

Návrh
na prodej pozemku parc. č. 315 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice dle vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r. o., IČ 485 38 485

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ č. 882 ze dne 16. 11. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: 1. Katalogový list celku č. 7
2. Mapa majetkoprávní
3. Stanovisko KÚR ze dne 16. 7. 2008 a IS OŽD ze dne 26. 10. 2015
4. Žádost společnosti PMB impex, spol. s r.o. o odkup pozemku parc. č. 315 v k. ú. Vršovice ze dne 10. 12. 2013
5. Sdělení informace OMP k prodeji pozemku parc. č. 315 v k. ú. Strašnice ze dne 5. 2. 2014
6. Žádost společnosti PMB impex, spol. s r.o. o odkup pozemku parc. č. 315 v k. ú. Vršovice ze dne 23. 8. 2017
7. Cenová mapa stavebních pozemků k 1. 1. 2017
8. Informace o pozemku parc. č. 315 v k. ú. Vršovice na LV č. 1035
9. Znalecký posudek č. 3075-6.3/17 ze dne ze dne 25. 9. 2017
10. Stanovisko KMN ze dne 6. 11. 2017

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Zpracovala:

Zdeňka Kohoutková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení
Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
ze dne

k návrhu na prodej pozemku parc. č. 315– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice dle vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r.o., IČ 485 38 485

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku parc. č. 315 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice dle vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r.o., IČ 485 38 485, za kupní cenu ve výši 1 538 000,- Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 315 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice dle vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r.o., IČ 485 38 485, za kupní cenu ve výši 1 538 000,- Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit podepsání kupní smlouvy se společností PMB impex, spol. s r. o. IČ 485 38 485 dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-114909/2017

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 odprodala v rámci privatizace bytový dům č. p. 24, ulice Kozácká, stojící na pozemku parc. č. 315- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² vše v k. ú. Vršovice. Současně s kupní smlouvou, uzavřenou dne 24. 6. 1994 (právní účinky vkladu nastaly dne 1. 8. 1994), byla uzavřena smlouva o nájmu pozemku parc. č. 315-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice.

Vzhledem k tomu, že společnost PMB impex, spol. s r. o. si nepožádala písemně o odkoupení výše uvedeného pozemku do 31. 12. 2007, nevyužila tak možnost si odkoupit pozemek dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“, tedy dle cenové mapy zastavěných pozemků k 1. 1. 2004.

Společnost PMB impex, spol. s r. o. požádala o odkoupení předmětného pozemku dne 10. 12. 2013 a následně dne 23. 8. 2017, a proto cena pozemku je stanovena dle znaleckého posudku o tržní hodnotě (obvyklé ceně) v návaznosti na cenovou mapu stavebních pozemků k 1. 1. 2017.

Celku bylo přiřazeno identifikační číslo 7.

Stav restitucí byl prověřen k pozemku dle PK č. 315 v k. ú. Vršovice a MZ - PÚ Praha neviduje restituční nárok.

KÚR souhlasil dne 16. 7. 2008 s vymezením celku č. 7 a OŽD toto stanovisko KÚR podpořilo svým stanoviskem v IS OŽD ze dne 26. 10. 2015.

Tímto předkládáme návrh na prodej pozemku parc. č. 315 v k. ú. Vršovice za cenu dle znaleckého posudku vypracovaného dne 25. 9. 2017 společností ACONTA s. r. o.

Přehled vymezeného celku, včetně cen:

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Využití pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Jednotková cena (Kč/m²)</i>	<i>Cena v Kč dle cenové mapy</i>	<i>Cena v Kč dle ZP po zaokrouhlení</i>
Vršovice	zastavěná plocha a nádvoří	Budova č. p. 24 prodáno v roce 1994	315	182	8 450	1 537 900	1 538 000

Na nájmu pozemku nevázne pohledávka.

Stanovisko OMP: Doporučuje prodej pozemku dle Znaleckého posudku o tržní hodnotě (obvyklé ceně) č. 3075-6.3/17 ze dne 25. 9. 2017.

Stanovisko KMN ze dne 6. 11. 2017: Souhlasí s prodejem pozemku dle znaleckého posudku č. 3075-6.3/17 ze dne 25. 9. 2017.

Záměr na prodej předmětného pozemku byl zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 v termínu od 13. 11. 2017 do 30. 11. 2017.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 16. 11. 2017, usnesení č. 882.

PRIVATIZACE DO 2003 - PRODEJ POZEMKŮ

MČ PRAHA 10

CELEK č. 7

9.9. 2008

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Vršovice
VLASTNÍK DOMU	PMB impex, spol.s.r.o.
ČÍSLA POPISNÁ	24
DOTČENÉ POZEMKY	315
DÁVKA PRIVATIZACE	



SITUACE M 1:1000

NÁVRH CENY

	m ²	Kč/m ²	celkem Kč
Zastavěná plocha	153	6 070,-	928 710,-
Související plocha	29	250,-	7 250,-
Celék č. 7	182	---	935 960,-

CELEK č. 7

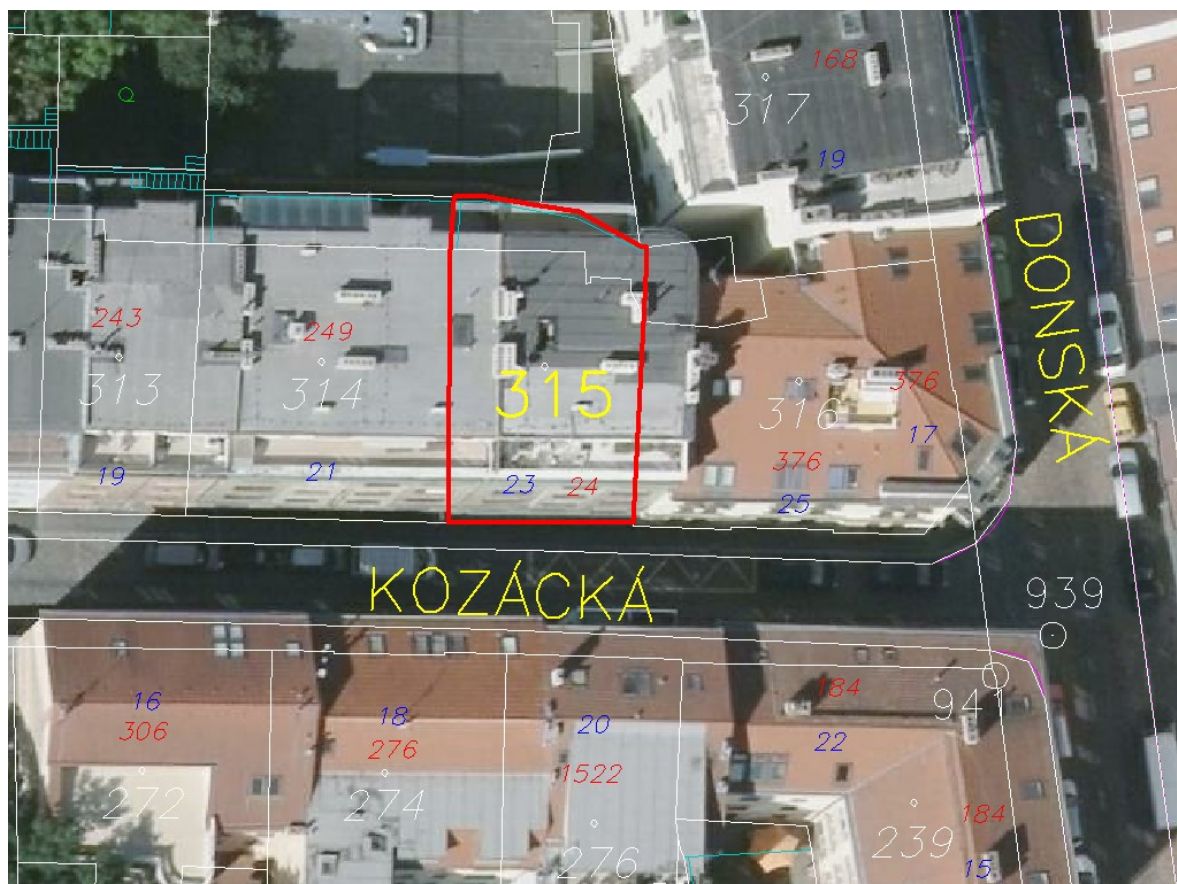
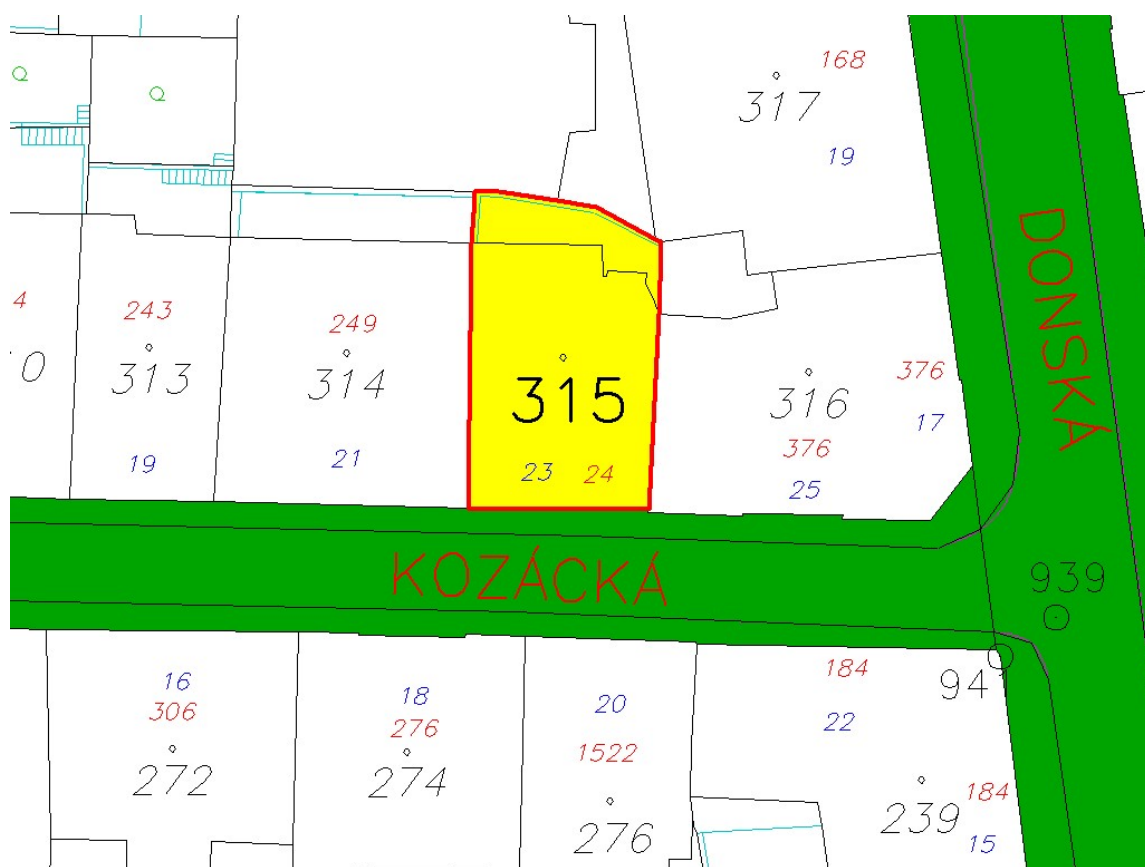
strana 2

POZNÁMKA, KOMENTÁŘ

Stav restituční byl prověřen k pozemku dle PK č. 315 v k. ú. Vršovice. Na tento pozemek MZ – PÚ Praha restituční nárok neneviduje.

FOTODOKUMENTACE





návrh stanoviska
KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE MČ PRAHA 10
ČÍSLO 53 (materiál 124)

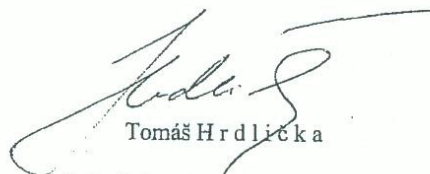
ZE DNE 16. 7. 2008

*Vymezení pozemkových celků k privatizaci pozemků souvisejících s I. – XII. etapou
privatizace (Privatizace do 2003) firmou SPVB ke dni 19. 6. 2008*

Předkladatel: OÚR / Ing. J. Jirěš

KÚR souhlasí

- s navrženým vymezením pozemků celků č. 4, 6, 7, 10, 17, 19, 20, 41, 43, 50, 58, 61, 63, 81, 88, 89, 95, 256,



Tomáš Hrdlička

předseda komise územního rozvoje

Interní sdělení

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Ing. Helena Nováková, CSc.
vedoucí oddělení činností vlastníka
a prodeje nemovitého majetku
odboru majetkoprávního

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Magdaléna Hlaváčková/424
datum 26. 10. 2015
číslo jednací P10-109664/2015

věc vyjádření k platnosti vymezení pozemkových celků

Vážená paní vedoucí,

K Vašemu IS č. j. P10-108428/2015 sdělujeme. Vymezení pozemkových celků určených k prodeji pro I. – XII. etapu privatizace bylo prováděno externí firmou na základě objednávky OMP dle schválených Zásad pro prodej pozemků.

OŽD tato vymezení zpracovávala a předkládala k projednání a schválení v KÚR. Schválená vymezení byla protokolárně předána OMP k realizaci prodeje.

Pro OŽD je tímto jeho podíl na privatizaci uzavřen a na předaných vymezeních není co měnit.

S pozdravem



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

Městská část Praha 10

majetkoprávní odbor

Vršovická 68

101 38 Praha 10



Vážení,

žádáme vás o vyjádření k našemu záměru odkoupit pozemek pod domem Kozácká 23, který jsme koupili v rámci privatizace v roce 1994. V době privatizace domu byl požadavek na koupi pozemku zamítnut a od té doby máme tento pozemek v nájmu. Jedná se o číslo parcely 315 k.ú. Vršovice.

V roce 2007 jsme se předběžně vyjádřili o našem zájmu, pozemek odkoupit.

Nyní, když jsme se dozvěděli, že prodej pozemků bude v příštím roce zatížen daní z přidané hodnoty jsme se rozhodli pozemek pod naším domem urychleně odkoupit.

Děkujeme předem za odpověď.

Za společnost PMB impex s.r.o.

IČO 485 38 485

Kozácká 23, 101 00 Praha 10

Ing. Michal Bartoš – jednatel společnosti

Bartoš

9.12.2013





**Městská
část
Praha 10**

PMB impex s.r.o.

Ing. Michal Bartoš
Kozácká 23
101 00 Praha 10

Váš dopis zn.

Naše značka
P10-013665/2014

Vyřizuje/linka
Zavázal /232

V Praze dne
5.2.2014

Věc: Sdělení informace k prodeji pozemku parc. č. 315 v k.ú. Vršovice


Dobrý den pane inženýre,

dopisem ze dne 21.5.2007 jsme Vás vyzvali k vyjádření, zda budete mít zájem o odkoupení pozemku, který máte doposud v nájmu.

Naše spisy neobsahují žádnou reakci z Vaší strany. Máte-li takové vyjádření žádáme vás o jeho doručení.

V opačném případě je potřeba napsat žádost o odkup předmětného pozemku.

S pozdravem


Ing. Helena Nováková
Vedoucí oddělení činností vlastníka
a prodeje nemovitého majetku

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941

Úřední hodiny:
Po, Stř 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Čt 8.00 - 12.00

tel.: +420 267093111
<http://www.praha10.cz>
e-mail: posta@praha10.cz

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
HLAVNÍ PODATELNA

Došlo dne: 23 -08- 2017

Přílohy: *o* *Andr*

Městská část Praha 10

Oddělení prodeje nemovitého
majetku - Majetkoprávní odbor

Vršovická 68

101 38 Praha 10

Věc: Žádost o odkoupení pozemku

Vážení,

žádáme vás o odkoupení pozemku č. 315 k.ú. Vršovice. Uvedený pozemek se nachází pod naším domem, který naše společnost koupila i v rámci privatizace v roce 1994.

Děkujeme za vyřízení

Za společnost PMB impex s.r.o.

V Praze 23.8.2017

IČO 485 38 485

Kozácká 23, 101 00 Praha 10



Ing. Michal Bartoš – jednatel společnosti

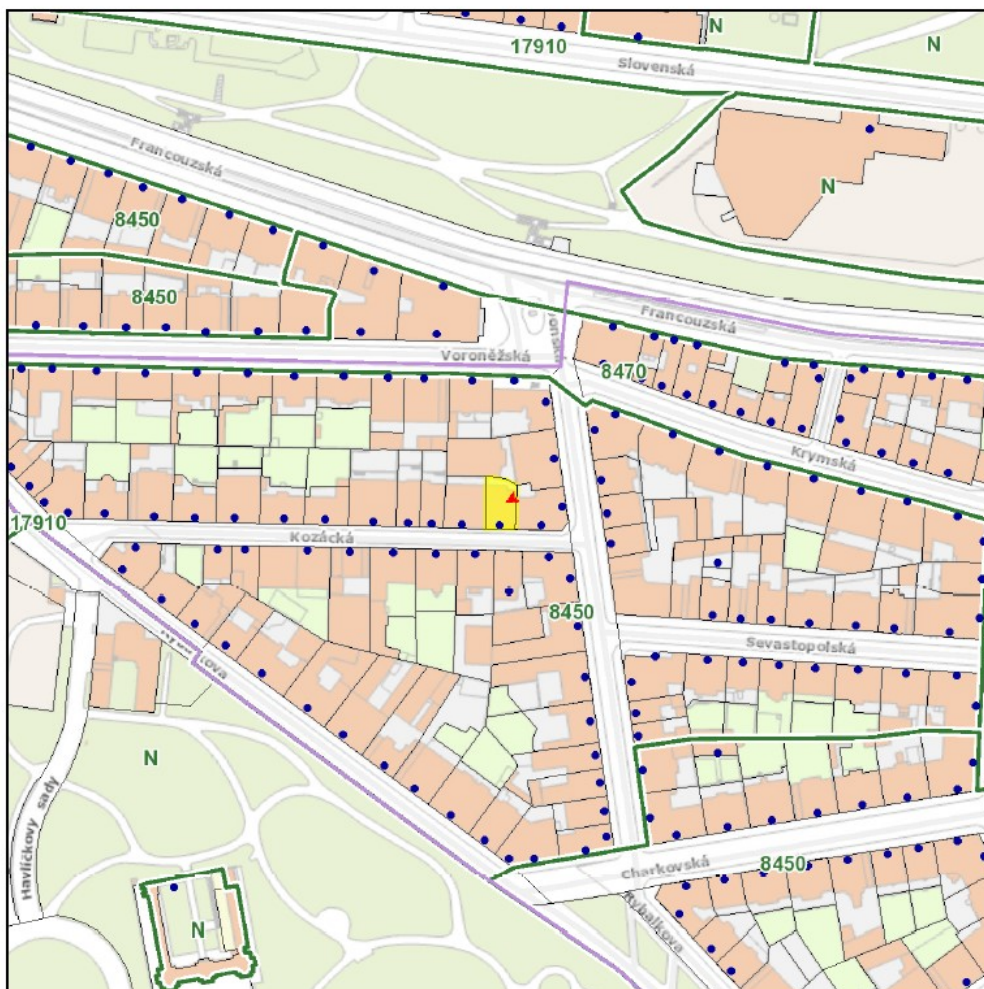
Tel: 602 190 267

mbartos@cmi.cz





Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 315

Cena 2017

Mapový list: 60

Cena: 8450 Kč/m²

Skupina: 4122

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: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytlačeno dne: 21.9.2017

MISYS

Stránka č. 1 z 1

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

SOUPIS PARCEL

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.08.2017

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 315
 VÝMĚRA [m²]: 182
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vršovice 732257
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *zastavěná plocha a nádvoří*
 ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně*
 NA POZEMKU STOJÍ STAVBA: Vršovice č.p.24, bydlení na LV 1093
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-5500307/1999-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1035

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.16.98257 pro VFK verze 5.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 21.08.2017 15:20:34
 Výpis vyhotoven za 1.08s, SQLite3 native



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ
(OBVYKLÉ CENĚ)

Pozemek p.č. 315,
katastrální území Vršovice, obec Praha, hl. město Praha

č. 3075-6.3/17

Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Stanovení ceny obvyklé za účelem jednání o prodeji.

Zhotovitel: Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4

V Praze dne 25. 9. 2017

1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ

1.1. *Předmět ocenění:*

Pozemek p.č. 315, zastavěná plocha a nádvoří

Katastrální území : Vršovice

Obec : Praha

Kraj : Hlavní město Praha

1.2. *Účel ocenění:*

Stanovení ceny obvyklé za účelem jednání o prodeji.

1.3. *Podklady pro vypracování ocenění:*

- ❖ Informace o parcele zapsané na LV č. 1035 pořízená v systému MISYS k datu 1. 9. 2017
- ❖ Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- ❖ Návrhový horizont dotčeného pozemku dle územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavební pozemků na území hl. m. Prahy
- ❖ Skutečnosti zjištěné zpracovatelem ocenění na místě

1.4. *Vlastnické a evidenční údaje:*

Z příložené informace o parcele zapsané na LV č. 1035 pořízené v systému MISYS k datu 1. 9. 2017 vyplývá, že vlastníkem oceňované nemovitosti je Hlavní město Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10.

1.5. *Omezení vlastnického práva:*

Z příložené informace o parcele dle LV č. 1035 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětnému pozemku. Pozemek je ale zastavěn objektem bydlení č.p. 24 v majetku jiných vlastníků.

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Posuzovaný pozemek se nachází v atraktivní lokalitě husté obytné zástavby Vršovic, v bloku řadových domů umístěných mezi ulicemi Kozácká, Voroněžská a Donská. Pozemek je mírně svažité, s přístupem z ulice Kozácká a je prakticky zastavěn domem č.p. 24, malá nezastavěná část pozemku je využita jako dvorek ve vnitrobloku s přístupem pouze přes dům. Pozemek je užíván ve funkčním celku s domem č.p. 24. Hranice pozemku jsou vyznačeny obvodovým zdivem domu č.p. 24 a ve vnitrobloku zděným oplocením. Dle územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je návrhovým horizontem určeno jako čistě obytné, kódové označení OB. Stavba a venkovní úpravy provedené na pozemku nejsou předmětem tohoto ocenění.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
315	Zastavěná plocha a nádvoří	182

3. ZPŮSOB OCENĚNÍ

Postup a způsob stanovení tržní hodnoty byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy. Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vychází z obecně užívaných metod, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob, jejichž charakteristika je uvedena níže. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací.

Obecně k cenám pozemků

Pozemky oproti převážně většině jiných věcí movitých a nemovitých mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět a vlastnictví půdy se tedy stává jakousi formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu - absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou mají v daném regionu z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků. Relativní rentou pak je navýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších. Hodnota pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití a lze odvodit, že např. hodnota zemědělsky využívané půdy, perspektivně určené ke stavebnímu využití se bude postupně zvyšovat s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace výstavby. Významný vliv na hodnotu pozemku má také dostupnost inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, jejichž vybudování je značně nákladné a řada dalších kritérií.

Vzhledem k výše uvedenému byla vyvinuta řada metod, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout např. tvorbou cenových map.

3.1 Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota staveb je pak reprodukční cena nemovitosti snižená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání prvků pomocí některé ze známých metod.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci obce a možností jejich využití. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Pro kvalitativní informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku, případně další metody (indexová, Sammetova, Naegeliho, porovnávací metoda).

3.2 Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku,

nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou r .

$$V = (Z / r) * 100$$

Celková kapitalizační míra r je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

r_1 – skutečná míra výnosnosti

r_2 – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

3.3 Porovnávací způsob ocenění

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé. Ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru, přičemž kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

polohu v lokalitě

konstrukční systémy

vybavenost

opotřebení fyzické, funkční a ekonomické

ekologické zatížení

věcná břemena

architektonické působení

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě. V určitých případech lze použít i kombinaci výše uvedených metod.

4. ODHAD TRŽNÍ CENY

Jako vstupní data byly použity údaje z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, územního plánu a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovic se zástavbou převažujícími objekty bytových domů, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností. Předmětný pozemek se nachází v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků.

4.1. Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Posuzovaný pozemek se nachází v bloku původní uliční zástavby objekty nájemního bydlení, je mírně svažité, s přístupem z ulice Kozácká a nachází se na něm bytový dům č.p. 24 v majetku jiných vlastníků. Pozemek je užíván ve funkčním celku s tímto domem. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB. Pozemek není užíván v nájemním vztahu.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
315	Zastavěná plocha a nádvoří	182

Hodnota pozemku stanovená na základě údajů cenové mapy

ANALÝZA OCENĚNÍ

Pořadí	Seznam použitých metod
1	na základě údajů cenové mapy

Komentář:

Oceňovaný pozemek se nachází v místě, kde dle platné cenové mapy je pro tuto skupinu pozemků uvedena cena 8 450,- Kč za 1 m², pro stanovení hodnoty pozemku je použit údaj uvedený v platné cenové mapě, tedy částka 8 450,- Kč/m².

Výměra pozemku $182 \text{ m}^2 \times 8\,450,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,537\,900,- \text{ Kč}$

Rekapitulace hodnoty stanovené na základě údajů cenové mapy:

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	na základě údajů cenové mapy	1,00	1 537 900,00

Hodnota pozemku (po zaokrouhlení):	1 538 000 Kč
------------------------------------	--------------

***Hodnota pozemku stanovená na základě údajů cenové mapy po zaokrouhlení:
1 538 000,- Kč***

4.2. Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

V daném případě se při výpočtu výnosové hodnoty posuzované nemovitosti vychází z předpokladu, že majitel nemovitost (pozemek) pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu jeho vlastnictví.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné stanovit výši nájemného, která je v relaci se současnou poptávkou a nabídkou na trhu v dané lokalitě. Pozemek o výměře 182 m² je zastavěn domem č.p. 24 a tvoří s ním funkční celek. Pozemek není užíván v nájemním vztahu, zhotoviteli nejsou známe údaje o obvyklém nájemném za porovnatelné užívání pozemků ani relevantní údaje o nákladech spojených s předmětným pozemkem. S ohledem na výše uvedené byla výnosová hodnota stanovena na základě simulovaného pronájmu a jako obvyklé nájemné v místě a čase by simulováno nájemné ve výši 5 % z hodnoty pozemku stanovené dle bodu 4.1.1 (hodnota uvedená v cenové mapě stavebních pozemků), vztažené k 1 m². Výše nájemného byla tedy stanovena zaokrouhleně na 423,- Kč/m²/rok. Výpadek nájemného, vzhledem k atraktivitě lokality a faktickému užití jen ve spojení s domem, není v daném případě uvažován. Od vypočteného ročního příjmu jsou následně odečítány náklady na jeho dosažení, resp. jedná se o náklady, vynaložené z titulu vlastnictví nemovitostí.

Analogický přístup výpočtu nájemného je stanoven v metodické poučce k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům - Sdělení Ministerstva financí: Komentář věcná břemena pro rok 2014

Nájemné za pozemek lze určit jako dané procento z ceny pozemku:

- v úrovni obvyklé ceny,
- uvedené v cenové mapě obce,
- zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a metodické poučky k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům - Sdělení Ministerstva financí: Komentář věcná břemena pro rok 2014.

Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku dle výše uvedeného předpisu se pohybuje mezi 4 až 8 % a volí se podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.

Plocha k pronájmu

Zdrojem možného výnosu z pronájmu je tedy pozemek o výměře 182 m².

Výpočet ročního příjmu z nájemného:

$$182 \text{ m}^2 \times 423, - \text{ Kč} = 76\,986, - \text{ Kč}$$

Roční výdaje

V daném případě byly tyto náklady stanoveny ve výši 5 % z celkového uvažovaného ročního výnosu z pronájmu.

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného –	76 986,- Kč
Výpadek nájemného –	-
Výdaje (náklady) –	3 849,- Kč
Roční výnos (Z) –	73 137,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

Výnosová hodnota nemovitosti dosažitelná kapitalizováním odčerpatebného ročního výnosu Z při následující úrokové míře kapitalizace r.

Kapitalizační míra r..... 5,00 %

$$V = Z * 100 / r = 73\,137 * 100 / 5,00 = 1\,462\,740,-\text{Kč}$$

Výnosová hodnota pozemku po zaokrouhlení: 1 463 000,- Kč

4.3. Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatelé provedli analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Údaje o realizovaných prodejích srovnatelných pozemků za poslední sledované období nebyly zjištěny, a proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku.

5. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny pozemku p.č. 315, zastavěná plocha a nádvoří ke dni 25. 9. 2017. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určeny ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Oceňovaný pozemek těchto parametrů nedosahuje, dle platného územního plánu se sice nachází v území určeném pro čistě obytnou zástavbu, ale je zastavěn domem č.p. 24. Hodnota pozemku tak spočívá ve stávajícím způsobu využití, tj. ve funkčním celku s bytovým domem. Při zvažování okolností, které mají nebo mohou mít vliv na cenu oceňovaného majetku a jeho obchodovatelnost, bylo pro stanovení tržní hodnoty majetku zvoleno ocenění nákladovým způsobem, tj. dle údajů Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy v níž se odrážejí specifika trhu s pozemky, městské infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi, zvážení obchodovatelnosti majetku a tržních podmínek v dané lokalitě je vysloven názor, že tržní hodnotu (cenu obvyklou) předmětného pozemku objektivně vyjadřuje v tomto případě hodnota stanovená nákladovým způsobem. Cena zjištěná tímto postupem byla v tomto smyslu analyzována a zhotovitelé ji považují za cenu v místě a čase obvyklou.

Rekapitulace:

Hodnota stanovená metodou použití údajů cenové mapy	1 538 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou výnosovou	1 463 000,- Kč

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena hodnota nemovitosti ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena) 1 538 000,- Kč

Slovy: Jedemiliónpěstřicetšesttisíc korun českých

Praha dne 25. 9. 2017

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3075-6.3/17 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8

6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Mezinárodní standardy pro oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů

7. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní ohodnocení je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování tržního ohodnocení. Vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem
 - Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na tržní ohodnocení
- Ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a zpracovatel tedy neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání tohoto ohodnocení.

8. PŘÍLOHY

- Kopie informace o parcele dle LV č. 1035 pro k.ú. Vršovice pořízené v systému MISYS k datu 1. 9. 2017
- Výřez katastrální mapy pořízené elektronickým přístupem
- Výřez grafické části územního plánu a informace o regulativech dotčeného území
- Zobrazení cenové mapy
- Fotodokumentace

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu

SOUPIS PARCEL

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.09.2017

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 315
 VÝMĚRA [m²]: 182
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vršovice 732257
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
 NA POZEMKU STOJÍ STAVBA: Vršovice č.p.24, bydlení na LV 1093
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-5500307/1999-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1035

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	
Jiná práva		(bez zápisu)
Omezení vlastnického práva		(bez zápisu)
Jiné zápisy		(bez zápisu)
Nabývací tituly a podklady k zápisu		

Parcela KN 315

* Vznik práva ze zákona zákon č.# 172/1991 §3.

Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice, RČ/IČO:00063941 POLVZ:307/1999 Z-5500307/1999-101
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město, RČ/IČO:00064581

STAVBY EVIDOVANÉ NA PARCELE

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

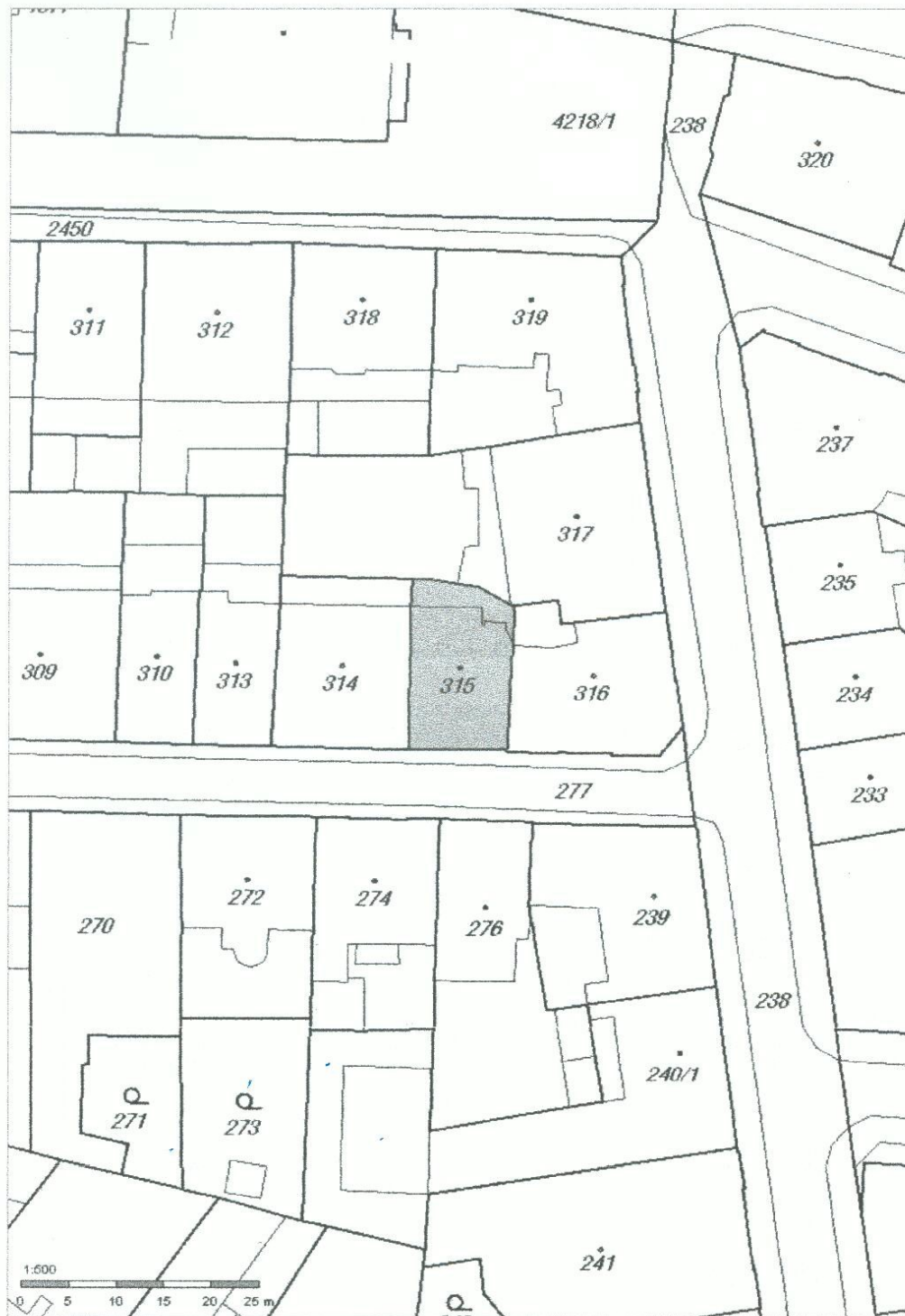
Data platná k: 1.09.2017

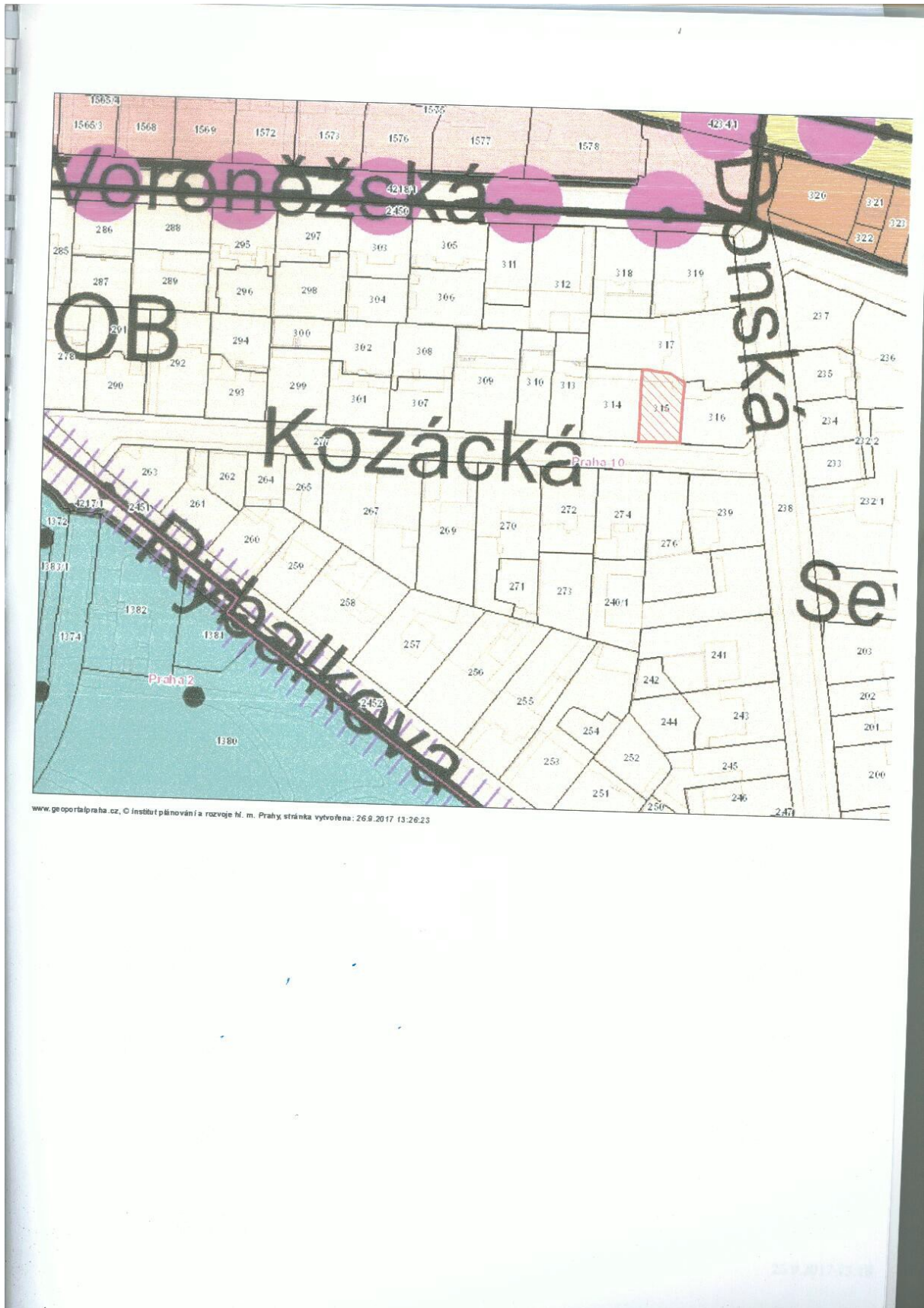
INFORMACE O STAVBĚ

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. Vršovice č.p.24
 TYP STAVBY: budova s číslem popisným
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: objekt k bydlení
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-5500307/1999-101
 STAVBA STOJÍ NA: KN 315 na LV 1035

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1093

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PMB impex, spol.s.r.o., Kozácká 24/23, 10100 Praha - Vršovice	48538485	
Jiná práva		(bez zápisu)
Omezení vlastnického práva		(bez zápisu)
Jiné zápisy		(bez zápisu)
Nabývací tituly a podklady k zápisu		





Návrhový horizont	Vyměra: 18.2317 ha
OB	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čisté obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

¹jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

259.17





ZÁPIS z jednání komise konané 6. 11. 2017

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Ing. Michal Narovec – předseda KMN
PhDr. Olga Richterová, doc. Ing. Petr David, Ph.D., Lukáš Rázl, JUDr. Lubomír Ledl a JUDr.
PhDr. Oldřich Choděra - členové komise KMN

Omluvili se: Mgr. Bohumil Zoufalík

Hosté: Ing. Tomáš Pek, S. E., Romana Šimová, Josef Klogner, Tereza Matoušová a Ing.
Helena Nováková CSc.

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
4. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
5. Projednání předložených materiálů oddělení nebytových prostor a pozemků
6. Různé
7. Závěr

K usnášenischopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 18:33hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů. Od bodu 3/4 byla komise v počtu 6 členů a od bodu 5/2 byla komise opět v počtu 5 členů. Po celou dobu jednání byla komise usnášenischopná. Jednání bylo ukončeno ve 20:33.

1. Zahájení komise

2.a) Schválení programu

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

2.b) Hlasování o přítomnosti Ing. Tomáše Peke, S.E., 1. zástupce starosty

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

3. Projednání předložených materiálů oddělení nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 3/1

Prodej pozemku parc. č. 315 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² v k. ú. Vršovice vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r. o., IČ 485 38 485

Komise SOUHLASÍ s prodejem pozemků pouze dle znaleckého posudku.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKŮ POUZE DLE ZNALECKÉHO POSUDKU**

Poř. č. 3/2

Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016

Komise SOUHLASÍ s dokončením prodeje NJ č. 1039/38, v domě Ruská 1039/84, Praha 10, tak jak doporučila ve svém zápise č. 8 Komise na otevírání obálek v rámci Výběrového řízení na prodej nebytových jednotek ze dne 12. 4. 2016.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S DOKONČENÍM PRODEJE NJ č. 1039/38, V DOMĚ RUSKÁ 1039/84, PRAHA 10, TAK JAK DOPORUČILA VE SVĚM ZÁPISĚ č. 8 KOMISE NA OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK V RÁMCI VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK ZE DNE 12. 4. 2016**

NA STŮL I.

Návrh na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. – garáži stojící na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, který je ve správě městské části Praha 10

Komise NESOUHLASÍ s využitím předkupního práva k nemovitosti, budově bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví pana Mgr. Vladana Čírky, na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, ve správě městské části Praha 10, na základě jeho žádosti doručené MČ Praha 10 dne 26. 10. 2017, a tedy s koupí budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví pana Mgr. Vladana Čírky, na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, ve správě městské části Praha 10, za cenu 190.000 Kč.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI, BUDOVĚ BEZ ČÍSLA POPISNÉHO NEBO EVIDENČNÍHO, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANA MGR. VLADANA ČÍRKY, NA POZEMKU parc. č. 4389/6, k. ú. STRAŠNICE, VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10, NA ZÁKLADĚ JEHO ŽÁDOSTI DORUČENÉ MČ PRAHA 10 DNE 26. 10. 2017, A TEDY S KOUPI BUDOVY BEZ ČÍSLA POPISNÉHO NEBO EVIDENČNÍHO, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANA MGR. VLADANA ČÍRKY, NA POZEMKU parc. č. 4389/6, k. ú. STRAŠNICE, VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10, ZA CENU 190.000 Kč**

6. Různé

7. Závěr

Pan předseda Ing. Michal Narovec ve 20:33 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 7. 11. 2017 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.

