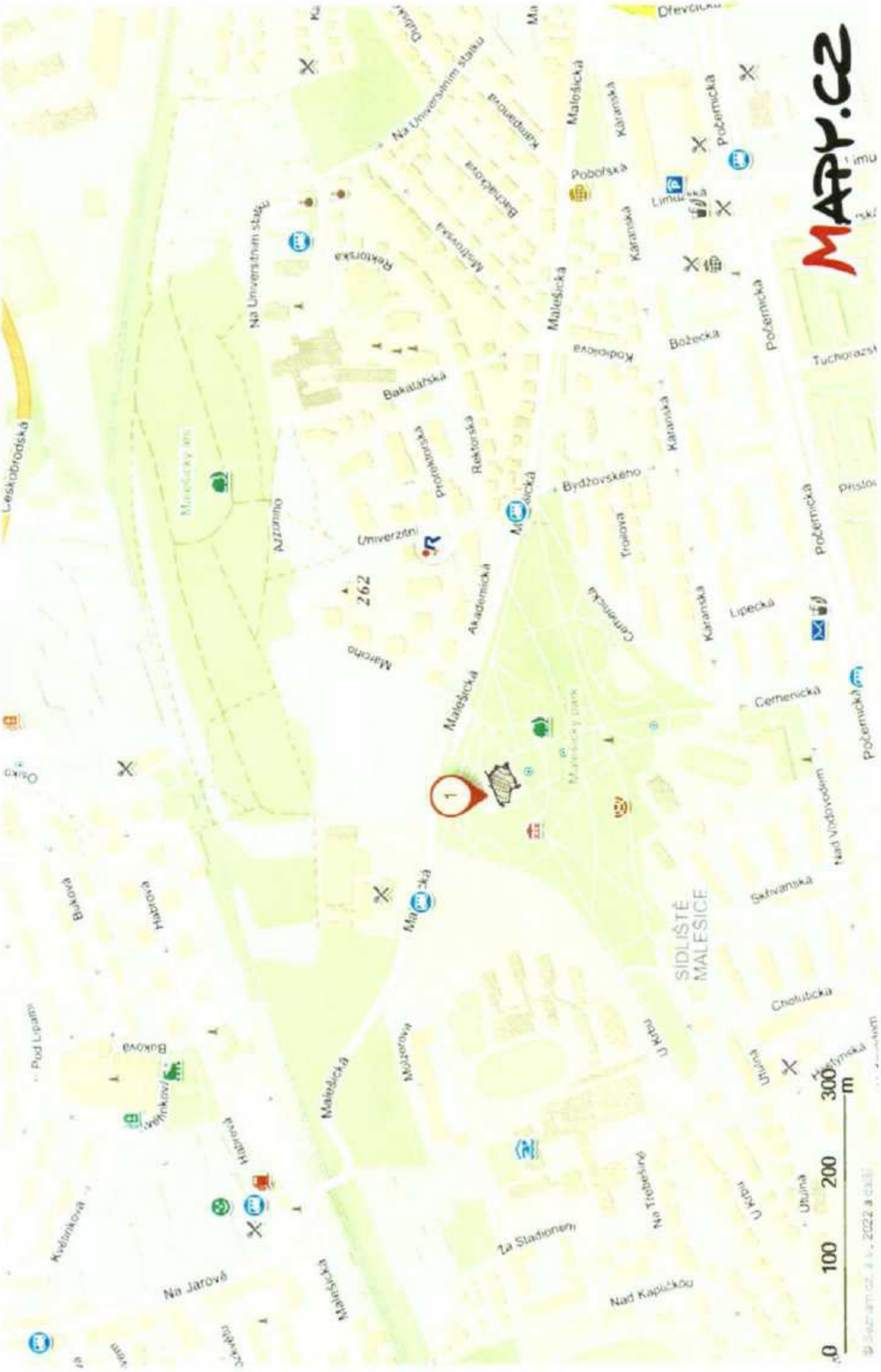
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

[redacted]
ing. Tomáš Janda

SEZNAM PŘÍLOH

Název	strana č.
Celková mapa s vyznačením umístění oceňovaných nemovitých věcí	1
Mapa oblasti s vyznačením umístění oceňovaných nemovitých věcí	2
Výpisy z katastru nemovitostí	3-4
Snímek z katastrální mapy	5
Ortofoto snímek z katastrální mapy	6
Cenová mapa pozemků pro území hl.m. Prahy – c.ú. 2022	7
Mapa územního plánu hl.m. Prahy	8
Výňatek textové části ÚP – využití území s označením ZP	9
Kopie žádosti o přechod majetku ČR do vlastnictví hl.m. Prahy	10-11
Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí	12

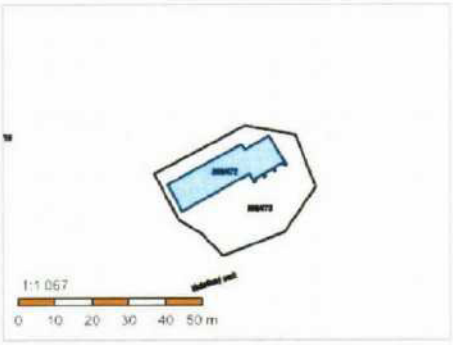

MAPY.CZ
MALEŠICE
HRDLOŘEZY
STRAŠNICE
VRŠOVICE
ŽIŽKOV
VINOHRADY
KARLÍN
Dřevčická
Uvalská
Malešická
Počernická
Černokostelecká
Spojovací
Na Jarově
Na Palouku
K Červenému dvoru
Vinohradská
Jičínská
Olšanská
Ruská
Litevská
Benešovská
Slavíkova
Husitská
Sazečská
Pod Táborem
Na Žižkově nám.
0
400
800
1200
m


MAPY.CZ
Malešická
Malešický park
SÍDLIŠTĚ MALEŠICE
Na Universitním statku
Rektorská
Bakalářská
Univerzitní
Akademická
Bydžovského
Karanská
Počernická
Pobořská
Kodicova
Božecká
Tuchoraz
Lipecká
Čermenská
Trojova
Skřivanská
Nad Vodovodem
Chlumecká
U Krbu
Úžlina
Na Třebešíně
Za Stadionem
Nad Kapličkou
Na Jarově
Habrová
Buková
Pod Lipami
Kvestorská
Prorektorská
Mojžíšova
Leskoslovanská
262
0 100 200 300 m

-2-

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	806/472
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	143
Výměra [m²]:	254
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

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

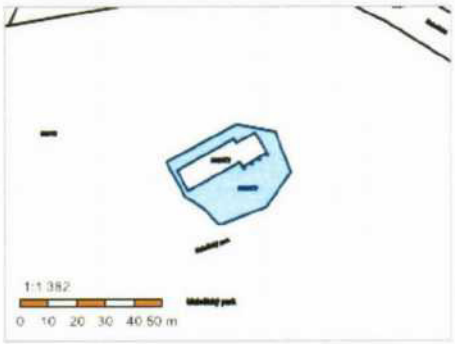
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2022 10:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	806/473
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	143
Výměra [m²]:	718
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

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

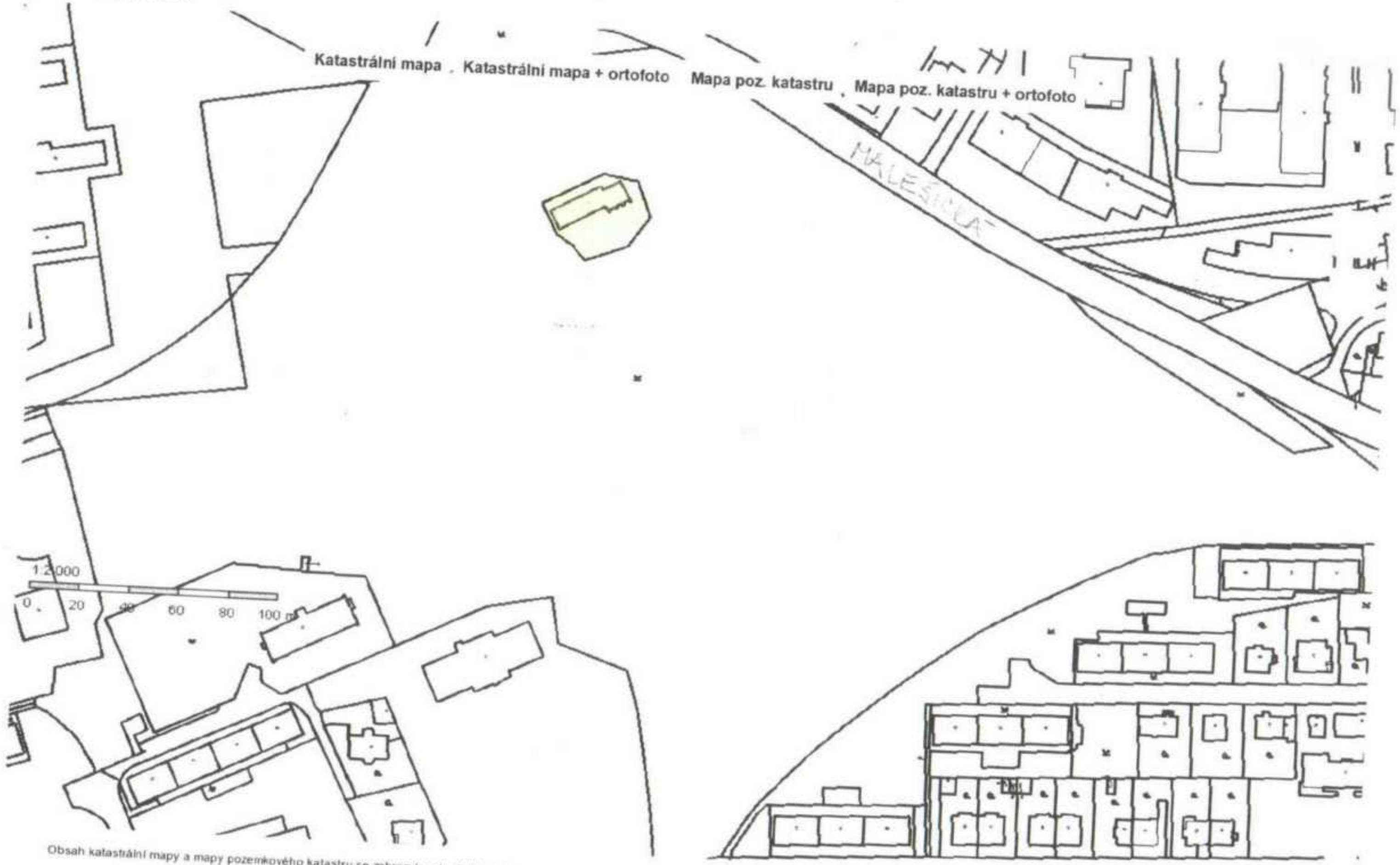
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2022 10:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.2.4 b3 [WWW6]

-4-

Nahlížení do KN

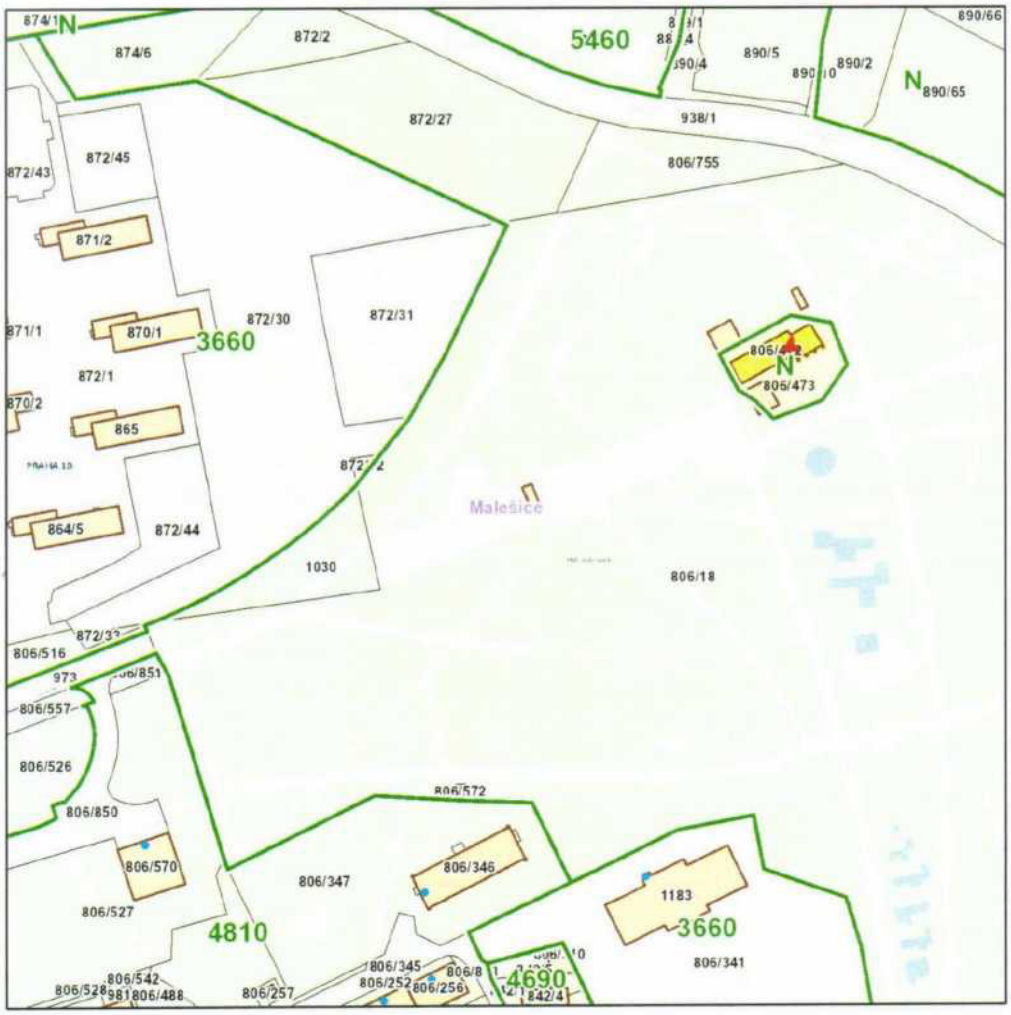


Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete

P10-165493/2022

5.22 m
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Malešice

Parcela

Číslo parcely: 806/472

Cena 2022

Mapový list: 48

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 3122

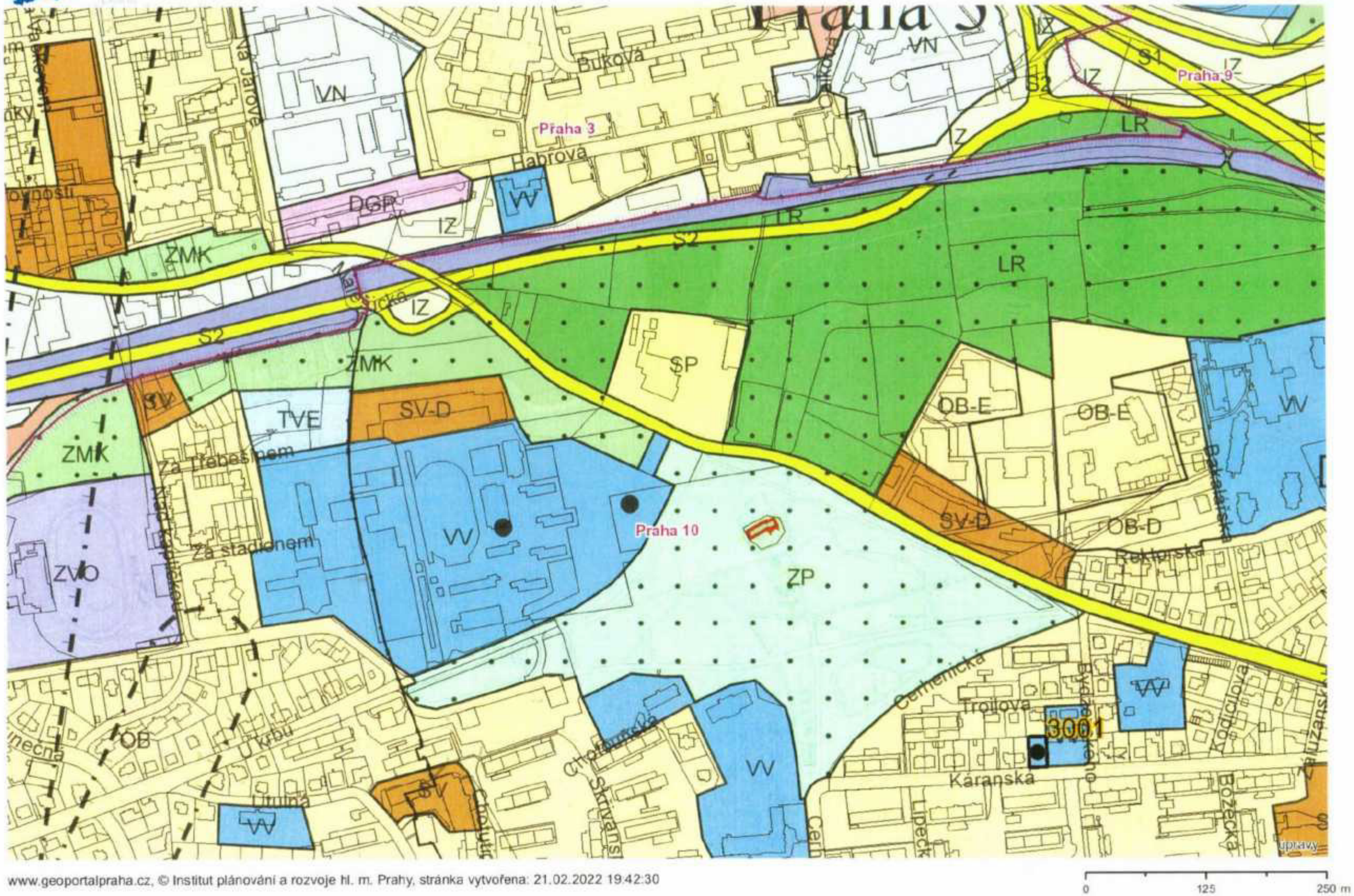
Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních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

1.1.2022-

Vytištěno dne: 21.02.2022

-7-

geoportal Mapa On-Line



www.geoportalpraha.cz, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 21.02.2022 19:42:30

-8-

P10-165493/2022

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy[8]

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.
Krematoria[8] a obřadní síně.
Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování[9].

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

---

[8] Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů

[9] V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

-9-

Ž á d o s t

o přechod majetku České republiky do vlastnictví hl.m. Prahy
podle ustanovení § 5 odst.3 zákona č.172/1991 Sb.

Název a sídlo organizace,o jejíž majetek (příp.jeho část) se žádá:

s.p.Sady,lesy,zahradnictví,Praha 1 - Betlémská 9

Organizace: státní podnik

Žádost schválena usnesením Zastupitelstva hl.města Prahy č.17/17 ze dne 9.6.1992

P ř e d m ě t ž á d o s t i :

I.NEMOVITÝ MAJETEK - budovy

číslo popisné	čís.parcelní zastav.plocha	výměra	čís.parcelní ost.plochy	kat. území	využití
bez č.p. Nebozízek	917	93 m2	pozemek ve vl.hl.m.Prahy	M.Strana	soc.a p objekt
č.p.6	199	123 m2	není známa	Vyšehrad	sklad
bez č.p. Nad vin.potokem	2896	90 m2	pozemek ve vl.hl.m.Prahy	Michle	soc.a zařízen
č.p.3293 Petržílkova ul.	2377	-	není známa	Modřany	prov. objekt
č.p.1937	2166	-	není známa	Stodůlky	prov. objekt
č.p.34 Vinice Sv.Kláry	184	187 m2	není známa	Troja	repre. objekt

- 10 -

č.p.2 Královská obora	1826	114 m2	není známa	Bubeneč	provoz. objekt
bez č.p. Hakenovy sady	687/2	142 m2	pozemek ve vl.hl.m.Prahy	Karlín	soc. zařízení

číslo popisné	čís.parcelní zastav.plocha	výměra	čís.parcelní ost.plochy	kat. území	využití
bez č.p. Hakenový sady	571	56 m2	pozemek ve vl.hl.m.Prahy	Karlín	soc. zařízení
bez č.p. v Malešickém parku	806/472	252 m2	"	Malešice	provozní objekt
č.p. ~~1901~~ 1902 ul.Hrázského	~~397/1~~ 397/135	247 m2	není známa	Chodov	provozní objekt

Nemovitý majetek - ostatní pozemky

kat.území	číslo parcely	výměra	č.LV	kultura
Dejvice	4014	2658 m2	11	02-orná půda X
Bubeneč	1772/1	3931 m2	82	05-zahrada
"	1772/2	881 m2	82	05-zahrada
"	1772/3	556 m2	82	05-zahrada
"	1773/1	556 m2	82	05-zahrada
"	1773/2	1743 m2	82	14-ostatní
"	1773/3	217 m2	82	05-zahrada
"	1774	2045 m2	82	05-zahrada
Hradčany	185/1	3334 m2	57	05-zahrada
"	185/2	270 m2	57	14-ostatní
"	185/3	686 m2	57	12-vod.plocha

V příloze přikládáme 4 plánky zahrad a katastrálních map a výpisy z pozemkových knih pro historický majetek pro Vaši lepší orientaci.

viz doplnit - oprava původní žádosti
čj. 004/1961/R-133/93 z 9. srpna 1993

MINISTERSTVO PRO SPRÁVU NÁRODNÍHO MAJETKU A JEHO PRIVATIZACI ČESKÉ REPUBLIKY 1

-11-

Příloha č. 3

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 79
ze dne 2. 2. 2021

k návrhu na zahájení jednání o nabytí pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o pozemcích parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice, dle důvodové zprávy a příloh předloženého materiálu

II. schvaluje

zahájení jednání o nabytí pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice, jehož výsledkem bude uzavření kupní smlouvy

III. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

1.1. podepsat žádost o odkup pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice dle důvodové zprávy předloženého materiálu

Termín: 28. 2. 2021

1.2. zahájit jednání o nabytí pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473, k. ú. Malešice, směřující k uzavření kupní smlouvy

Termín: 31. 12. 2021

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel:	Ing. Beneš, místostarosta
Anotace:	pozemky
Provede:	Ing. Koucký, ved. OMP
Na vědomí:	-
Garant:	Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku:	P10-019635/2021

Příloha č. 4

Městská část Praha 10

Ing. Petr Beneš
místostarosta městské části Praha 10

V Praze dne: 26. 5. 2021
Č.j.: P10-170888/2021

Vážení,

městská část Praha 10 jedná s podnikem Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, se sídlem Betlémská 267/9, Staré město, 110 01 Praha 1, IČ : 00063347 (dále jen „prodávající") ve věci úplatného **nabytí nemovitostí** v **k. ú. Malešice, a to pozemků parc. č. 806/472 a parc. č. 806/473**, (dále jen „nemovitosti") za účelem jejich využití pro správu, údržbu a technické zázemí rozsáhlých ploch Malešického parku a veřejné zeleně na území m. č. Praha 10, zejména v k. ú. Malešice. Nemovitosti jsou ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření s majetkem státu pro prodávajícího.

Nemovitosti jsou součástí Malešického parku a jsou pro plnění uvedeného účelu určené od počátku vzniku Malešického parku (od počátku 70. let minulého století), a to mimo jiné územním plánem i tím, že se na pozemku parc. č. 806/472 nachází stavba neužívaného provozního objektu ve vlastnictví hl. m. Prahy stavebně povolená pro shora uvedený účel.

Cena obvyklá předmětných nemovitostí ve výši 1 944 000,- Kč byla stanovena dle znaleckého posudku č. 2501/34/2020 ze dne 28. 12. 2020 vypracovaného znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc.

V návaznosti na již proběhlá jednání s prodávajícím a na usnesení Rady městské části Praha 10 č. 79 ze dne 2. 2. 2021 **žádá tímto městská část Praha 10 hlavní město Prahu o souhlas s nabytím nemovitostí dle § 13 odst. 4 vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy**.

S pozdravem

[redacted]
Beneš
rosta městské části Praha 10

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Ing. Petr Beneš
místostarosta MČ Praha 10
Vršovická 68, 101 38 – PRAHA 10

Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence majetku
oddělení městských částí
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Příloha:
- znalecký posudek č. 2501/34/2020 ze dne 28. 12. 2020 vypracovaný znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc.

Vršovická 68, 101 38, Praha 10
Telefon.: +420 267 093 111
E-mail:petr.benes@praha10.cz

Příloha č. 5

P10-332469

MHMPXPGL39Y5

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení městských částí

Ing. Petr Beneš
místostarosta městské části Praha 10

Váš dopis zn./ze dne:	Vyřizuje/tel.:
P10-170888/2021	**Jitka Hůlová**
Č. j.:	**236 002 917**
MHMP 1168611/2021	Počet listů/příloh: **1/1**
Sp. zn.:	Datum:
S-MHMP 819843/2021	**03.08.2021**

Postoupení usnesení RHMP č. 1883 ze dne 2.8.2021

Vážený pane místostarosto,

v příloze Vám postupuji usnesení Rady hlavního města Prahy č. 1883 ze dne 2.8.2021, kterým je vysloven souhlas s úplatným nabytím pozemků v k.ú. Malešice, a to pozemků parc.č. 806/472 o výměře 254 m^2 a parc. č. 806/473 o výměře 718 m^2 z vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu – Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, za cenu obvyklou, stanovenou znaleckým posudkem ve výši 1.944.000 Kč .

S pozdravem

[redacted]ová
[redacted]ru evidence majetku

Příloha: Usnesení RHMP č. 1883 ze dne 2. 8. 2021

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 102
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1883
ze dne 2.8.2021

k žádosti městské části Praha 10 o souhlas s úplatným nabytím pozemků v k.ú. Malešice z vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu - Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, předložené podle § 13 odst. 4 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění obecně závazné vyhlášky č. 12/2004 Sb. hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 806/472 o výměře 254 m^2 a parc. č. 806/473 o výměře 718 m^2 v k.ú. Malešice z vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu - Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, za cenu obvyklou, stanovenou znaleckým posudkem ve výši 1.944.000 Kč

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

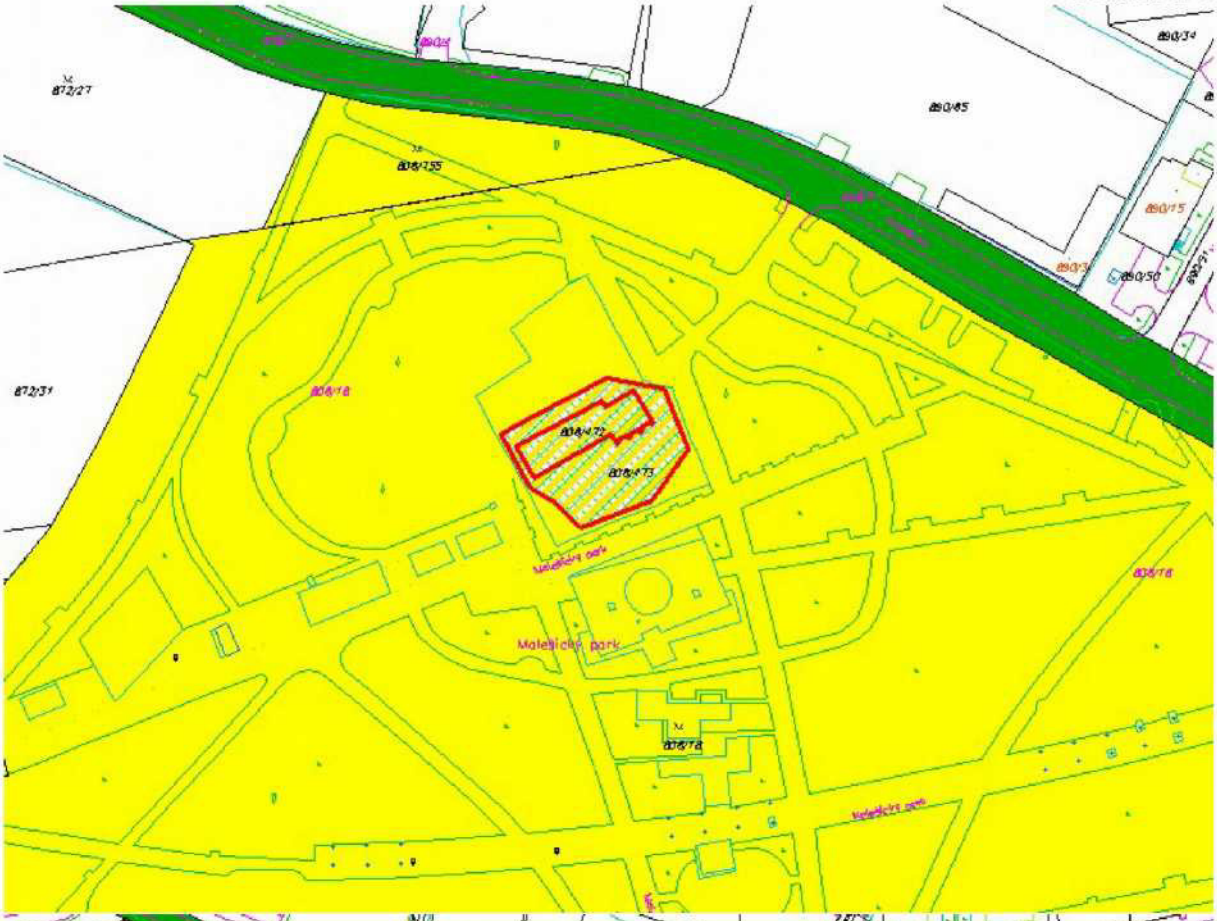
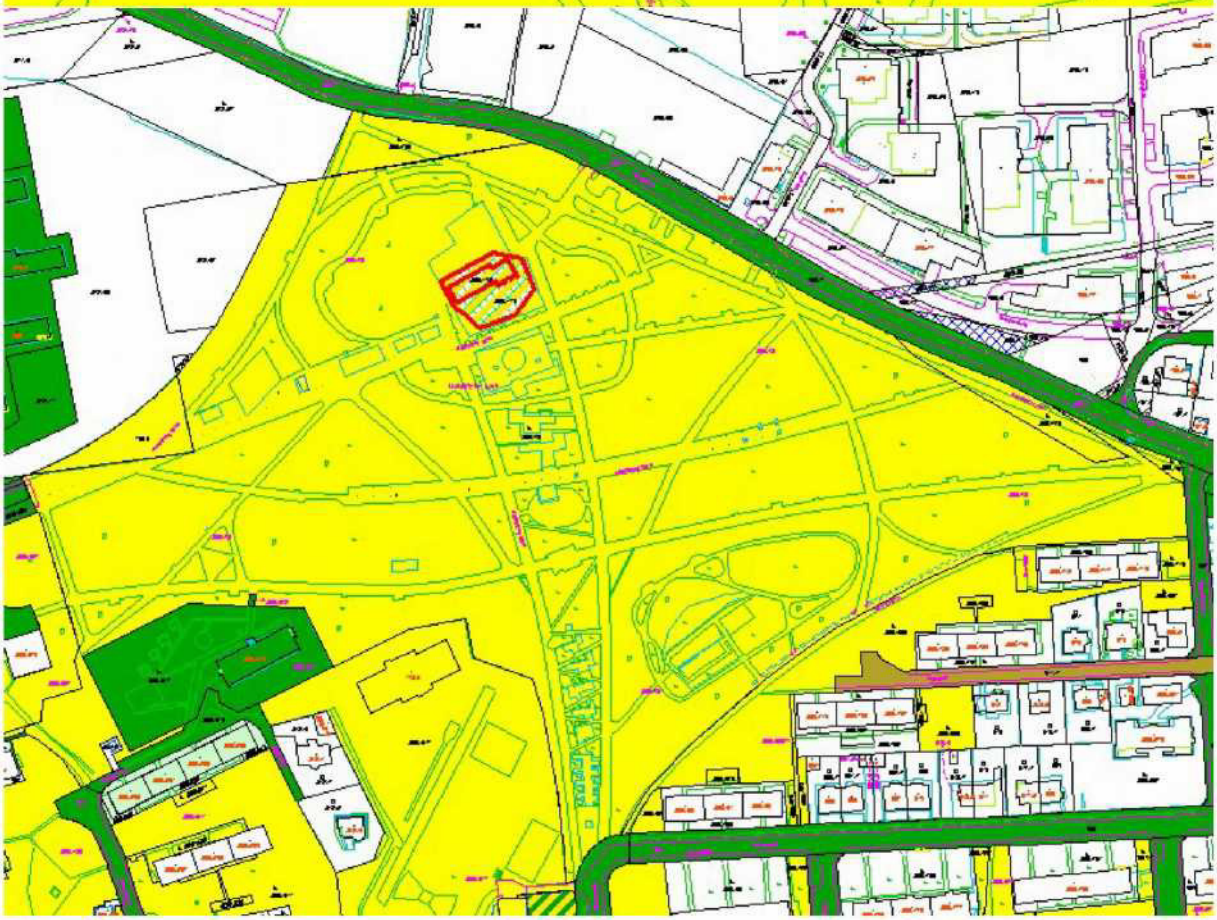
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Jan Chabr
Tisk: R-40915
Provede:
Na vědomí: odborům MHMP

Usnesení rady HMP č. 1883
je součástí zápisu z jednání rady HMP
č. 25 ze dne 2.8.2021

MAGISTRÁT HL.M. PRAHY
ODBOR VOLENÝCH ORGÁNŮ
OVĚŘENÍ SHODY DOKUMENTU S ORIGINÁLEM

RADY HMP	ZHMP	
POŘ. Č. 119	POČET LISTŮ -1-	POČET KOPIÍ 1
DATUM: 3.8.2021	PODPIS:	

Příloha č. 6