

Návrh
na prodej pozemku parc. č. parc. č. 417- zahrada o výměře 214 m² v k. ú.
Vršovice Bytovému družstvu Estonská 11, IČ 257 27 745

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ č. 883 ze dne 16. 11. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
 - 1. Katalogový list č. 12
 - 2. Mapa majetkoprávní
 - 3. Žádost BD Estonská 11 o odkup pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice
 - 4. Stanovisko KÚR ze dne 1. 2. 2017
 - 5. Znalecky posudek č. 3075-6.2/17 ze dne 4. 7. 2017
 - 6. Souhlas členské schůze BD Estonská 11 s odkoupením pozemku ze dne 23. 10. 2017
 - 7. 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. 417- zahrada o výměře 214 m² v k. ú. Vršovice Bytovému družstvu Estonská 11, IČ 257 27 745

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku parc. č. 417 - zahrada o výměře 214 m² v k. ú. Vršovice
Bytovému družstvu Estonská 11, IČ: 257 27 745, za kupní cenu
ve výši 1 813 000,- Kč

- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 417 – zahrada o výměře
214 m² v k. ú. Vršovice Bytovému družstvu Estonská 11, IČ: 257 27 745, za kupní
cenu ve výši 1 813 000,- Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit podepsání kupní smlouvy s Bytovým družstvem Estonská 11, IČ: 257
27 745 dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 4. 2018

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

Číslo tisku: P10-114919/2017

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 odprodala v rámci privatizace bytový dům č. p. 430, ul. Estonská, stojící na pozemku parc. č. 416- zastavěná plocha a nádvoří vše v k. ú. Vršovice. Současně s kupní smlouvou, uzavřenou dne 29. 3. 1999 (právní účinky vkladu nastaly dne 21. 5. 1999), byla uzavřena smlouva o nájmu pozemků parc. č. 416-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m² a parc. č. 417 – zahrada o výměře 214 m² vše v k. ú. Vršovice.

Dne 11. 3. 2010 byla uzavřena kupní smlouva mezi MČ Praha 10 a Bytovým družstvem na pozemek parc. č. 416-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m² v k. ú. Vršovice, ve které bylo kromě jiného i zakotveno, že nájemní vztah k pozemku parc. č. 417- zahrada o výměře 214 m² v k. ú. Vršovice zůstává v platnosti a končí v roce 2044. Právní účinky vkladu této kupní smlouvy vznikly dne 12. 4. 2010.

Podaná žádost Bytového družstva Estonská 11 ze dne 4. 10. 2016 o odkup pozemku parc. č. 417- zahrada o výměře 214 m² v k. ú. Vršovice byla předložena k projednání na 21. jednání komisi územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 1. 2. 2017, která souhlasí s prodejem.

Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 417 v k. ú. Vršovice není součástí vymezeného celku č. 12 a nejedná se o pozemek související, stanovení ceny se neřídí „Zásadami pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ v aktuálním znění dle usnesení ZMČ Praha 10 č. 11/15/2016 ze dne 17. 6. 2016.

Tímto předkládáme návrh na prodej pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice za cenu dle znaleckého posudku vypracovaného dne 4. 7. 2017 společností ACONTA s. r. o.

Přehled vymezeného celku, včetně cen:

Katastrální území	Druh pozemku	Využití pozemku	Parcela číslo	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena dle cenové mapy Kč	Cena v Kč dle ZP po zaokrouhlení
Vršovice	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p. 430 prodána v roce 1999	416	284	3 178,90	902 810	Zastavěný pozemek prodán v roce 2010
	ostatní plocha	zahrada	417	214	8470	1 812 580	1 813 000

Na nájmu pozemku nevázne pohledávka.

Stanovisko OMP: Doporučuje prodej pozemku dle Znaleckého posudku o tržní hodnotě (obvyklé ceně) č. 3075-6.2/17 ze dne 4. 7. 2017.

Stanovisko KÚR ze dne 1. 2. 2017: doporučuje vyslovit souhlas s prodejem pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice.

Stanovisko KMN ze dne 6. 11. 2017: komise souhlasí s prodejem pozemku dle znaleckého posudku.

Záměr na prodej předmětného pozemku byl zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 v termínu od 24. 8. 2017 do 11. 9. 2017.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 16. 11. 2017, usnesení č. 883.

PRIVATIZACE DO 2003 - PRODEJ POZEMKŮ

MC PRAHA II

CELEK č. 12**8.4. 2008**

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Vrňovice

VLAŠNÍKOVSKO

Bytové družstvo Estanská 11

ČÍSLO POZEMKŮ

480

LIDOVÉHO STAVBY

416

DĚLEL PRIVATIZACE



ZELF. ÚČ. M 13100

NÁVLEH DÍLŮ

	m ²	Kč/m ²	celkem Kč
Zastavěná plocha	233	4 580,-	1 067 140,-
Související plocha	51	250,-	12 750,-
Celék č. 12	284	---	1 079 890,-

Úřad městské části Praha 10
odbor majetkoprávní
Vrsovická 68
101 38 Praha 10



DOPORUČENĚ

DORUČENKA

Praha, 30. 9. 2016

NE

Věc: **Výmaz zástavního a předkupního práva z katastru nemovitosti
Odkup pozemku č. 417 k.ú. Vrábovice**

Vážení,

obracíme se na Vás s žádostí o výmaz zástavního práva smluvního, V- 16745/2010-101 a předkupního práva, V 14 13397/1999, Bytové družstvo Estonská 11 plně splnilo své závazky ze smluv a výmaz zápisů v KN měl již proběhnout. Pro jednodušší a rychlejší reakci přikládáme kopie smluv s MČ Praha 10.

Vzhledem k potřebě financování opravy nemovitosti nás současný chybný stav zápisu blokuje v jednání s bankou.

Současně bychom rádi opětně projevil zájem o odkup pozemku č. 417, který máme v nájmu do roku 2044. Pozemek je ve vnitrobloku, jedná se o zahradu, kterou není možné využívat jinak než zahradu k domu, přístup pouze domem. Dovolujeme si Vás tedy tímto požádat příslušné orgány MČ o vyjádření stanoviska k proceji.

V případě dotazů mne zastihnete na tel. čísle 602 213 043.

S pozdravem,

JUDr. Martin Lehký
Předseda BD Estonská 11
101 00 Praha 10

Bytové družstvo Estonská 11
Praha 10, Estonská 430/11
PSC 101 00
IČO: 25 72 77 45

602 213 043

Přílohy: Smlouva o úplatném převodu nemovitosti v k.ú. Vrábovice ze dne 29. 3. 1999
Kupní smlouva ze dne 11. 3. 2010
Zástavní smlouva k nemovitostem ze dne 11. 3. 2010

Interní sdělení

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

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Lenka Stoklasová/676
datum 23. 3. 2017
číslo jednací P10-032364/2017

Věc: odkoupení pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu dopisu č.j. P10-119223/2016 ze dne 14. 11. 2016 s žádostí o vyjádření k odkoupení pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice, sdělujeme.

Žádost byla projednána na 21. jednání komise územního rozvoje (cále jen KÚR) dne 1. 2. 2017 a bylo přijato usnesení: zápis z 21. jednání KÚR č. j. P10-309377/2017, bod 10. **KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice.**

S pozdravem



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



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. 417,
katastrální území Vršovice, obec Praha, hl. město Praha

č. 3075-6.2/17

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 4. 7. 2017

1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ

1.1. Předmět ocenění:

Pozemek p.č. 417, zahrada

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 9. 6. 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 9. 6. 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 přístupný jen přes pozemek p.č. 416 s domem č.p. 430 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 Ruská a Kodaňská. Pozemek je situován ve vnitrobloku, je přístupný z ulice Estonská přes dům č.p. 430 na pozemku p.č. 416 v majetku jiných vlastníků a je užíván ve funkčním celku s tímto domem. Pozemek je rovinný, v mírně svažitém terénu zachycen opěrnými zdmi ohraničujícími sousedící nemovitosti, je zatravněn, s porostem náletové zeleně, keřů a čtyř okrasných dřevin, jen příležitostně udržovaný. Přístup na pozemek není ošetřen věcným břemenem. Dle územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je návrhovým horizontem určeno jako čistě obytné, kódové označení OB. Venkovní úpravy provedené na pozemku a porosty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
417	Zahrada	214

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 převážné 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:

$$r = r_1 + r_2$$

r₁ – skutečná míra výnosnosti

r₂ – 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 známy. 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

věčná 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 se značným velkým podílem zeleně, 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 rovinný, přístupný z ulice Estonská přes dům č.p. 430 na pozemku p.č. 416 v majetku jiných vlastníků. Pozemek je užíván ve funkčním celku s tímto domem jako zahrada a zeleň v zástavbě. 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
417	Zahrada	214

4.1.1. 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 8 470,- Kč za 1 m², pro stanovení hodnoty pozemku je použit údaj uvedený v platné cenové mapě, tedy částka 8 470,- Kč/m².

Výměra pozemku $214 \text{ m}^2 \times 8\,470,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,812\,580,- \text{ Kč}$

Rekapitulace hodnoty stanovené na základě údajů cenové mapy:

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	na základě údajů cenové mapy	1,00	1 812 580,00

Hodnota pozemku (po zaokrouhlení):	1 813 000 Kč
------------------------------------	--------------

**Hodnota pozemku stanovená na základě údajů cenové mapy po zaokrouhlení:
1 813 000,- Kč**

4.1.2. Hodnota pozemku stanovená metodou indexovou

ANALÝZA OCENĚNÍ

Pořadí	Seznam použitých metod
2	Metoda indexová

Komentář:

Při použití indexové metody se vychází z výchozí směrné hodnoty stavebních pozemků (VSH) stanovené na základě vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Hodnotící kritéria indexové metody a použití jednotlivých indexů jsou vymezeny následovně:

Označení indexu	Hodnotící kritérium (význam)	Rozpětí indexu (min. - max.)
T	Teritoriální struktura obce (vztah pozemku ke správním, společenským, kulturním a obchodním centrům)	0,6 - 1,5
S	Stavební připravenost pozemku (druh a stavební připravenost pozemku, resp. překážky ve stavební exploataci pozemku)	0,4 - 1,5
V	Velikostní třída obce	0,4 - 3,5
O	Vhodnost pozemku pro daný účel (vhodnost současného nebo plánovaného účelového zaměření staveb na pozemku, situovaných v území s konkrétním převažujícím způsobem využití)	0,5 - 2,5
I	Infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost (obchody, zdravotnická zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, služby, kultura, správní orgány, stanice dopravy aj. a jejich vzdálenost od pozemku)	0,5 - 1,2
E	Zvláštní zlepšující podmínky (ostatní zlepšující podmínky, nepostižené výše, které zvyšují cenu pozemku)	1,0 - 1,5
Z	Zvláštní zhoršující podmínky (ostatní zhoršující podmínky, nepostižené výše, které snižují cenu pozemku)	0,5 - 1,0

Jednotková cena (JCP) je stanovena z výchozí směrné hodnoty pozemku (VSH) podle následujícího vztahu:

$$JCP = VSH * (T * S * V * O * I * E * Z)$$

Tabulka:

Pozemek p.č.	Výchozí směrná hodnota Kč/ m ²	Hodnotící kritérium							Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra celkem (m ²)	Hodnota pozemků (Kč)
		T	S	V*	O	I	E	Z			
417	8 470	1,40	0,40	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	5 123	214	1 096 322

* Index velikostní třídy obce je zohledněn ve výchozí směrné hodnotě pozemku.

Rekapitulace hodnoty stanovené indexovou metodou:

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
2	indexová	1,00	1 096 332,00

Hodnota pozemku (po zaokrouhlení):	1 096 000 Kč
------------------------------------	--------------

Hodnota pozemku stanovená indexovou metodou po zaokrouhlení:

1 096 000,- 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 odčerpateľného 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 214 m² je užíván jako zahrada u domu č.p. 430 a tvoří s ním funkční celek. V současnosti není pozemek prakticky k jiným účelům využitelný. 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, přes nějž je přístupný, 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:

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě obce,
- c) 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 výnosu z pronájmu je tedy pozemek o výměře 214 m².

Výpočet ročního příjmu z nájemného:

$$214 \text{ m}^2 \times 423, - \text{ Kč} = 90\,522, - \text{ Kč}$$

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 –	90 522,- Kč
Výpadek nájemného –	-
Výdaje (náklady) –	4 526,- Kč
Roční výnos (Z) –	85 996,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

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

Kapitalizační míra r..... 5,00 %

$$V = Z * 100 / r = 85\,996 * 100 / 5,00 = 1\,719\,920,-\text{Kč}$$

Výnosová hodnota pozemku po zaokrouhlení: 1 720 000,- Kč

4.3. Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatelé provedli analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitečných 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. 417, zahrada ke dni 4. 7. 2017. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určené 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 čistou obytnou zástavbu, ale současně je užíván ve funkčním celku s domem č.p. 430 na pozemku p.č. 416. Hodnota pozemku tak spočívá ve stávajícím způsobu využití, tj. ve spojení s bytovým domem jako zahrada a zeleň v zástavbě. 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, t.j. 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	1 813 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou indexovou	1 096 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou výnosovou	1 720 000,- 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) 1 813 000,- Kč

Slovy: Jedemmilionsmsetřinácttisíc korun českých

Praha dne 4. 7. 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. 3075-6.2/17 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 9. 6. 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: 1.05.2017

SOUPIS PARCEL

původ: Katastr nemovitostí (KN)

PARCELA	VÝMĚRA [m ²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV	CENA BPEJ
KN 417	214	zahrada		1035	1 645 Kč
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	

Vyhотовeno systémem MISYS ver.13.13.95084 pro VFK verze 5.1

Datum a čas vyhotovení výpisu: 9.06.2017 10:41:10
Výpis vyhotoven za 0.62s, SQLite3 native

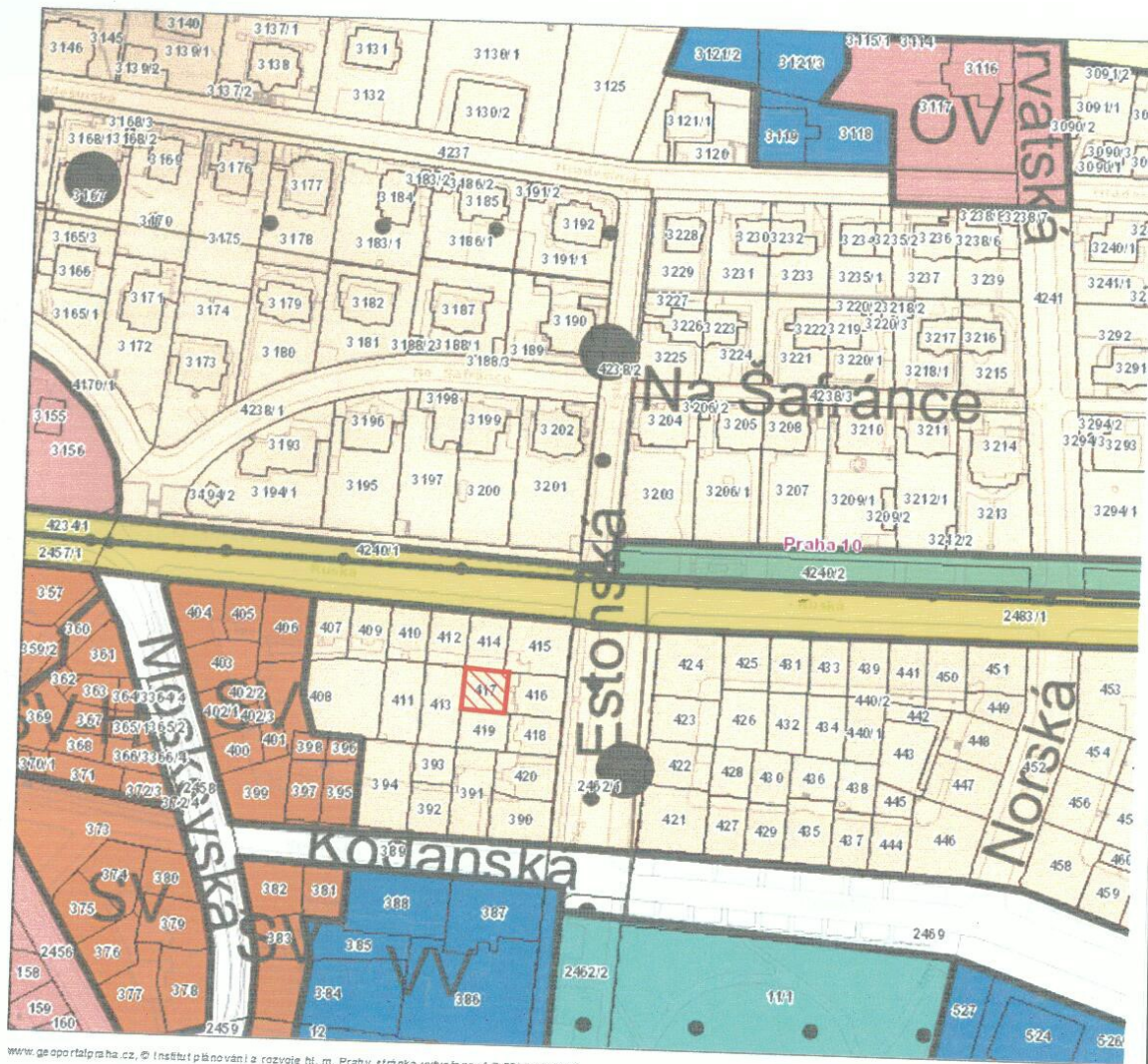


Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	417
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4131

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



www.geoport Praha, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 4.7.2017 12:02:31

Návrhový horizont

OB

Vyměra: 15.2824 ha

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čistě 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 netze 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.



8.7.17



Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Vaše značka: P10-075083/2017
Vyřizuje: KOHOUTKOVA/507
V Praze dne: 20. 10. 2017

MC Praha 10
Doručeno: 23.10.2017
P10 – 108854/2017

lisy: přílohy: 1 sv.příloh:



mp10es6850519a

Vážená paní Kohoutková,

v návaznosti na naši předešlou komunikaci ohledně odkoupení pozemku parc. č. 417 v k. ú. Vršovice.


Členská schůze Bytového družstva Estonská 11 **vyjádřila souhlas** s odkoupením pozemku za podmínek stanovených MČ, tj. za cenu stanovenou znalcem ve výši 1 813 000 Kč.

Dovolujeme si Vás tedy požádat předložit náš závazný zájem o odkoupení citovaného pozemku Komisi majetkové a nebytových prostor RMČ Praha 10 a dalších souvisejících kroků, tj. projednání Radě MČ Praha 10 a Zastupitelstvu MČ Praha 10.

Současně Vás chceme požádat o poskytování informací k výše uvedenému procesu, jakmile budou možné.

Děkujeme a jsme s uctivým pozdravem,


JUDr. Martin Lehký
Předseda BD Estonská 11


Zuzana Bludská
1. místopředseda BD Estonská 11

Bytové družstvo Estonská 11
Estonská 430/11
101 00 Praha 10 – Vršovice

IČ: 25727745



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 usnášeníschopnosti 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 usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno ve 20:33.

Poř. č. 3/3

Návrh záměru prodeje bytových domů Malinská 1969/3, 1970/5 a Černokostecká 1968/93 včetně pozemků parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, 2275/3 a 2275/1, vše v k. ú. Strašnice, Praha 10

Komise SOUHLASÍ se záměrem prodeje bytových domů Malinská 1969/3, 1970/5 a Černokostecká 1968/93 včetně pozemků parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, 2275/3 a 2275/1, vše v k. ú. Strašnice“.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ SE ZÁMĚREM PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ MALÍNSKÁ 1969/3, 1970/5 A ČERNOKOSTELECKÁ 1968/93 VČETNĚ POZEMKŮ parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, 2275/3 A 2275/1, VŠE V k. ú. STRAŠNICE“

Poř. č. 3/4

Prodej pozemku parc. č. 417- zahrada o výměře 214 m² v k. ú. Vršovice z vymezeného celku č. 12 Bytovému družstvu Estonská 11, IČ 257 27 745

Komise SOUHLASÍ s prodejem pozemků pouze dle znaleckého posudku.

PŘÍTOMNO: 6 *(poznámka zapisovatele, na jednání přišla PhDr. Olga Richterová)*

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

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

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 ČIRKY, 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 ČIRKY, 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.

