

Návrh

na finanční vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083, k. ú. Strašnice a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice

Důvod předložení:

§ 89, odst. 2, písm. e), h), zák. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
Návrh spoluvlastníků na smírné řešení ze dne 19. 12. 2016
Usnesení RMČ Praha 10 číslo 127 ze dne 23. 2. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1 - Fotodokumentace
 - č. 2 - Majetkoprávní mapa, ortofotomapa
 - č. 3 - Usnesení ZMČ č. 14/32/2012 ze dne 10. 12. 2012
 - č. 4 - Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny nemovité věci bytového domu č. p. 1083, k. ú. Strašnice s příslušenstvím a pozemkem
 - č. 5 - Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny nemovité věci pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice
 - č. 6 - GP č. 3113 - 107/2010
 - č. 7 - Návrh na smírné řešení soudního sporu předložený spoluvlastníky
 - č. 8 - Zápis z jednání KMN dne 13. 2. 2017 (část)
 - č. 9 - Usnesení RMČ č. 127 ze dne 23. 2. 2017

Předkládá:

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

Zpracovali:

Ing. Helena Nováková, CSc.
vedoucí referátu výkonu vlastnických práv
v oddělení koordinačních činností
Mgr. Tomáš Staněk,
vedoucí referátu právních služeb v oddělení
veřejných zakázek a servisních činností

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

číslo

ze dne 20. 3. 2017

k návrhu na finanční vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083 a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

zrušení spoluvlastnictví a vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083, a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 337 m², a parc. č. 213, zahrada, o výměře 450 m², vše k. ú. Strašnice, dohodou dle návrhu spoluvlastníků, varianty č. 2, tedy nabytí pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, zahrada, o výměře 450 m², do vlastnictví hlavního města Prahy a správy městské části Praha 10 s doplatkem od spoluvlastníků ve výši 4 529 440 Kč s tím, že oba zbývající spoluvlastníci získají do vlastnictví každý id. ½ pozemku parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 337 m², jehož součástí je budova č. p. 1083, vše k. ú. Strašnice, bez doplatku od městské části Praha 10, a to za současného zřízení služebnosti k pozemku parc. č. 213, ve prospěch pozemku parc. č. 212/1, vše k. ú. Strašnice, za účelem oprav a údržby budovy č. p. 1083, k. ú. Strašnice, v nezbytném rozsahu, při současném zajištění vzájemné reciprocit pro budoucí stavby na pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, a při plném umožnění výstavby na pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, včetně přístavby k severní štítové zdi domu č. p. 1083, k. ú. Strašnice

II. ukládá

1. Radě m. č. Praha 10

1.1. zajistit vypracování a uzavření dohody se spoluvlastníky dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2017

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

Číslo tisku: P10-019051/2017

Důvodová zpráva

I. ÚVOD

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 212/1, k. ú. Strašnice, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 337 m²

Pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice, zahrada, výměra 450 m²

Budova č. p. 1083, k. ú. Strašnice, bytový dům

(Výše uvedené pozemky a budova budou dále společně označovány též jen jako „nemovitosti“).

(Výše uvedená budova bude dále označována též jen jako „dům“ nebo „bytový dům“)

Vlastnické právo: dle aktuálního výpisu KN

LV 2340 pro k. ú. Strašnice

Hl. m. Praha, svěřená správa městská část Praha 10

3/5

***** , *****

1/5

***** , *****

1/5

Podaná žaloba na určení vlastnického práva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Cenová mapa: 5 120 Kč/m²

Územní plán: OV – všeobecně obytné

Dům č. p. 1083, k. ú. Strašnice, je samostatně stojící bytový dům v uliční čáře ulice Nupacká, o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží. Do užívání byl uveden v r. 1932. Jde o zděný cihlový dům, střecha je sedlová, z jedné strany je valba s dřevěným krovem. Střešní krytina je tašková pálená, dvojité bobrovky, nižší část budovy má plochou střechu s živičnou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je dvouvrstvá vápenocementová, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stropy jsou dřevěné trémové, nad podzemním podlažím betonové, schody betonové s teracem. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné do dřevěných nebo ocelových zárubní, nášlapné vrstvy podlah tvoří převážně PVC, někde dlažba nebo teraco. Vytápění je lokální - WAW, ohřev TV je zajišťován průtokovými ohřivači nebo boilerly. Vybavení sanitární technikou je standardní, výtah v domě není. Prováděny byly pouze běžné opravy a nutná údržba. V r. 2008 proběhla oprava krovu, včetně komínů a komínových lávek, částečně byla provedena oprava zdravotní techniky.

Technický stav objektu i bytů lze charakterizovat jako výrazně zhoršený, někde až na hranici životnosti – krytina ploché střechy, izolace proti zemní vlhkosti (vzlínající vlhkost v 1. NP). Poškozená je rovněž i fasáda.

Dům není napojen na veřejnou kanalizaci, svod je proveden do jímky. Štítová zeď do ulice Průběžná by vyžadovala zateplení, neboť dle původní projektové dokumentace měla tvořit pouze dělicí zeď dvojdomu.

Pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice, o výměře 450 m², zahrada, je nepravidelného tvaru, situovaný na nároží ulic Nupacká a Průběžná. Jižní hranice pozemku je částečně tvořena zdí bytového domu č. p. 1083, který je součástí pozemku parc. č. 212/1, k. ú. Strašnice.

Pozemek parc. č. 212/1, k. ú. Strašnice, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 337 m², je z cca 54% zastavěn domem, zbylá plocha je dvůr.

V domě je 5 bytů, žádný nebytový prostor. Pronajatý je pouze byt velikosti 2 + 1 ve 2. NP, na dobu neurčitou.

Byt č.	Velikost	Plocha /m ² /	Podlaží	Nájem
1	2 + 1	78,0	1 NP	volný
2	1 + 1	60,0	1.NP	volný
3	2 + 1	85, 8	2. NP	doba neurčitá
4	1 + 1	48,5	2. NP	volný
5	2 + 1	87,2	3. NP	volný

II. STRUČNÁ HISTORIE JEDNÁNÍ A SPORŮ SE SPOLUVLASTNÍKY OHLEDNĚ NEMOVITOSTÍ:

Původním vlastníkem id. 2/5 nemovitostí byl pan *****, se kterým MČ Praha 10 neúspěšně jednala od r. 1997 o koupi jeho podílu. Vzhledem k nutnosti oprav domu, podala MČ Praha 10 v roce 2001 žalobu na zrušení spoluvlastnictví. Pan ***** následně souhlasil s prodejem svého id. podílu a Zastupitelstvo MČ Praha 10 schválilo koupi za 1.317.580,- Kč. Pan ***** poté svůj požadavek zvýšil na 1.500.000,- Kč, Zastupitelstvo MČ Praha 10 opět koupi schválilo a částka byla složena do depozitní úschovy. Pan ***** však následně svůj požadavek zvýšil opětovně a to na částku 1.650.000,- Kč> Tato poslední změna požadavků pana ***** již Zastupitelstvem MČ Praha 10 schválena nebyla. Pan ***** následně prodal svůj podíl na nemovitostech bratrancům S***** a 26. 9. 2003 zemřel.

Městská část Praha 10 následně podala žalobu o povinnost spoluvlastníků uzavřít kupní smlouvu (za 1,5 mil Kč), avšak vzhledem k tomu, že MČ Praha 10 nebyla k podání žaloby aktivně legitimována, žalobu stáhla a ***** bylo zapsáno vlastnictví 2/5 předmětných nemovitostí.

V r. 2006 podalo žalobu o stanovení povinnosti uzavřít kupní smlouvu hl. m. Praha a MČ Praha 10, zastoupená JUDr. Pavlokem, přistoupila k tomuto soudnímu jako vedlejší účastník. Žaloba byla v roce 2009 zamítnuta z právních a formálních důvodů.

Na konci roku 2009 podali bratraci ***** 1. žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem. Tuto žalobu vzali žalobci dne 7. 6. 2009 zpět a řízení bylo zastaveno.

Následně v roce 2010 vznesli bratraci ***** vůči MČ Praha 10 návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, který se poté, co jednání o něm skončila bezvýsledně, stal podkladem pro další žalobu podanou bratranci ***** v roce 2012.

Podle žalobního návrhu žalobců bratranců *** ze dne 20. 6. 2012 bylo navrhováno:**

- a) **žalobcům se přikazuje (každému jednou ideální polovinou) část pozemku parc. č. 213 o výměře 421 m² (tj. 93 %), dle GP č. 313 – 107/2010 parc. č. 2013/3, k. ú. Strašnice (Příloha č. 6, str. 35)**
- b) **žalovanému (hl. m. Praha/městská část Praha 10) se přikazuje dům č. p. 1083, pozemek parc. č. 212/1, vše k. ú. Strašnice, a zbytek pozemku parc. č. 213 o výměře 30 m² (7 %) dle GP č. 3113 – 107/2010 parc. č. 2013/4, k. ú. Strašnice (Příloha č. 6, str. 35)**
- c) **žalovanému (hl. m. Praha/městská část Praha 10) se ukládá povinnost uhradit žalobcům rozdílovou cenu ve výši 2.510.400,- Kč.**

Žalobci si takto navrhli nabytí nejatraktivnější části nemovitostí, které dosud jsou ve spoluvlastnictví, tedy podstatné části nezastavěného pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice,

v lukrativní poloze na rohu ulic Průběžné a Nupacké a obci by zůstal chátrající obytný dům vyžadující rozsáhlé investice, jím zastavěný pozemek parc. č. 212/1 a minimální část pozemku parc. č. 213, vše k. ú. Strašnice, dle žalobci předloženého geometrického plánu (Příloha č. 6, str. 35).

Na základě tohoto návrhu byl dne 10. 12. 2012 předložen Zastupitelstvu MČ Praha 10 návrh na instrukci jejímu právnímu zástupci pro vedení soudního sporu s bratranci *****.

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 14/32/2012 ze dne 10. 12. 2012 (Příloha č. 3, str. 12), kterým nedoporučilo přijmout návrh na vypořádání podílového spoluvlastnictví dle žalobního návrhu žalobců a naopak **doporučilo**:

1. navrhnout zrušení spoluvlastnictví k nemovitostem a přikázání celého společného majetku do výlučného vlastnictví obci hl. m. Praha a správy MČ Praha 10 s finančním vypořádáním ve prospěch spoluvlastníků ***** ve výši stanovené soudem, případně - alternativně
2. domáhat se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem v obrácené podobě, tedy nabytí majetku, který si nárokují žalobci do majetku obce, a naopak nabytí do vlastnictví žalobců majetku, který by měl dle žaloby připadnout do vlastnictví obci a finanční vypořádání ve prospěch obce (Příloha č. 3, str. 12).

Žalobci svoji část návrhu ze dne 20. 6. 2012 na **finanční vypořádání** posléze (dne 11. 9. 2014) **změnili na částku 2.312.600,- Kč**, a to v návaznosti na jejich nový znalecký posudek z roku 2014, který si nechali vypracovat, a který též předložili soudu.

III. AKTUÁLNÍ NÁVRHY SPOLUVLASTNÍKŮ NA SMÍRNÉ ŘEŠENÍ:

Během jednání u soudu dne 14. 1. 2016 žalobci sdělili nový návrh na smírné vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem. Tento návrh později upravili a rozšířili ve svém písemném vyjádření ze dne 19. 12. 2016, a které podali ve dvou variantách takto (Příloha č. 7, str. 37) :

Varianta č. 1

- a) žalobcům (bratrancům *****) připadne do vlastnictví pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice;
- b) žalované (MČ Praha 10) připadne do vlastnictví pozemek parc.č. 212/1, jehož součástí je budova č. p. 1083, vše k. ú. Strašnice;
- c) součástí dohody by bylo konstatování stran, že nemají vůči sobě navzájem ze zrušeného spoluvlastnictví k nemovitostem žádné vzájemné pohledávky.

Podstatou návrhu je skutečnost, že spoluvlastníci ustoupili od svého požadavku na doplacení rozdílu v hodnotě obou nemovitostí a v případě uzavření smíru již nepožadují finanční vyrovnání ve výši 2 312 600 Kč.

Znaleckými posudky ze dne 3. 6. 2016 na stanovení ceny obvyklé – tržní (objednávka

MČ Praha 10, Přílohy č. 4 a 5, str. 14 a str. 26), byly oceněny předmětné nemovitosti následujícím způsobem:

a) pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice	3.960.000,- Kč
b) pozemek parc. č. 212/1 a budova č. p. 1083, k. ú. Strašnice	9.500.000,- Kč
Celkem:	13.460.000,- Kč

(Jednotková cena pozemků je stanovena ve výši 8.800,- Kč/m²)

Z toho:

- na městskou část Praha 10 pak dle 3/5 spoluvlastnického podílu připadá celková hodnota nemovitostí ve výši **8.076.000,- Kč**;
- na bratrance ***** dle součtu jejich spoluvlastnických podílů - 2/5 (1/5 + 1/5) připadá celková hodnota nemovitost ve výši **5.384.000,- Kč**.

Na základě výše uvedeného návrhu žalobců a shora uvedeného znaleckého posudku (zadaného městskou částí Praha 10) by ve variantě č. 1

- **žalobci** (bratraci *****) získali pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice o výměře 450 m², v hodnotě **3.960.000,- Kč**;
- **žalovaná** (MČ Praha 10) získala nemovitosti, dům č. p. 1083 a pozemek parc. č. 212/1, vše k. ú. Strašnice, v hodnotě **9.500.000,- Kč**, a to **bez doplatku**.

Dle znaleckého posudku činí u varianty č. 1 rozdíl v hodnotách obou nemovitostí 1.424.000,- Kč ve prospěch MČ Praha 10 a naopak v neprospěch žalobců. Rozdíl oproti předchozímu žalobnímu návrhu pak činí 2.312.600,- Kč ve prospěch MČ Praha 10 a naopak v neprospěch žalobců.

Ve variantě č. 1 pak MČ Praha 10 musí počítat s následnými nezbytnými investicemi do domu ve výši minimálně 4.160.205,- Kč bez DPH (hrubý odborný odhad nezbytných prací bez zahrnutí repase či výměny oken), pokud by následně nebylo rozhodnuto o urychleném prodeji nabytých nemovitostí. Vzhledem ke stavu domu není výsledek případného rychlého prodeje zcela předvídatelný. Při tomto způsobu řešení by MČ Praha 10 musela navíc ustoupit od části vlivu (z pozice vlastníka) na budoucí podobu resp. existenci zástavby v dané lokalitě (zejm. čelní zástavby do ulice Průběžná).

Varianta č. 2

- a) žalobcům (bratracům *****) připadne do vlastnictví pozemek parc.č. 212/1, jehož součástí je budova č. p. 1083, vše k. ú. Strašnice, a zaplatí žalovanému shora uvedenou částku 4.529.440,- Kč;
- b) žalované (MČ Praha 10) připadne do vlastnictví pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice a MČ Praha 10 obdrží od žalobců částku ve výši 4 529 440 Kč.

Na základě výše uvedeného návrhu žalobců a shora uvedeného znaleckého posudku (zadaného městskou částí Praha 10) by ve variantě č. 2

- **žalobci** (bratraci *****) získali dům č. p. 1083 a pozemek parc. č. 212/1, vše k. ú. Strašnice, v hodnotě **9.500.000,- Kč**, přičemž by zaplatili MČ Praha 10

doplatek ve výši 4.529.440,- Kč, a tedy by tak žalobci získali majetek **v celkové hodnotě 4.970.560,- Kč**;

- **žalovaná** (MČ Praha 10) získala pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice, o výměře 450 m², v hodnotě **3.960.000,- Kč + doplatek ve výši 4.529.440,- Kč**, tedy by MČ Praha 10 získala **majetek v celkové hodnotě 8.489.440,- Kč**,

Částka doplatku vychází ze znaleckého posudku žalobců předloženého v rámci soudního řízení.

Dle znaleckého posudku, který zadala MČ Praha 10, činí u varianty č. 2 rozdíl v hodnotách nabytých majetků **413.440,- Kč ve prospěch MČ Praha 10** a naopak v neprospěch žalobců. **Rozdíl oproti předchozímu žalobnímu návrhu** pak stejně jako v předchozí variantě č. 1 činí **2.312.600,- Kč ve prospěch MČ Praha 10**, a naopak v neprospěch žalobců.

Ve variantě č. 2 však MČ Praha 10 naopak **nemusí počítat s žádnými následnými nezbytnými investicemi** do nabytého pozemku (a logicky ani domu), a pokud by se nerozhodla pozemek obratem prodat, zachovala by si z hlediska pozice vlastníka pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, vliv na podobu zástavby v dané lokalitě (zejména čelní zástavby do ulice Průběžná). Náklady na údržbu pozemku při stávajícím způsobu využití (zeleň) jsou minimální. Varianta č. 2 by znamenala okamžitý přínos do rozpočtu m. č. Praha 10 s případným dalším budoucím příjmem z prodeje pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, a to bez nároku na výdajovou stránku rozpočtu.

Varianta č. 2 je v souladu s rozhodnutím ZMČ Praha 10 č. 14/32/2012 ze dne 10. 12. 2012, a to konkrétně s částí I. b) uvedeného usnesení, a **postup dle varianty 2 byl tedy již, byť pouze jako procesní postup a žalobní protinávrh v rámci probíhajícího soudního sporu, schválen.**

Obě navržené varianty (č. 1 i č. 2) vycházejí z předpokladu, že vlastník pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, zřídí ve prospěch pozemku parc. č. 212/1, k. ú. Strašnice, služebnost vstupu na pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice, za účelem údržby budovy č. p. 1083, k. ú. Strašnice. Tento požadavek je logický s ohledem na nezbytnost přístupu ke štítové zdi předmětného domu. Uvedený požadavek je v zásadě logický a akceptovatelný, přičemž by ovšem bylo vhodné (a to při akceptaci kterékoliv varianty) dohodnout případně vzájemnou reciprocitu a zejm. další podrobnosti tak, aby zmíněná služebnost nebyla na překážku budoucí výstavbě na pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice

Návrhy žalobců jsou předkládány k rozhodnutí orgánům městské části Praha 10.

S ohledem na dlouholetý stav jednání a soudních sporů a též s ohledem na špatný stav nemovitostí (zejm. domu) se zde vedle shora žalobci navrhovaného a vedle již Zastupitelstvem MČ Praha 10 schválených způsobů řešení nabízí též možnost prodeje 3/5 podílu MČ Praha 10 na všech zmíněných nemovitostech např. formou výběrového řízení nebo el. aukce, přičemž není vyloučeno (při aktuální situaci na trhu), že by MČ Praha 10 mohla dosáhnout i vyšší prodejní ceny (obdobně jako u bytů či nebytových prostor). Tento alternativní postup s sebou však nese současně i riziko, že se znalce odhadované ceny nemusí při prodeji dosáhnout (zejména s ohledem na existující soudní spor i na fakt, že jde pouze o majetkový podíl), což by i v případě nerealizace takového prodeje následně mohlo zhoršit pozici MČ Praha 10 pro uzavření smíru či pozici v soudním sporu. I při tomto způsobu řešení by MČ Praha 10 musela ustoupit od větší části vlivu (z pozice vlastníka) na budoucí

podobu resp. existenci předmětných nemovitostí a na podobu a formu zástavby na nich a na podobu předmětné lokality.

Soud poskytl oběma stranám čas k jednání o případném smíru a soudní jednání bylo odročeno na 12. ledna 2017, následně pak na 28. 3. 2017.

Vzhledem k tomu, že varianta č. 2 „Návrhu na smírné řešení soudního sporu“ (Příloha č. 7, str. 37) koresponduje v obecné rovině s částí I. b), usnesení ZMČ č. 14/32/2012 ze dne 10. 12. 2012 (Příloha č. 3, str. 12), není, dle názoru OMP, nezbytně potřeba toto usnesení rušit, ani jakkoliv měnit.

Komise majetková a nebytových prostor na svém jednání dne 13. 2. 2017 doporučila přijetí varianty č. 2 dle návrhu spoluvlastníků (Příloha č. 8, str. 38).

Rada městské části Praha 10 svým usnesením č. 127 ze dne 23. 2. 2017 souhlasila s návrhem na zrušení spoluvlastnictví a vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí dle varianty č. 2 dle návrhu spoluvlastníků (Příloha č. 9, str. 41).

Záměr návrhu na finanční vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí domu č. p. 1083 a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice dle usnesení RMČ č. 127 ze dne 23. 2. 2017 byl vyvěšen na úřední desce dne 3. 3. 2017.







P10-127800/2012



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
14/32/2012
dne 10. 12. 2012

k návrhu instrukce právnímu zástupci MČ Praha 10 pro vedení soudního sporu ve věci žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí , a to domu č. p. 1083 a pozemků parc. č. 212/1 a 213, vše k. ú. Strašnice, ul. Nupacká č. o. 4, v Praze 10, a to ke sporu vedenému u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod č. j. 46 C 118/2012, případně pro obdobné navazující soudní spory týkající se uvedeného majetku

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. doporučuje

- a) navrhnout zrušení spoluvlastnictví a přikázání celého společného majetku do výlučného vlastnictví obci hl. m. Praha a správy MČ Praha 10 s finančním vypořádáním ve prospěch spoluvlastníků Edmunda a Josefa Staubertových ve výši stanovené soudem, případně
- b) domáhat se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v obrácené podobě, tedy nabytí majetku, který si nárokují žalobci, do majetku obce a naopak nabytí do vlastnictví žalobců majetku, který by měl dle žaloby připadnout do vlastnictví obci a finanční vypořádání ve prospěch obce

II. nedoporučuje

přijmout návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle žalobního návrhu žalobců

- 2 -

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. postupovat při vedení soudního sporu podle tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31. 12. 2013

Ing. Milan R i c h t e r
starosta

Ing. Vladimír N o v á k
1. zástupce starosty

Předkladatel: p. Zoufalík, zást. starosty
Číslo tisku: P10-119012/2012

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501, 777 225 666
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek
odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 3178/075-2016



Předmět ocenění: Bytový dům č.p. 1083, s příslušenstvím a pozemkem p.č. 212/1, k.ú. Strašnice, ul. Nupacká, č.o. 4, Praha 10
Stavba je součástí pozemku

Objednavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10
DIČ: CZ00063941

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro právní úkony
objednatele

Oceněno ke dni: 10.5.2016

Vypracoval: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 3 strany příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

V Praze dne 3.6.2016

Výtisk č. 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - bytového domu č.p. 1083 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 212/1, k.ú. Strašnice, ul. Nupacká, č.o. 4, Praha 10. Stavba je součástí pozemku. Dále viz bod 6. Dokumentace a skutečnost.

2. Informace o nemovité věci

Adresa nemovitosti: Dům č.p. 1083, Nupacká 1083/4, Praha 10
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice

3. Prohlídka nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 10.5.2016 za účasti zástupce spoluvlastníka, správní firmy Austis a.s., pana Duriše.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace z ISKN z LV č. 2340, k.ú. Strašnice, obec Praha vyhotovená ze systému MISYS objednatelem dne 4.4.2016 - pozemek p.č. 212/1 a dne 29.2.2016 - stavba (bytový dům) č.p. 1083
- Kopie katastrální mapy předmětného území v k.ú. Strašnice
- Částečná PD – plán na postavení činžovního domu vypracovaný v říjnu 1930
- Povolení k obývání a užívání činžovního domu vydané Magistrátem hl.m. Prahy pod Č.j.III-19688/32 dne 22.7.1932 - ověřená kopie
- Rekapitulace vypořádání podílového domu Nupacká 1083/4 za období 2008-2015 vypracovaná Austis a.s.
- Sdělení MČ P10, odbor stavební, Č.j.: P10-037139/2014 ze dne 4.4.2014 k možnosti dělení pozemku p.č. 213, k.ú. Strašnice
- Informace o nájemních smlouvách v domě podané správní firmou Austis a.s.
- Evidenční listy bytů v domě č.p. 1083 vyhotovené správní firmou Austis a.s.
- Informace a údaje sdělené zástupci správní firmy, objednatelem a stavebním úřadem
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 10.5.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

V informaci z ISKN z LV č. 2340, k.ú. Strašnice, obec Praha, vyhotovené systémem MISYS objednatelem dne 4.4.2016 a 29.2.2016 jsou jako vlastníci oceňované nemovité věci (nemovitosti) uvedeni:
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1, identifikátor 00064581, podíl 3/5 celku

Staubert Edmund, Vršovická 796/37, 10100 Praha - Vršovice, identifikátor 680111/1339, podíl 1/5 celku
Staubert Josef, Novošterboholská 94/32, 10200 Praha - Šterboholy, identifikátor 640329/1653, podíl 1/5 celku

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro:

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10, identifikátor 00063941, podíl 3/5 celku

část C LV

Omezení vlastnických práv - Bez zápisu.

část D LV jiné zápisy

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Změna výměr obnovou operátu

6. Dokumentace a skutečnost

Původní dokumentace stavby na stavebním úřadu se dochovala pouze částečná. V domě byly provedeny některé stavební úpravy a dispoziční změny. Vstup do domu proveden ze zadní části. Dle situace v původní PD pravděpodobně bylo uvažováno s navazující řadovou zástavbou bytovými domy i podél navazující komunikace Průběžná a V Korytech, což však nebylo uskutečněno. Ocenění je dle skutečnosti. Dále mezi domem a plotovou zdí na sousedním pozemku byla zjištěna vzdálenost cca 5,3 m, která umožňuje vjezd na pozemek, dle zákresu v KM vzdálenost neodpovídá však této skutečnosti v případě, že

sousední zed' je situována na hranici pozemku. Z tohoto důvodu je doporučeno provést geodetické zaměření a vytyčit skutečné hranice pozemku z důvodu zjištění možného vjezdu na pozemek. Dále nebyl prověřován soulad s platnými právními předpisy pro umístování staveb a jejich požadavku na max. zastavěnost pozemku p.č. 212/1 stavbou a to v souvislosti s požadavkem ocenit pouze pozemek p.č. 212/1 bez pozemku p.č. 213, který je shodného vlastníka a je nyní ve funkčním celku.

7. Celkový popis

Předmět ocenění

Bytový dům č.p. 1083 s příslušenstvím postavený na pozemku p.č. 212/1 a pozemek p.č. 212/1, k.ú. Strašnice, ul. Nupacká 4, obec Praha. Stavba je součástí pozemku.

Místopis

Praha je hlavním městem ČR s cca 1 259 000 stálými obyvateli, ve městě kompletní soustava úřadů, MHD, veškerá občanská vybavenost. Oceňovaná nemovitá věc je situována v obvodu Prahy 10, k.ú. Strašnice, ul. Nupacká, v zástavbě bytových domů a průmyslových staveb nerušící výroby z počátku 19.století. Jedná se o průměrnou lokalitu k bydlení v širším centru, v blízkosti rušnější komunikace Průběžná s tramvajovým provozem. Objekt západním směrem orientován do slepé ulice Nupacká, východním směrem k stavbám provozního charakteru. Dobrá dopravní obslužnost, zastávky tramvaje, autobusu v docházkové vzdálenosti, stanice metra „A“ – Strašnická cca 0,9 km. V okolí průměrné nákupní možnosti a úplná občanská vybavenost. Nemovitost se nenachází v zátopovém území. Přístup k nemovitosti je přímo z místní veřejné komunikace Nupacká postavené na pozemku p.č. 220/1 vedeném v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace, který je ve vlastnictví Hl.m.Prahy. Parkování možné pouze na veřejných komunikacích v místě s převážně nedostatečnou kapacitou. Situování je v památkově chráněném území.

Popis nemovitosti

Objekt je samostatně stojící zděný bytový dům situovaný v uliční čáře ulice Nupacká v Praze - Strašnicích postavený v r. 1932. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží a volnou půdu. 3.NP je ustupující. Celkem v domě je 5 bytových jednotek. Přístup do domu je z Nupacké ulice.

Příslušenství tvoří přípojky IS a zpevněná plocha a oplocení, trvalé porosty. Není samostatně oceňováno, je zahrnuto v rámci stanovení obvyklé ceny.

8. Obsah posudku

Věcná hodnota
Výnosová hodnota
Porovnávací hodnota
Obvyklá cena

B. POSUDEK

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" dle definice ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Předmětem tohoto odhadu není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází odhad z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věcnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření „věcné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „strádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Kapitalizační míra byla uvažována u bytového domu ve výši 6,0%.

Stav v pronájmech je uveden níže. Obecně nájemné, které je v rámci dlouhodobějších a obtížně vypověditelných nájemních smluv nižší než odhadnuté obvyklé, je pro výpočet respektováno (v tomto případě je tedy respektováno nájemné v rámci běžného nájemného bytu pronajímaného MČ P10 na dobu neurčitou). U krátkodobých pronájmů nebo u nájmu na dobu neurčitou s krátkodobou výpovědní lhůtou a u prostor dle názoru odhadce s možností dosažitelného vyššího či sjednaného vyššího nájemného, je uvažováno reálné obvyklé nájemné. Rovněž u jednotek užívaných vlastníky nebo u jednotek volných je uvažováno pro výpočet obvyklé nájemné.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metod: nákladové, výnosové a srovnávací.

B.1 Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

Dům č.p. 1083

Jedná se o samostatně stojící bytový dům v uliční čáře ulice Nupacká v Praze 10 - Strašnicích. Dům je podsklepený se třemi nadzemními podlažními a s jednostrannou valbovou střechou s půdním prostorem. V domě je celkem 5 bytových jednotek, z toho 3 x 2+1 a 2 x 1+1, s příslušenstvím. Byty nyní volné, mimo bytu 2+1 v 2.NP, který je pronajat nájemci na dobu neurčitou. Blíže viz tabula bytů - výnosová hodnota.

Dispozice domu

1.PP - sklepy, prádelna, chodba, schodiště

1.NP - vstupní část chodby
2 bytové jednotky o skladbě
2+1 a 1+1, s příslušenstvím

2.NP - 2 bytové jednotky o skladbě
2+1 a 1+1, s příslušenstvím
chodba, schodiště

3.NP - 1 bytová jednotka o skladbě
2+1, s příslušenstvím
chodba, schodiště

Půda

Výměry

Zastavěné plochy podlaží

1.PP : $15,28 \times 11,85 - 0,45 \times 6,45 - 0,95 \times 2,20 = 176,08 \text{ m}^2$

1.NP : $15,20 \times 11,70 - 0,45 \times 6,75 = 174,80 \text{ m}^2$

2.NP : $15,20 \times 11,70 - 0,45 \times 6,75 = 174,80 \text{ m}^2$

3.NP : $10,35 \times 11,70 - 0,45 \times 6,75 = 118,06 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor celkem

$176,08 \times (2,85 + 0,30) + 174,80 \times (3,65 + 3,45) + 118,06 \times 3,45 + 118,06 \times (0,60 + 4,40/2) - 1/3 \times 11,70 \times 4,40/2 \times 2,20 =$
 $= 2 498 \text{ m}^3$

Celková zastavěná plocha všech podlaží domu činí $644,46 \text{ m}^2$, užitná plocha prostor v domě činí $451,1 \text{ m}^2$.

Popis konstrukcí a vybavení

Stavba domu je klasická zděná s podélnými a příčnými nosnými cihelnými stěnami, založená na základových pasech s dožilou izolací proti zemní vlhkosti, střecha sedlová, z jedné strany valba, s dřevěným vaznicovým krovem, střešní krytina tašková pálená, dvojité bobrovky, nižší část plochá střecha s živičnou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda dvouvrstvá vápenocementová, vnitřní omítky vápenné štukové s vnitřními obklady hygienických zařízení a kuchyní, stropy v podzemí betonové, ostatní stropy dřevěné trámové s rovnými podhledy, schody betonové s teracem, okna dřevěná dvojitá špaletová, dveře dřevěné rámové náplňové plné a prosklené, dřevěné zárubně, dále voštinové a ocel. zárubně, podlahy v obytných místnostech převážně PVC, bet. dlažba, teraco. Vytápění bytů převážně plynové lokální WAW, ev. na pevná paliva, ohřev teplé vody boilers, průtokové ohřivače, ev. koupelnová kamna, kuchyně převážně s plynovými a el. sporáky, hygienické zařízení v bytech (koupelna, WC), standardní zařízení předměty, rozvod vody, kanalizace a plynu standardní, elektřina 230/400 V, bleskosvod. Výtah není.

Stáří a opotřebení

Dům byl dán do užívání v r. 1932, stáří domu je 84 roků. V průběhu života prováděny pouze běžné opravy a údržba. V r. 2008 proběhla oprava krovu, komínů a lávek, provedena nová střešní tašková krytina. Dříve provedeny částečné opravy ZTI. Převážně však objekt i byty ve zhoršeném stavu. Řada konstrukcí krátkodobé životnosti ve zhoršeném, opotřebovaném a dožilém stavu. Venkovní fasáda poškozena, částečně nad schodištěm poškozena střešní konstrukce, krytina ploché střechy ke konci životnosti. V 1.PP se projevuje vztlínající vlhkost svědčící o dožilé vodotěsné izolaci. Nyní objekt prakticky bez údržby. Opotřebení stanoveno lineární metodou s přihlédnutím k celkové zbytkové životnosti.

Věcná hodnota

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru (OP) jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m^3 obestavěného prostoru stavby. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu ÚRS Praha a.s. v CÚ 2016 s dopočtem odhadovaných dalších VRN ve výši 10%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, zbytková životnost uvažována 36 roků.

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, technické zainvestovanosti, využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu a z event. realizovaných prodejů. Jedná se o pozemek p.č. 212/1 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 337 m^2 , který je z větší části zastavěn bytovým domem č.p. 1083. Pozemek je umístěn v rovinném terénu, napojení na IS: voda, kanalizace, elektro, telefon, plyn. Pozemek je situován ve stabilizovaném území jako OV - všeobecně obytné. Velikost pozemku neumožňuje další půdorysný stavební rozvoj. Směrná cena pozemku pro uvedené využití odhadnuta ve výši $8 800,- \text{ Kč/m}^2$.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

Stavba	OP (m ³)	Jedn. cena (Kč/m ³)	Repr. cena bez opotrebení (Kč)	Opotřebení (%)	Cena celkem (Kč)
bytový dům	2 498	5 687	14 206 126	70	4 261 838
Celkem			14 206 126		4 261 838
Věcná hodnota celkem zaokrouhleně					4 262 000

HODNOTA POZEMKŮ

Druh pozemku		Výměra (m ²)	Jedn. cena (Kč/m ²)	Celkem cena (Kč)
zast. plocha a nádvoří	212/1	337	8 800	2 965 600
Celkem		337		2 965 600
Pozemky celkem zaokrouhleně				2 966 000

Věcná hodnota nemovitostí celkem	7 228 000,00 Kč
---	------------------------

B.2 Výnosová hodnota

Dům č.p. 1083 je nájemním domem s 5-ti bytovými jednotkami, bez nebytových prostor. Bytové jednotky volné mimo byt č. 3, který je pronajatý na dobu neurčitou za nájemné dle předpisu. Nájemné respektováno, viz bod B. posudku.

číslo bytu	podlaží	skladba	celková výměra (m ²)	upravená výměra (m ²)	nájemní vztah
1	1.NP	2+1/L,S	78,00	74,00	volný
2	1.NP	1+1/S	60,00	50,55	volný
3	2.NP	2+1/L,S	85,80	78,65	doba neurčitá
4	2.NP	1+1/S	48,50	46,30	volný
5	3.NP	2+1/L,S	87,20	79,95	volný
Celkem			359,50	329,45	
Pozn.: výměra lodžie a sklepa pro výpočet upravené výměry krácena na 1/2					

Celkem výměra bytů 359,5 m²
- z toho nájemné podle předpisu 85,80 m²

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODOTY NEMOVITOSTI

Objekt Struktura ploch	Výměra (m ²)	Předpokládaný výnos (Kč/m ² /rok)	Roční výnos (Kč)
Příjmy			
byt č. 1	74,00	1 800	133 200 Kč
byt č. 2	50,55	1 800	90 990 Kč
byt č. 3	78,65	1 313	103 267 Kč
byt č. 4	46,30	1 800	83 340 Kč
byt č. 5	79,95	1 800	143 910 Kč
Celkem			554 707 Kč
Odhad ztráty příjmů	10%		55 471 Kč
Příjmy celkem			499 237 Kč
Výdaje			
Pojistné (odhad)			10 000 Kč
daň z nemovitosti (odhad)			5 000 Kč
opravy, údržba a správa	0,50% z reprodukční ceny		71 000 Kč
strádací odpisy	0,70% z reprodukční ceny		99 400 Kč
Výdaje celkem zaokrouhleně			185 400 Kč
Roční výnos zaokrouhleně			313 837 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace			6,00%
Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně			5 231 000 Kč

B.3 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 6 měsíců - 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **bytový dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka odpovídá nabídce avšak za reálnou cenu**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **průměrně obchodovatelná** za reálnou cenu.

Výhody oceňované nemovitosti

- širší centrum, dobré dopravní spojení
- plně zainvestovaný pozemek
- objekt převážně volný
- zděná stavba, nejsou zjevné statické závady
- volná půda, možnost podkrovní

Nevýhody oceňované nemovitosti



- není parkování na vlastním pozemku, možné pouze na veřejných komunikacích v místě s nedostatečnou kapacitou
- zhoršený stav, zanedbaná údržba domu, zanedbaný stav bytů, nutné uvažovat s budoucími investicemi
- není výtah
- 1 byt obsazený, s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, nájemné nedosahuje tržní hodnoty

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců a vlastní databáze.

Na současném realitním trhu se vyskytuje dostatečné množství obdobných nemovitostí - tedy bytových domů event. s nebytovými prostory - realizovaných nebo nabízených k prodeji. Jejich ceny jsou však velmi různé s ohledem na stav nemovitosti, provedené rekonstrukce a modernizace, skladbu nájemních smluv a volných prostor, možnosti dalšího rozvoje (vestavby, nástavby, přístavby) a zejména s ohledem na jejich umístění a velikost pozemku. Pro porovnávací hodnotu byly využity realizované nebo nabízené nemovitosti, které byly vyhodnoceny jako částečně srovnatelné a umístěné jako nemovitost oceňovaná. Porovnání bylo provedeno jako celek s ohledem na velikost a užité plochy bytových a nebytových prostor a porovnáním při úvaze rozdělení domu na jednotky a prodeji jednotlivých jednotek.

Odhad porovnávací hodnoty jako celku

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Praha 3, k.ú. Žižkov, Krásova ulice	852,62 m ²	317 m ²	n.j. v PP, 13 bytů	20 100 000	23 574	0,79	18 698
Bytový dům, Nárožní řadový zděný dům situovaný v uliční čáře ulice Krásova na Praze 3 - Žižkově. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a šest podlaží nadzemních, poslední podlaží je podkroví. V domě se nachází nebytový prostor (vinárna 79,50 m ²) a 13 bytů (bytová plocha 773,12 m ²) a prostory společné domu. Byty pronajaty na dobu neurčitou za upravené nájemné. Dům z r. 1892, nástavba 1927, běžné opravy, v r. 2007 přístavěn výtah. Průměrný stav. Kupní cena 20 100 000,- Kč. Realizace 05/2015							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,92; Velikost objektu - větší - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,93; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelné - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné využití - koeficient 1,00;							
Praha 10, k.ú. Michle, Brtnická ulice	407,00	439	Byty, nebytové prostory	11 490 000	28 231	0,73	20 580
Bytový dům, Vnitřní řadový zděný dům situovaný v uliční čáře ulice Brtnická na Praze 10. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 3 podlaží nadzemní, poslední podlaží je podkroví. V domě se nachází nebytové prostory (kanceláře - původně byty) a 3 byty a prostory společné domu. Celková UP 407 m ² . Byty pronajaty na dobu neurčitou za upravené nájemné, kanceláře na dobu určitou, s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Nabídka RK. Nabídková cena 11 490 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelné - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelné - koeficient 1,00;							

Praha 3, k.ú. Žižkov, 1 406,00 Sudoměřská ulice	341	Byty, nebytové prostory	55 400 000	39 403	0,61	24 195
<p>Bytový dům, Vnitřní řadový zděný dům situovaný v uliční čáře ul. Sudoměřská na Praze 3 - Žižkově. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 7 NP. Užitná plocha 1 406 m². V domě celkem 27 malometrážních jednotek, z toho 11 volných, 7 bytů pronajatých na dobu neurčitou s původním nájmem a 9 bytů pronajatých za tržní nájem. V domě ÚT a TUV, byty převážně v původním udržovaném stavu. Klidná ulice, celkově průměrný stav. Realizace 07/2014, realizovaná cena 55 400 000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,92; Velikost objektu - větší - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelné - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší aktuální využití, částečně volné, v provozu - koeficient 0,80;</p>						



Variační koeficient před úpravami:	21,85 %	Variační koeficient po úpravách:	10,78 %
Užitná plocha	451,10 m ²		
Minimální jednotková cena:	18 698 Kč/m ²	Minimální cena:	8 434 668 Kč
Průměrná jednotková cena:	21 158 Kč/m ²	Průměrná cena:	9 544 374 Kč
Maximální jednotková cena:	24 195 Kč/m ²	Maximální cena:	10 914 365 Kč
Stanovená jednotková cena:	21 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	9 563 320 Kč

Rozprodej jednotek

Odhad hodnoty vychází z úvahy rozdělení domu na jednotky a stanovení srovnávacích hodnot po ev. vyčleněných a samostatně realizovatelných prodejších jednotek. Vzhledem však k situaci, že by se případně realizoval rozprodej po jednotkách, je riziko rozprodeje celého objektu uvažováno snížením součtové hodnoty o cca 10 %, koeficient rizika rozprodeje tedy uvažován 0,90. Dále bylo odhadnuto riziko vlivu nájemního vztahu vztahující se k jednotlivým bytům.

Ceny jednotlivých bytů byly odhadnuty porovnáním s obdobnými nabízenými nebo prodanými byty situovanými ve starších zděných bytových domech na Praze 10 v porovnatelných lokalitách, s dobrou dopravní obslužností a úplnou občanskou vybaveností. V této lokalitě Prahy 10 nabídka obdobných bytů částečně převyšuje poptávku. Nabídkové i realizované ceny průměrných bytových jednotek ve stávajících domech na Praze 10 v těchto lokalitách se podle stavu pohybují v rozmezí od cca 40 000 - 55 000,- Kč/m² vlastního bytu, ve špatném stavu s nutnými poměrně značnými náklady na rekonstrukce cca 30 000 - 37 000,- Kč/m², celkově rekonstruovaných jednotek v kompletně rekonstruovaných domech od cca 47 000 - 60 000,- Kč/m² vlastního bytu, i výše, dle umístění, lokality, velikosti, stavu budovy i jednotky. Obecně jednotková cena malých bytů je částečně vyšší, než bytů velkých. Rozhodující pro kupující je nadále zejména konkrétní lokalita, velikost a stav bytu a samozřejmě cena.

Rozprodej po event. budoucích vyčleněných jednotkách

podlaží	č. jednotky	výměra	Kč/m ²	koef.	cena
1.NP	byt č. 1 - 2+1	74,00 á	34 000,00	x 1	2 516 000,00 Kč
1.NP	byt č. 2 - 1+1	50,55 á	34 000,00	x 1	1 718 700,00 Kč
2.NP	byt č. 3 - 2+1	78,65 á	35 000,00	x 0,65	1 789 287,50 Kč
2.NP	byt č. 4 - 1+1	46,30 á	35 000,00	x 1	1 620 500,00 Kč
3.NP	byt č. 5 - 2+1	79,95 á	36 000,00	x 1	2 878 200,00 Kč

Celkem 100% rozprodej

10 522 687,50 Kč

Odhad rizika vlivu nájemního vztahu na aktuální možnou OC
nájemní doba na dobu neurčitou: koef. 0,65

Koeficient rizika realizace celkového rozprodeje

$$10\,522\,687,50\text{ Kč} \times 0,90 = 9\,470\,418,75\text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota zaokrouhleně	9 500 000,- Kč
---	-----------------------

C. OBVYKLÁ CENA

Rekapitulace cen

Věcná hodnota staveb	Kč	4 262 000,-
Hodnota pozemku	Kč	2 966 000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	7 228 000,-
Výnosová hodnota	Kč	5 231 000,-
Porovnávací hodnota	Kč	9 500 000,-
Obvyklá cena	Kč	9 500 000,-

V současné době v Praze realitní trh rezidenčních nemovitostí po předchozí stagnaci vykazuje známky oživení, cenové hladiny jednotlivých druhů nemovitostí se po větších či menších poklesech oproti cenám z předešlých let ustálily na svých nových úrovních a jejich prodeje již opět normálně probíhají. Na současném realitním trhu se vyskytuje průměrné množství obdobných nemovitostí - tedy bytových domů event. s nebytovými prostory - realizovaných nebo nabízených k prodeji. Jejich ceny jsou však velmi různé s ohledem na stav nemovitostí, provedené rekonstrukce a modernizace, skladbu nájemních smluv a volných prostor, možnosti dalšího rozvoje (vestavby, nástavby, přístavby) a zejména s ohledem na jejich umístění a velikost pozemku.

Poptávka po uvedeném druhu oceňované nemovité věci je v současnosti vyšší než nabídka, ovšem ale za reálnou, akceptovatelnou cenu. U uvedeného druhu nemovitostí - bytových domů v Praze je výnosová hodnota ve většině případů nižší vzhledem ke stagnaci i snížení dosažitelného tržního nájemného, než realizované kupní ceny, v některých případech i výrazně.

Závěr:

Na základě uvedených skutečností v odhadu, posouzení stavu nemovitosti, využití, právnímu stavu, s přihlédnutím k místním podmínkám, výnosnosti a s přihlédnutím k současné situaci na realitním trhu s nemovitostmi v rámci porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty a včetně možného rozprodeje po jednotkách a zvážením výhod a nevýhod k datu ocenění

odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

9 500 000,- Kč

Slovy: Devětmilionůpětsettisíc Kč

V Praze, 3.6.2016




Ing. Zdeněk Mašek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3178/075-2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- informace z KN
- kopie katastrální mapy

MISYS-katastr(SQC), výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

SOUPIS PARCEL

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554762 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data platná k: 1.03.2016

INFORMACE O PARCELI

ČÍSLO PARCELY: KN 212/1
 VÝMĚRA [m²]: 337
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souladnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
 OCHRANA: památkově chráněné území
 SOUČÁSTÍ JE STAVBA: Strašnice č.p.1083, byt.dům
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-6177/2014-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

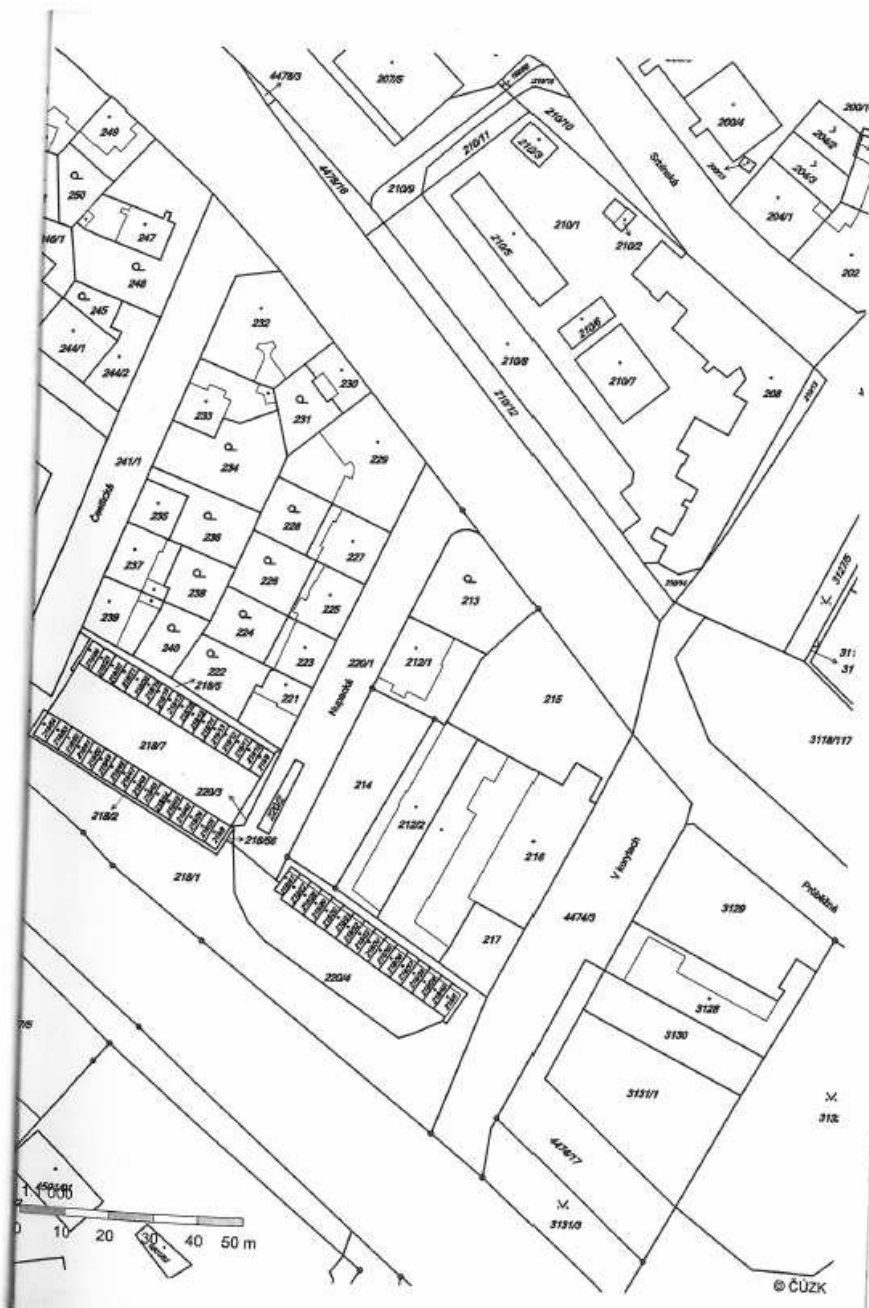
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2340

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	3/5
Staubert Edmund, Vršovická 796/37, 10100 Praha - Vršovice	680111/1339	1/5
Staubert Josef, Novošarboholská 94/32, 10200 Praha - Štěrboholy	640329/1653	1/5
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	3/5

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

Vyhотовeno systémem MISYS ver.12.52.63689 pro VFK verze 5.1

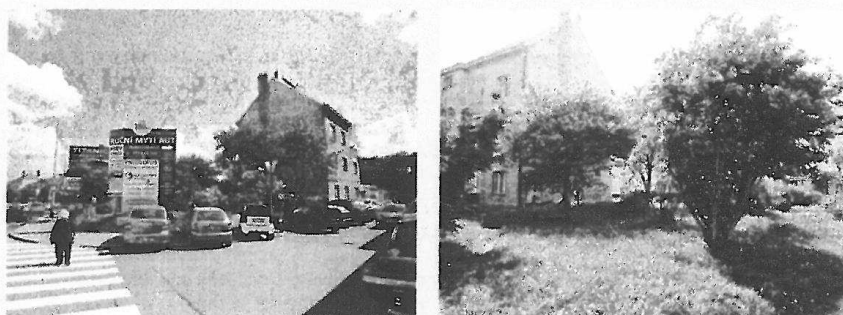
Datum a čas vyhotovení výpisu: 4.04.2016 08:04:20
Výpis vyhotoven za 4.49s, Microsoft Access Driver (*.mdb)



Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek
odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 3179/076-2016



Předmět ocenění:	Pouze pozemek p.č. 213 v k.ú. Strašnice, obec Praha
Objednavatel:	Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68 101 38 Praha 10 DIČ: CZ00063941
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro právní úkony objednatele
Oceněno ke dni:	10.5.2016
Vypracoval:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu a 2 strany příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

V Praze dne 3.6.2016

Výtisk č. 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovité věci - pouze pozemku p.č. 213 v k.ú. Strašnice, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu a možného využití pozemku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 213, k.ú. Strašnice
Adresa předmětu ocenění:	ul. Nupacká, Průběžná
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Krč
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.5.2016 za účasti zástupce spoluvlastníka, správní firmy Austis a.s., pana Duriše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z ISKN z LV č. 2340, k.ú. Strašnice, obec Praha vyhotovená ze systému MISYS objednatelem dne 4.4.2016 - pozemek p.č. 213
- Kopie katastrální mapy předmětného území v k.ú. Strašnice
- Sdělení MČ P10, odbor stavební, Č.j.: P10-037139/2014 ze dne 4.4.2014 k možnosti dělení pozemku p.č. 213, k.ú. Strašnice
- Informace a údaje sdělené zástupci správní firmy, objednatelem a stavebním úřadem
- Územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- Cenová mapa Prahy 2016
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 10.5.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

V informaci z ISKN z LV č. 2340, k.ú. Strašnice, obec Praha, vyhotovené systémem MISYS objednatelem dne 4.4.2016 jsou jako vlastníci oceňované nemovité věci (nemovitosti) uvedeni:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1, identifikátor 00064581, podíl 3/5 celku

Staubert Edmund, Vršovická 796/37, 10100 Praha - Vršovice, identifikátor 680111/1339, podíl 1/5 celku

Staubert Josef, Novošterboholská 94/32, 10200 Praha - Štěrboholy, identifikátor 640329/1653, podíl 1/5 celku

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro:

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10, identifikátor 00063941, podíl 3/5 celku

část C LV

Omezení vlastnických práv - Bez zápisu.

část D LV jiné zápisy

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Změna výměr obnovou operátu

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti. Na pozemku trvalé porosty, částečně náletového vzniku, neudržované, významněji neovlivňující obvyklou cenu, v rámci stanovení obvyklé ceny je k této skutečnosti přihlédnuto.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je:

Pozemek p.č. 213 o výměře 450 m², v KN zapsán jako zahrada.

Pozemek je situován v obvodu Prahy 10, k.ú. Strašnice, v zástavbě bytových domů a průmyslových staveb nerušící výroby z počátku 19.století. Jedná se o průměrnou lokalitu k bydlení v širším centru, podél rušnější komunikace Průběžná s tramvajovým provozem. Umístění je ve stavebně srostlém území obce. Dobrá dopravní obslužnost, zastávky tramvaje, autobusu v těsné blízkosti, stanice metra „A“ - Strašnická cca 0,9 km. V okolí průměrné nákupní možnosti a úplná občanská vybavenost. Nemovitost se nenachází v zátopovém území. Přístup k nemovitosti je přímo z místní veřejné komunikace Nupacká postavené na pozemku p.č. 220/1 a Průběžná postavené na p.č. 4478/1, které jsou vedeny v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace a jsou ve vlastnictví Hl.m.Prahy. Situování je v památkově chráněném území.

Pozemek je nepravidelného tvaru, situovaný na nároží ulic Nupacká a Průběžná. Na jeho jižní hranici je postaven bytový dům č.p. 1083, který je součástí pozemku p.č. 212/1. Pozemek je západním směrem orientován do slepé ulice Nupacká, východním směrem k stavbám provozního charakteru, severním do ulice Průběžná.

Vlastní oceňovaný pozemek se nachází ve stabilizovaném území, v lokalitě stabilizované jako OV - všeobecně obytné. V místě je možné napojení na inženýrské sítě. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

Možné využití dle ÚP:

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba^{1a}, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby^{1a}.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

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

Samostatné využití pozemku je tedy limitováno jeho stabilizací, méně vhodným tvarem a jižně přiléhajícím objektem bytového domu, který je na hraně pozemku.

8. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků

- pozemek p.č. 213, k.ú. Strašnice, obec Praha

B. POSUDEK

Hodnota pozemku vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny pozemku byly využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kancelářů.

Obvyklá cena (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a v tomto případě se určí porovnáním.

Předmětem tohoto odhadu není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází odhad z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky, doplňující využití území, ev. využití již stavbami v rámci stabilizace OB či OV nebo vhodné k dalšímu rozvoji. Pro účely tohoto ocenění rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší, vzhledem k zachování cen nebo i růstu cen srovnatelných pozemků v Praze oproti stagnaci či i poklesu cen jiných druhů nemovitých věcí ev. upravené odhadnutou inflací dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Vzhledem k výše uvedenému, lze uváděné realizované a nabídkové ceny považovat za vhodné k porovnání.

B.1 Ocenění:

Porovnávací metoda

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty:

Km - koeficient místa (lokalita, umístění vzhledem k centru obce, u komunikací jejich důležitost, atd.)

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$)

Kv - koeficient vybavení (zejména vybavení - sítě, možnosti využití, možnost rozšíření)

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

B.1.1 Pozemek p.č. 213, k.ú. Strašnice

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 450

Srovnatelné nemovitosti

1. Pozemky k.ú. Michle, Praha

Prodej pozemku pro výstavbu podél komunikace U Plynárny, dle ÚP možné komerční i nekomerční objekty do výšky 16 m, o celkové výměře 281 m², veškeré IS v ulici, nabídka RK - r. 2016, nabídková cena 4 000 000,- Kč.

Porovnání:

Km - srovnatelné, Kc - nabídka RK, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - mírně lepší využití

2. Pozemky k.ú. Krč, Praha

Prodej pozemku pro výstavbu dvoupatrového domu s vydaným ÚR, o celkové výměře 631 m², ul. Jalodvorská, veškeré IS v ulici, realizace - r. 2016, kupní cena 5 650 000,- Kč.

Porovnání:

Km - srovnatelné, Kc - realizace, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku pro výstavbu, stabilizace území OB, o celkové výměře 807 m², ul. Kodícilova, veškeré IS v ulici, nabídka RK - r. 2016, nabídková cena 11 800 000,- Kč.

Porovnání:

Km - srovnatelné, Kc - nabídka RK, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - výrazně lepší využití

4. Pozemky k.ú. Vršovice, Praha

Vypořádání - prodej pozemků zastavěných bytovým domem, pozemky o celkové výměře 930 m², kupní cena 5 200 000,- Kč, realizace 2014.

Porovnání:

Km - srovnatelné, Kc - realizace, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - zast. poz., možný však další rozvoj

5. Pozemky k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku pro výstavbu většího domu ev. sídla firmy, blízkost tratě a Jižní spojky, o celkové výměře 865 m², ul. Dolínecká a Přetlucká, veškeré IS v ulici, nabídka RK - r. 2016, nabídková cena 5 499 999,- Kč.

Porovnání:

Km - horší, Kc - nabídka, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Km	Kc	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Jedn. cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Michle	4 000 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	281,00	11 530,25
2. Pozemky - Krč	5 650 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	631,00	8 954,04
3. Pozemky - Malešice	11 800 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	807,00	10 527,88
4. Pozemky - Vršovice	5 200 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	930,00	6 709,68
5. Pozemky - Strašnice	5 499 999,00	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00	865,00	6 294,80

Součet

44 016,65 Kč/jedn.

/ 5

Průměrná jednotková cena:

8 803,33 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

6 294,80 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:

11 530,25 Kč/jedn.

Základní cena: 8 803,33 Kč

450,00 m²

á

8 803,33 Kč/m²

=

3 961 498,50 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

3 961 498,50 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

3 960 000,00 Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Obvyklá cena - tržní hodnota věci byla odhadnuta s ohledem na využití pozemku na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění.

Porovnávací hodnota 3 960 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena - tržní hodnota nemovité věci – pozemku p.č. 213 v k.ú. Strašnice, obec Praha ve výši:

Obvyklá cena	3 960 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Slovy: Třimilionydevětsetšedesáttisíc Kč

V Praze 3.6.2016




Ing. Zdeněk Mašek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3179/076-2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- informace z LV 2340, k.ú. Strašnice
- kopie KM

MISYS-Katastr(SQL), výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

SOUPIS PARCEL

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100 Data platná k: 1.03.2016
 OBEC: 554782 Praha
 AT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 213
 VÝMĚRA [m²]: 450
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *zahrada*
 OCHRANA: *památkově chráněné území, zemědělský půdní fond*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-91977/2013-101
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]
22614	450

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

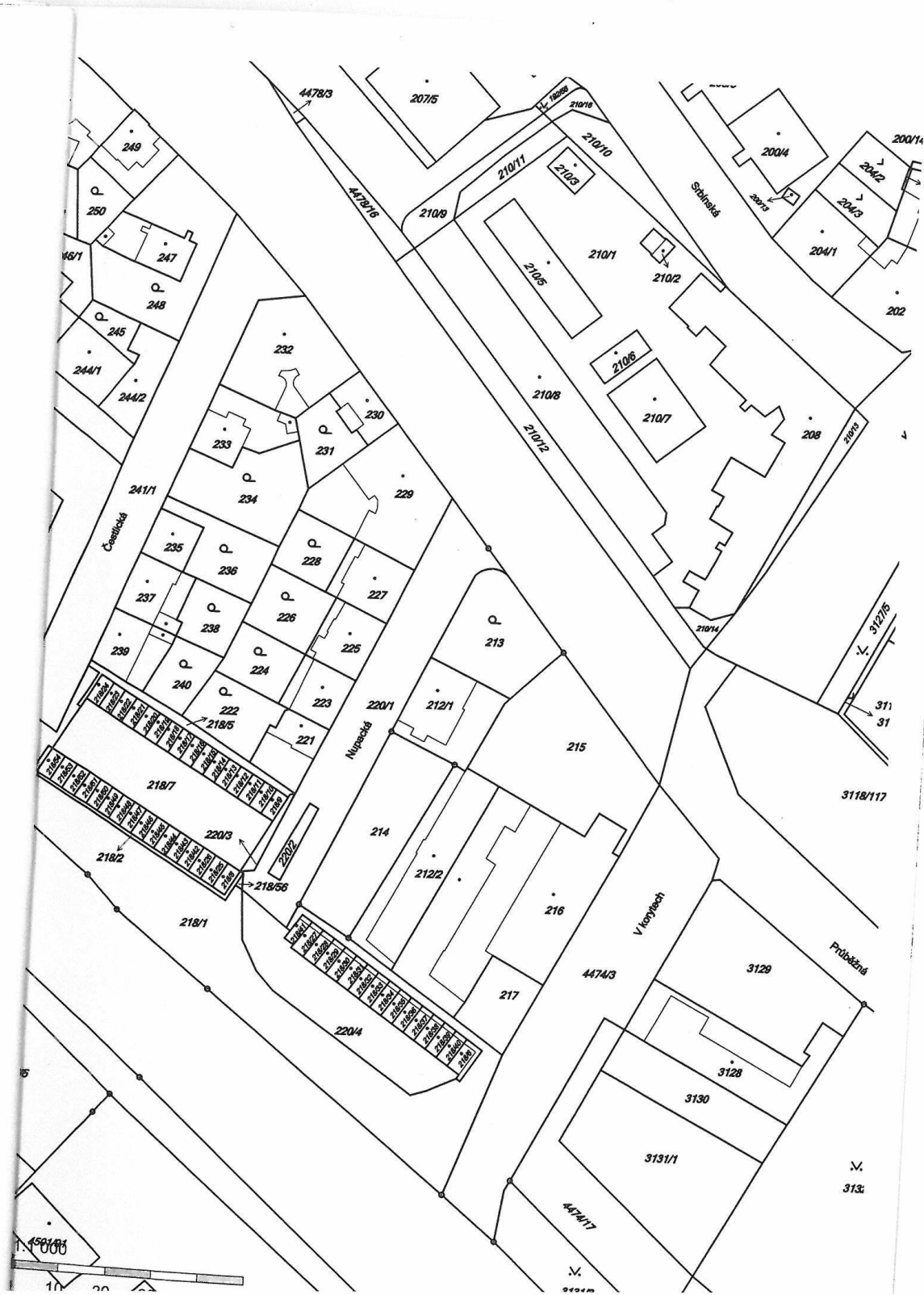
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2340

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	3/5
Staubert Edmund, Vršovická 796/37, 10100 Praha - Vršovice	680111/1339	1/5
Staubert Josef, Novoštěrboholská 94/32, 10200 Praha - Štěrboholy	640329/1653	1/5
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	3/5

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

hotoveno systémem MISYS ver.12.52.83889 pro VFK verze 5.1

Datum a čas vyhotovení výpisu: 4.04.2016 08:03:29
 Výpis vyhotoven za 5.06s, Microsoft Access Driver (*.mdb)



C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Obvyklá cena - tržní hodnota věci byla odhadnuta s ohledem na využití pozemku na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění.

Porovnávací hodnota 3 960 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena - tržní hodnota nemovité věci – pozemku p.č. 213 v k.ú. Strašnice, obec Praha ve výši:

Obvyklá cena	3 960 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Slovy: Třimilionydevětsetšedesáttisíc Kč

V Praze 3.6.2016




Ing. Zdeněk Mašek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3179/076-2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH


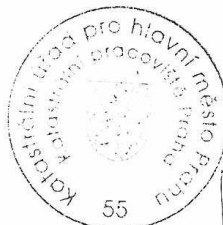
- informace z LV 2340, k.ú. Strašnice
- kopie KM

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ budovy Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlast.	Výměra dílu	
					katastru nemovitosti	dřívejší poz.evidenci	ha	m ²						
213	*1)	4,53	zahrada	213/3	4,21	zahrada		2	213		2340	4,21		
				213/4	30	zahrada		2	213		2340	30		
	*1)	4,53			4,51									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²	
213/3		22614	4,21		213/4		22614	30			

*1) Změna vzniká výpočtem s vyšším kódem způsobu určení výměry i při nezměněném geometrickém určení pozemku dle vyhlášky 26/2007 Sb. §29 odst.(1) písm.c)

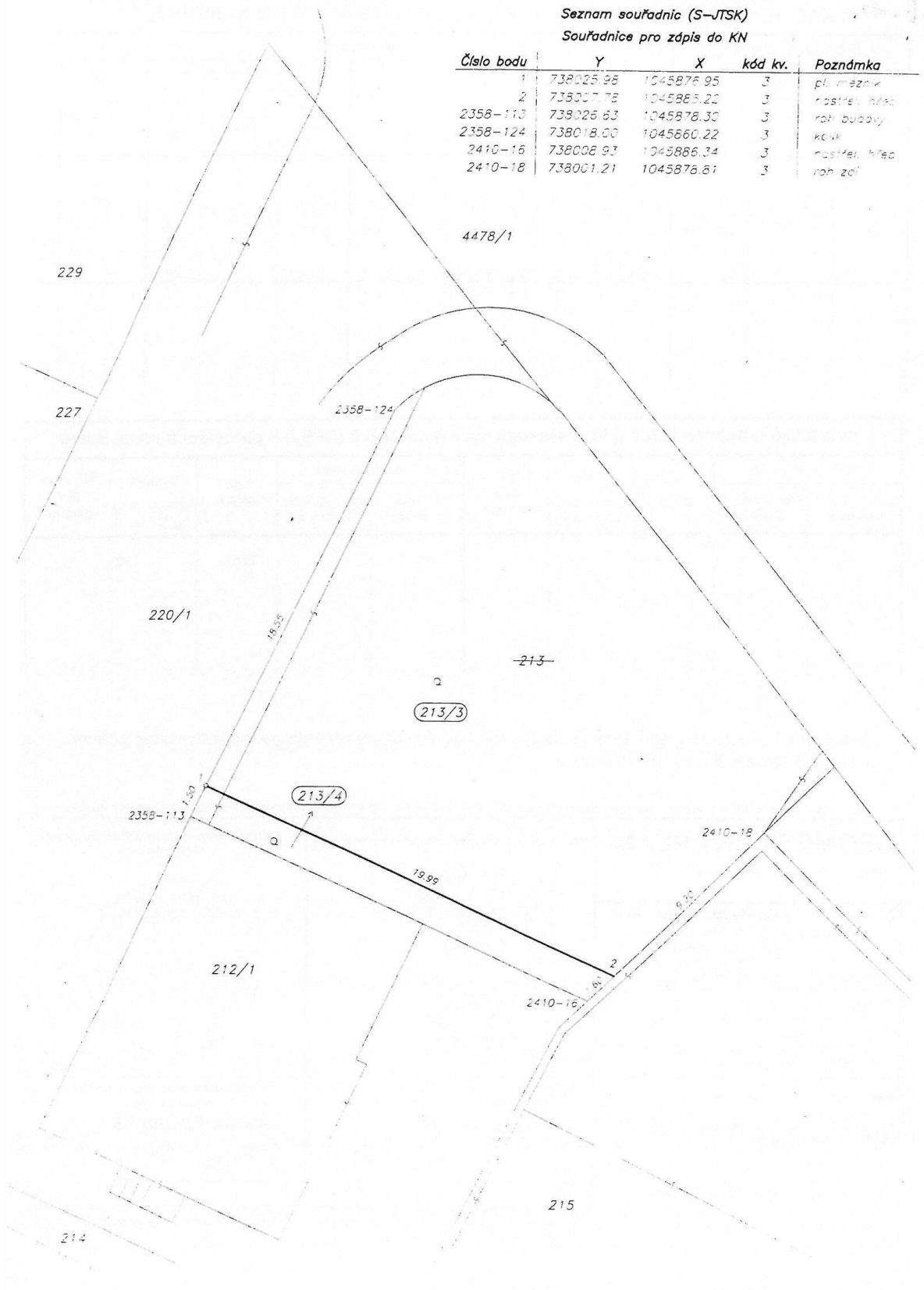
Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		
Zhotovil : Stavební geologie GEOMETRA spol. s r.o. Olbrachtova 20, Praha 4 tel.: 241 441 052, 241 440 660	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel
Číslo plánu : 3113-107/2010		
Okres : -	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Petra Koubková	Souhlas katastrálního úřadu katastrálního pracoviště potvrzil: Alena Kounická
Obec : Praha	Dne 16.6.2010 Číslo 107/2010	Dne 07-06-2010 Číslo 2146/2010
Kat. území : Strašnice	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za srozumitelnost a úplnost nálezitosti podle přílohy předpisů.	Jeden příloha geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.
Mapový list : Praha 5-2/44		
Kód způsobu určení výměry je určen podle §77 odst. 2 vyhl. č. 26/2007 Sb. v platném znění.		
Dle údajů z mapy a měření na terénu byla zjištěna možnost seznámit se s terénním průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. Příst: mezníky, nástře, úřad		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1	738025.98	1045876.95	3	pl. hranice
2	738007.78	1045866.22	3	rosteň, hrba
2358-113	738026.63	1045876.30	3	roh budovy
2358-124	738018.00	1045860.22	3	kůrk
2410-16	738008.93	1045886.34	3	rosteň, hrba
2410-18	738001.21	1045876.61	3	roh zář



ŠIMKŮ DĚTKA ADVOKÁTI

Městská část Praha 10
 Vršovická 68
 101 38 Praha 10
 K rukám Mgr. Tomáše Staňka



V Praze dne 19. prosince 2016

Věc:

Návrh na smírné řešení soudního sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 46 C 118/2012

Vážený pane magistře,

v právním zastoupení žalobců, bratrů [REDACTED], Vám sděluji následující dvě varianty možného smírného řešení předmětného soudního sporu. Po diskusi s klienty, a ve snaze zjednodušit rozhodovací proces MČ Praha 10, jsme dospěli definitivně ke dvěma variantám, které vycházejí ze současného stavu bez toho, že by bylo nutné jakkoli dělit stávající pozemek parc. č. 213 v k.ú. Strašnice.

Varianta č. 1:

Žalobcům případně do vlastnictví pozemek parc. č. 213 a žalovanému případně do vlastnictví pozemek parc. č. 212/1, jehož součástí je budova č.p. 1083, vše v k.ú. Strašnice. Přesto, že by při tomto způsobu vypořádání vznikl žalobcům nárok na finanční vyrovnání rozdílu hodnoty, žalobci žádné finanční vyrovnání při schválení této varianty nebudou požadovat.

Varianta č. 2:

Žalovanému případně do vlastnictví pozemek parc. č. 213 a žalobcům případně do vlastnictví pozemek parc. č. 212/1, jehož součástí je budova č.p. 1083, vše v k.ú. Strašnice. Na vyrovnání rozdílu hodnoty vyplývající z tohoto vypořádání by žalobci uhradili žalovanému částku ve výši 4.529.440,- Kč. Výše navrženého finančního vyrovnání vyplývá ze znaleckého posudku o ocenění nemovitosti za účelem majetkového vypořádání (posudek Ing. Karla Schwarze, založen v soudním spise).

Obě navržené varianty vycházejí z předpokladu, že vlastník pozemku parc. č. 213 zřídí ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 212/1 služebnost vstupu na pozemek parc. č. 213 za účelem umožnění údržby budovy č. p. 1083. Nedocházeloby tak k dělení pozemku parc. č. 213, jak žalobci navrhovali v průběhu soudního řízení a údržba budovy č.p. 1083 by byla umožněna zřízením navrhované služebnosti.

Věřím, že Městská část Praha 10 jednu z navržených variant smíru schválí a bude tak možné ukončit smírem a ku prospěchu obou stran spory, které se vlečou již více než deset let.

S pozdravem
 Petr Dětko, advokát
 v plné moci za E. a J. Starbertovi

Petr Dětko
 advokát
 Sítkova 233/1, 110 00 Praha 1
 IČ: 73331697, ev. č. ČAK: 10512

Na vědomí: JUDr. Ing. Světlana Semrádová – Zvolánková, advokátka

Sítkova 233/1, Praha 1, 110 00 +420 222 360 593, +420 226 517 267
 +420 226 517 266 www.aksd.cz info@aksd.cz 601 186 005/2700



ZÁPIS z jednání mimořádné komise konané 13. 2. 2017

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

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

Omluvili se: PhDr. Oldřich Choděra

Hosté: Mgr. Tomáš Staněk, Romana Šimová, Josef Klogner, Ing. Helena Nováková, CSc.,
Tereza Matoušová, Mgr. Karel Vozábal

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu mimořádné KMN ze dne 9. 1. 2017
3. Schválení programu
4. Schválení náhradního termínu jednání majetkové komise v dubnu 2017
5. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a pohledávek
6. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
- materiály NA STŮL I. a II.
7. Projednání předložených materiálů oddělení neb. prostor a pozemků + NA STŮL III
8. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
9. Různé
10. Závěr

NA STŮL II.

Projednáni návrhu na finanční vypořádání předloženého spoluvlastníky nemovitosti domu č. p. 1083 a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří pozemku parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice a zrušení usnesení ZMČ č. 14/32/2012

Komise doporučuje přijetí 2. návrhu Edmunda a Josefa Staubertových dle přílohy č. 7 a zrušení usnesení ZMČ č. 14/32/2012 ze dne 10. 12. 2012

PRÍTOMNO: 6

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 2

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PŘIJETÍ 2. NÁVRHU EDMUNDA A JOSEFA STAUBERTOVÝCH DLE PŘÍLOHY č. 7 A ZRUŠENÍ USNESENÍ ZMČ č. 14/32/2012 ZE DNE 10. 12. 2012**

Pro upřesnění návrh č. 2:

- žalovanému (m.č. Praha 10) případně do vlastnictví pozemek parc. č. 213 a m. č. Praha 10 obdrží od žalobců částku ve výši 4.529.440,- Kč;
- žalobcům (bratřancům Staubertům) případně do pozemek parc. č. 212/1 a budova č. p. 1083, která je jeho součástí, a zaplatí žalovaným shora uvedenou částku 4.529.440,-Kč;

7. Projednáni předložených materiálů oddělení nebytových prostor a pozemků

Poř. č. 7/1

Projednáni žádosti o změnu nájemce nebytového prostoru – [REDAKCE]

Komise doporučuje vyhovět žádosti o změnu nájemce NP na žadatelku paní [REDAKCE]

PRÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE VYHOVĚT ŽÁDOSTI O ZMĚNU NÁJEMCE NP NA ŽADATELKU PANÍ PHUONG NGUYEN THI, NAR. 20. 7. 1971, BYTEM VRŠOVICKÁ 160/1, PRAHA 10**

Poř. č. 7/2

Projednáni žádosti o změnu nájemce – [REDAKCE]

Komise doporučuje vyhovět žádosti o změnu nájemce NP na žadatele pana [REDAKCE]

PRÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE VYHOVĚT ŽÁDOSTI O ZMĚNU NÁJEMCE NP NA ŽADATELE PANA MARTINA ČAMRDU, NAR. 4. 11. 1975, BYTEM OSADNÍ 678/20, ŘÍČANY**

Romana Šimová

- aktuálně neregistrujeme ani jeden požadavek na registraci od občanů, naopak využíváme osobního kontaktu k tomu, abychom s žadatelem prošli nabídku, doporučili vhodný prostor. S žadatelem procházíme podání přihlášky, tak aby měli vše potřebné a neudělali chybu, která by je z výběrového řízení vyřadila
- dále se bojím, abychom tímto neupřednostňovali jednu skupinu obyvatel před jinou
- dále na Webu městské části již teď existuje „abonentní systém“, který by se dal k tomuto účelu použít, ale nevím, jestli funguje, prověříme tento systém, jak pracuje a sdělíme Vám na dalším jednání KMN

PhDr. Olga Richterová

- bylo by fajn, kdyby toto pro občany fungovalo
- třetí moje otázka se týká Strašnického divadla, respektive restaurace a jejího dalšího fungování v tomto objektu

Romana Šimová

- byli jsme tam s Ing. Pekem na místním šetření a nyní se s projektantem snažíme vyřešit situaci tak, aby se vyčlenila část divadla a restaurace a zbytek, tedy bytová část se mohla zprivatizovat
- není to v žádném případě jednoduché rozdělit, protože se jedná o jeden technický celek
- čekáme na návrh projektanta, ve kterém navrhne optimální řešení a potom ho předložíme k řešení

PhDr. Olga Richterová

- ještě jednu doplňující otázku mám, a to, co se bude dít s kotelny, které spravujeme, a to jak s těmi funkčními tak s těmi nefunkčními? Je jejich přehled součástí výše zmíněného katalogu objektů?

Romana Šimová

- omlouvám se, ale kotelny nemáme v našem oddělení ve správě, týká se to tepelného hospodářství

Ing. Michal Narovec

- pan tajemník zjistí, kdo má kotelny na starost a na příští komisi na tento dotaz zajistí odpověď
- má ještě někdo nějakou otázku?
- jestli ne, tak Vám všem děkuji a končím jednání komise

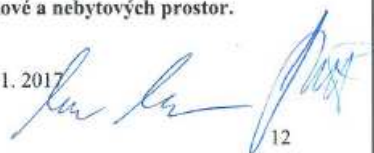
6. Závěr

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 19:32 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 14. 2. 2017 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

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

Příloha - dotazy zaslané PhDr. Olgou Richterovou dne 27. 1. 2017



12

P10-020094/2017



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 127
ze dne 23. 2. 2017

k návrhu na finanční vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083, k. ú. Strašnice a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s návrhem na zrušení spoluvlastnictví a vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083, a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 337 m² a parc. č. 213, zahrada, o výměře 450 m², vše k. ú. Strašnice, dohodou dle návrhu spoluvlastníků, varianty č. 2, tedy nabytí pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, zahrada, o výměře 450 m², do vlastnictví hlavního města Prahy a správy městské části Praha 10 s doplatkem od spoluvlastníků ve výši 4 529 440 Kč s tím, že oba zbývající spoluvlastníci získají do vlastnictví každý id. ½ pozemku parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 337 m², jehož součástí je budova č. p. 1083, vše k. ú. Strašnice, bez doplatku od městské části Praha 10, a to za současného zřízení služebnosti k pozemku parc. č. 213, ve prospěch pozemku parc. č. 212/1, vše k. ú. Strašnice, za účelem oprav a údržby budovy č. p. 1083, k. ú. Strašnice, v nezbytném rozsahu, při současném zajištění vzájemné reciprocit pro budoucí stavby na pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice a při plném umožnění výstavby na pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, včetně přístavby k severní štítové zdi domu č. p. 1083, k. ú. Strašnice
- b) s návrhem usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

- 2 -

II. pověřuje

Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. zástupce starosty, k předložení návrhu na finanční vypořádání se spoluvlastníky nemovitostí, domu č. p. 1083, a pozemků parc. č. 212/1, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 213, zahrada, vše k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení, na nejbližším zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10

Ing. Vladimír N o v á k
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. zástupce starosty