

Rada MČ Praha 10

2. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 30. 1. 2023

Návrh
na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice, Praha

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0825/RMČ/2022 ze dne 28. 11. 2022

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

- III. Přílohy:
- č. 1 Žádost manželů ~~XXXXXXXXXX~~ ze dne 14. 3. 2022
 - č. 2 Výpis z KN o pozemku
 - č. 3 Katastrální mapa/ortofotomapa
 - č. 4 Cenová mapa stavebních pozemků MHMP pro rok 2022
 - č. 5 IS KHA ze dne 4. 4. 2022 a stanovisko KÚR ze dne 23. 3. 2022
 - č. 6 Zápis z jednání KMN dne 31. 8. 2022
 - č. 7 Znalecký posudek č. 4379/2022 ze dne 27. 9. 2022
 - č. 8 Zveřejnění záměru prodeje pozemku
 - č. 9 Usnesení RMČ Praha 10 č. 0825/RMČ/2022 ze dne 28. 11. 2022

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

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. 1929/2 v k. ú. Strašnice, Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku parc. č. 1929/2 – zastavěná plocha o výměře 27 m² v k. ú. Strašnice, Praha manželům [REDACTED] Praha 10 za kupní cenu v celkové výši 275 400 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 1929/2 – zastavěná plocha o výměře 27 m² v k. ú. Strašnice, Praha manželům [REDACTED] za kupní cenu v celkové výši 275 400 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

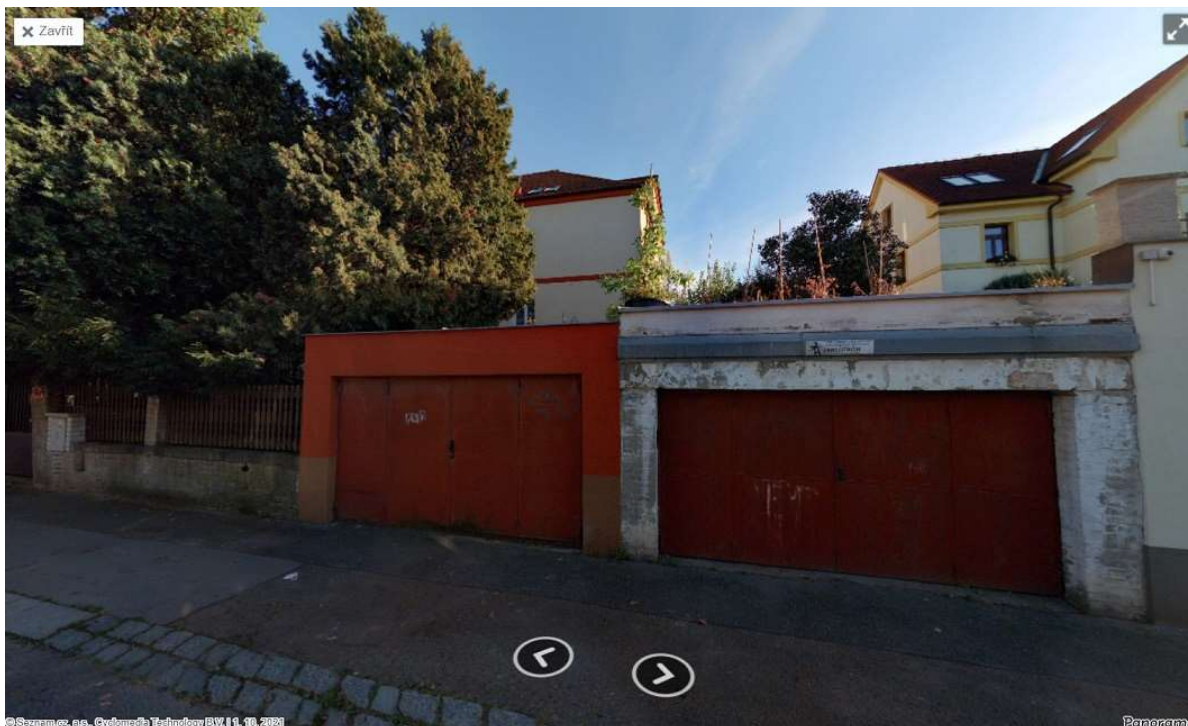
1. 1. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I. písm. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2023

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-433012/2022

Důvodová zpráva

Manželé J. [redacted] podali žádosti o odkoupení pozemku parc. č. 1929/2 o výměře 27 m² k. ú. Strašnice, na kterém stojí zděná garáž ve vlastnictví žadatelů, zapsaná na LV č. 3707 pro k. ú. Strašnice.



Snímek z programu mapy.cz, garáž manželů Havlových je vlevo

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Jednotková cena dle cenové mapy MHMP (Kč/m²) Rok 2022</i>	<i>Cena celkem Kč</i>
Strašnice	zastavěná plocha a nádvoří	1929/2	27	10 200	275 400
Celkem					275 400

KÚR: souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice manželům [redacted] Oddělení architektonické a urbanistické koncepce podporuje vyrovnání majetkoprávní vztahů k pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice a souhlasí s prodejem tohoto pozemku a jeho převodem z vlastnictví HMP do vlastnictví soukromých žadatelů Jitky a Jana Havlových.

OMP: doporučuje prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice do vlastnictví manželů [redacted]

KMN: souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1929/2 o výměře 27 m² v k. ú. Strašnice do vlastnictví manželům [REDACTED] za cenu dle ZP, nebo cenu určenou dle Cenové mapy, záleží, která z cen bude vyšší

Cena pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice, Praha 10 dle cenové mapy stavebních pozemků HMP, která činí 275 400 Kč je vyšší než cena tohoto pozemku dle znaleckého posudku č. 4379/2022 ve výši 233 000 Kč.

Záměr na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice, Praha 10 byl zveřejněn od 19. 10. 2022 do 4. 11. 2022.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 28. 11. 2022, usnesení č. 0825/RMČ/2022.

Příloha č. 1

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení
Vršovická 68
101 38 Praha 10



Naše značka: P10-408338/2021

V Praze dne 14. 3. 2022

Věc: Žádost o odkup pozemku



Vážená paní Petřinová,

rádi bychom Vás touto cestou požádali o udělení souhlasu s odkupem pozemku pod garáží.

Jedná se o pozemek - parcelu č. 1929/2 o výměře 27 m² v KÚ Strašnice, který je zastavěn zděnou garáží v osobním vlastnictví.

Žádáme o odkup za účelem sjednocení pozemku.

Prosíme Vás tímto tedy o udělení souhlasu s následným odkupem.

Děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti

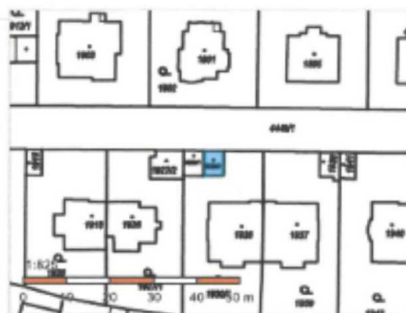
S pozdravem



Příloha č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1929/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	27
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

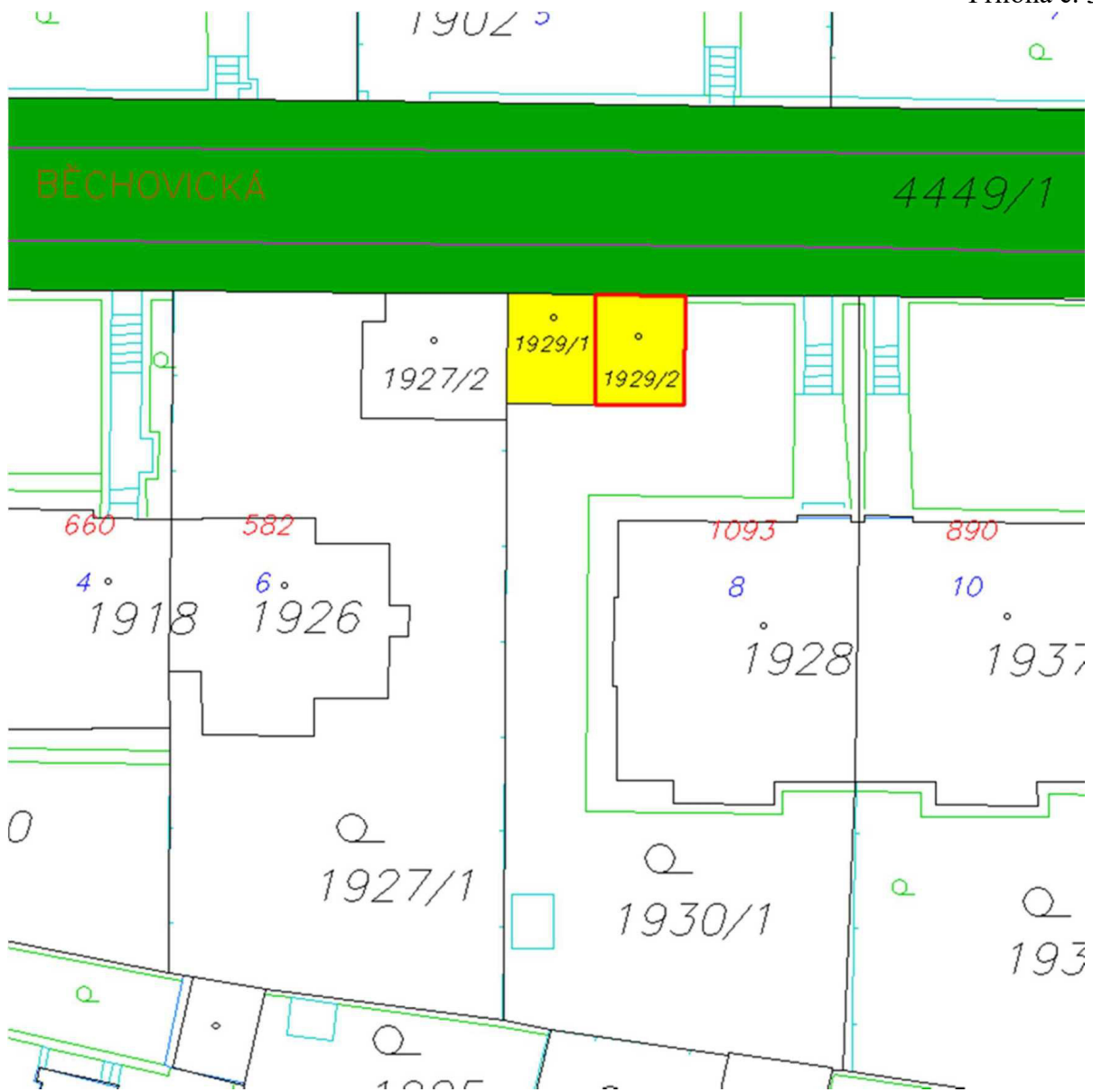
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.03.2022 08:00.



Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy

<https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

Příloha č. 4



Vyhledávání

Cenová mapa k datu: 1.1.2022

Vyhlaška o cenové mapě:
Účinnost od 1.1.2022

Vyhledávání: Parcely

Strašnice 1929/2

Katastr: Strašnice
Parcela: 1929/2
Cena 2022:
Mapový list: 61
Cena 10200 Kč/m²
Skupina parcel: 4188

Home icon, zoom in (+), zoom out (-), scale 1 : 1 500

Powered by Esri




Interní sdělení

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

odbor Kancelář hlavního architekta
oddělení technické podpory a analýz
referent Magdaléna Hlaváčková/424
datum 30. 5. 2022
číslo jednací P10-231906/2022

Věc **prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice**

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č. j. P10-115842/2022 ze dne 17. 3. 2022 s žádostí o stanovisko k prodeji pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice manželům  sdělujeme.

Žádost byla projednána na 40. jednání komise územního rozvoje (KÚR) dne 18. 5. 2022 a bylo přijato stanovisko (zápis ze 40. jednání KÚR č. j. P10-202808/2022, bod 3):

KÚR souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice manželům 

S pozdravem

Ing. arch. Jiří Záko

vedoucí odboru

Kancelář hlavního architekta



Přílohy: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10

QF 62-01/12

P10-202808/2022

Příloha č. 2

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
č. KÚR/40/3/2022
ze dne 18. 5. 2022
prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice - manželé



Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice manželům



Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	7	-	-	-



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 31. srpna 2022 v zasedací místnosti
411a) na ÚMČ Praha 10 od 17:07 do 18:54 hodin

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

Omluvení členové: Ing. Romana Šimová, MBA a JUDr. Pavel Šutka

Neomluvení členové: -

Hosté: -

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
7. Různé
8. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:05.

K bodu 2. – Schválení programu:

Mgr. David Satke: navrhuji schválit program jednání tak, jak Vám byl předložen s tím, že začneme bodem 6/1, děkuji

Průběh hlasování: 5

Pro: 5

Proti: 0


Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl schválen**


Popis průběhu jednání:

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů a až dokonce jednání jednala v počtu 5 členů. Jednání bylo ukončeno v 18:54 hod. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 5/1 ze dne 31. 08. 2022 k projednání žádosti: **Návrh na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice do vlastnictví manželů** 

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemku parc. č.1929/2 o výměře 27m² v k. ú. Strašnice do vlastnictví manželům  za cenu dle ZP, nebo cenu určenou dle Cenové mapy, záleží, která z cen bude vyšší

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE

Příloha č. 7

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4379/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1929/2 při ulici Běchovická, obec Praha na katastrálním území Strašnice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	233 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 11 a 4 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.9.2022

Vyhotoveno: V Praze 27.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 1929/2 při ulici Běchovická, obec Praha na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2022 za přítomnosti obhlídka provedena bez přítomnosti majitele pozemku a majitele garáže.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 2476, 3707 ze dne 16.9.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

územní plán

mapa oblasti

katastrální mapa

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu

určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č. 424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice

Adresa nemovité věci: Běchovická, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č. 2476 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěšená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice při ulici Běchovická umístěný ve vilové čtvrti.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input checked="" type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.

Polooha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1929/2 na katastrálním území Strašnice, Praha 10. Pozemek parcelní číslo 1929/2 je zastavěnou plochou o velikosti 27 m² a je zastavěn garáží bez čísla popisného. Pozemek parcelní číslo 1929/2 plní jeden funkční celek s pozemkem parcelní číslo 1930/1 (zahrada), st. 1928 (rodinný dům čp. 1093/8) a st. 1929/1 (garáž). Předmětný pozemek je umístěn na hranici pozemku při komunikaci Běchovická a tvoří tak s garáží uliční čáru (svoji boční západní stranou navazuje na garáž umístěnou na pozemku parcelní číslo 1929/1). Jedná se o svažitý pozemek do kterého je osazena garáž. **Stavba a pozemek jiného vlastníka.**
Občanská vybavenost - v ulici Vinohradská a Starostrašnická drobné prodejny. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Počernická, tramvaj Vinohradská a metro Starostrašnická.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1929/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky parc. č.1929/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 1929/2
Adresa předmětu ocenění:	Běchovická 100 00 Praha 10
LV:	2476
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

1. Pozemek parc.č. 1929/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 61. Jedná se o pozemek zastavěný garáží (stavba a pozemek jiného vlastníka). Svažitý pozemek do kterého je garáž vestavěna.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1929/2	27 10	200,00	275 400,-
Cenová mapa - celkem		27		275 400,-

Pozemek parc.č. 1929/2 - zjištěná cena celkem = 275 400,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc. č.1929/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	U Společenské zahrady 138/2, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika				
Lokalita:	Pozemek				
Popis:	Prodej zahrady 100 m2 Exkluzivně nabízíme k prodeji cca 100 m2 vymezené části zahrady se vzrostlými stromy, která se nachází v oploceném objektu s vilou v ulici U krčského nádraží, Praha 4 - Krč. Na zahradě je možnost vybudování například skleníku, záhonu, bazénu nebo jezírka na klíč. Cenová mapa 8200,-Kč/m ²				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - prodáno 31.5.2022			1,00		
velikost pozemku - větší			0,80		
poloha pozemku - srovnatelná			1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00		
možnost zastavění poz. - horší			1,20		
intenzita využití poz. - horší			1,05		
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek			0,90		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
999 000	100	9 990,00	0,91	9 090,90	



Název:	Strašnice, Praha 10, ulice Středová, Do vršku				
Lokalita:	Pozemek parc.č. 4184/14				
Popis:	Pozemek parcelní číslo 4184/14 - jiná plocha o velikosti 6m ² . Prodáno kupní smlouvou V- 36087/202-101 dne 9.6.2022. Pozemek umístěný v oblasti zástavby s rodinnými domy. Dokup pozemku k rodinnému domu. Prodáno za cenu stanovenou v CMP2022				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - V-36087/2022-101			1,00		
velikost pozemku - menší			1,20		
poloha pozemku - srovnatelná			1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00		
možnost zastavění poz. - horší			1,05		
intenzita využití poz. - horší			1,05		
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek			0,90		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
39 360	6	6 560,00	1,19	7 806,40	



Název:	Malešice, Praha 10				
Lokalita:	Pozemek parc.č. 1187 a 1188				
Popis:	Pozemek parc. č. 1187 o velikosti 29 m ² - jiná plocha a pozemek parcelní číslo 1188 o				

velikosti 14 m² - jiná plocha. Jedná se o pozemky navazující na objekt občanské vybavenosti čp. 509 (cenová mapa 11010,-Kč/m²)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V - 27011/2022-101. Prodáno kupní smlouvou dne 29.4.2022	1,00
velikost pozemku - větší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší (pozemek s plánovanou výstavbou s objektem obč. vyb.)	0,80
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
572 850	43	13 322,09	0,68	9 059,02

Mínimální jednotková porovnávací cena	7 806 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 652 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 091 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1929/2	27	8 652,00		233 604
Celková výměra pozemků		27	Hodnota pozemků celkem		233 604

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek parc.č. 1929/2	275 400,- Kč
---------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 275 400,- Kč

slovy: Dvěstěšedesátpěttisícčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

275 400 Kč

slovy: Dvěstěšedesátpěttisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky parc. č.1929/2	233 604,- Kč

Hodnota pozemku

233 604 Kč

Obvyklá cena**233 000 Kč**

slovy: Dvěstětřicettřítisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď****OBVYKLÁ CENA****233 000 Kč**

slovy: Dvěstětřicettřítisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 1929/2 při ulici Běchovická, obec Praha na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

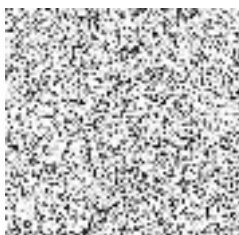
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4379/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4379/2022 evidence posudků.

V Praze 27.9.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

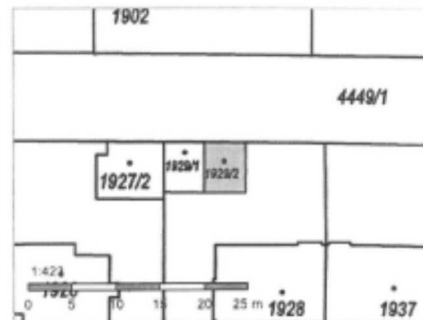
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.5.

16.09.22 9:01

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Katastrální území: [Strašnice \(731943\)](#)
 Číslo LV: [3707](#)
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [1929/2](#)
 Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
 Způsob využití: garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2022 07:00.

16.09.22 9:00

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1929/2](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [2476](#)
 Výměra [m²]: 27
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev. garáž](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

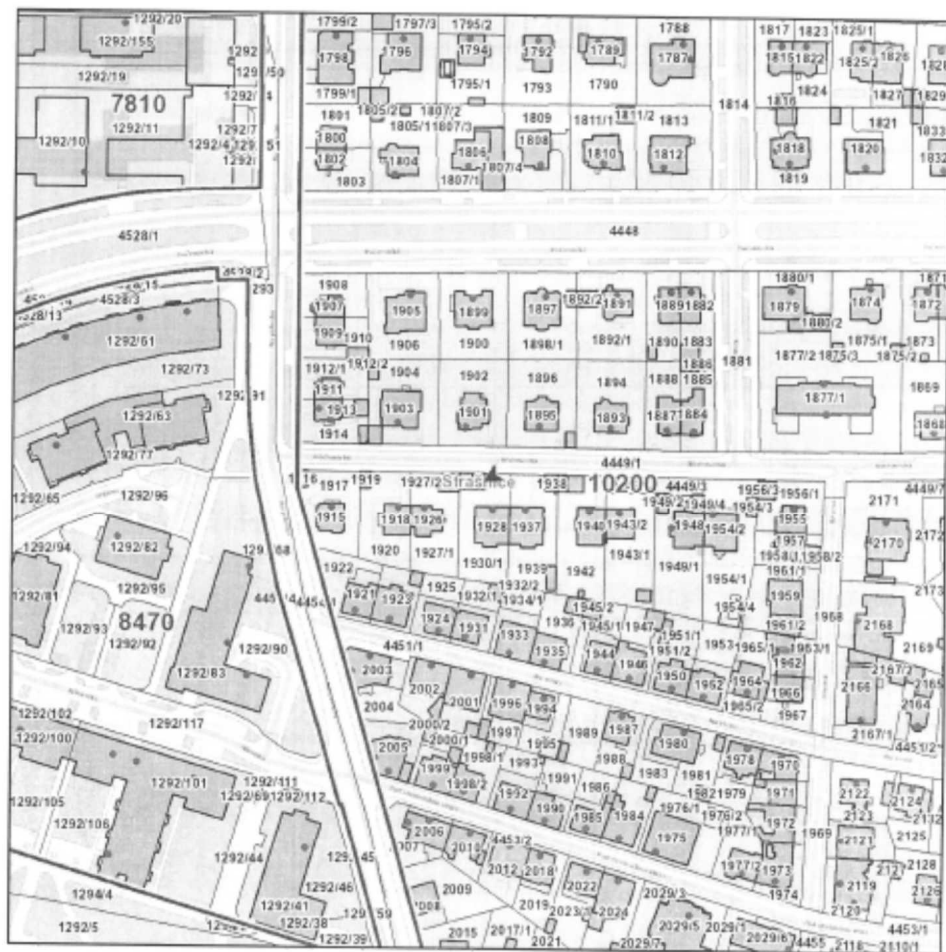
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2022 07:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1292/2

Cena 2022

Mapový list: 61

Cena: 10200 Kč/m²

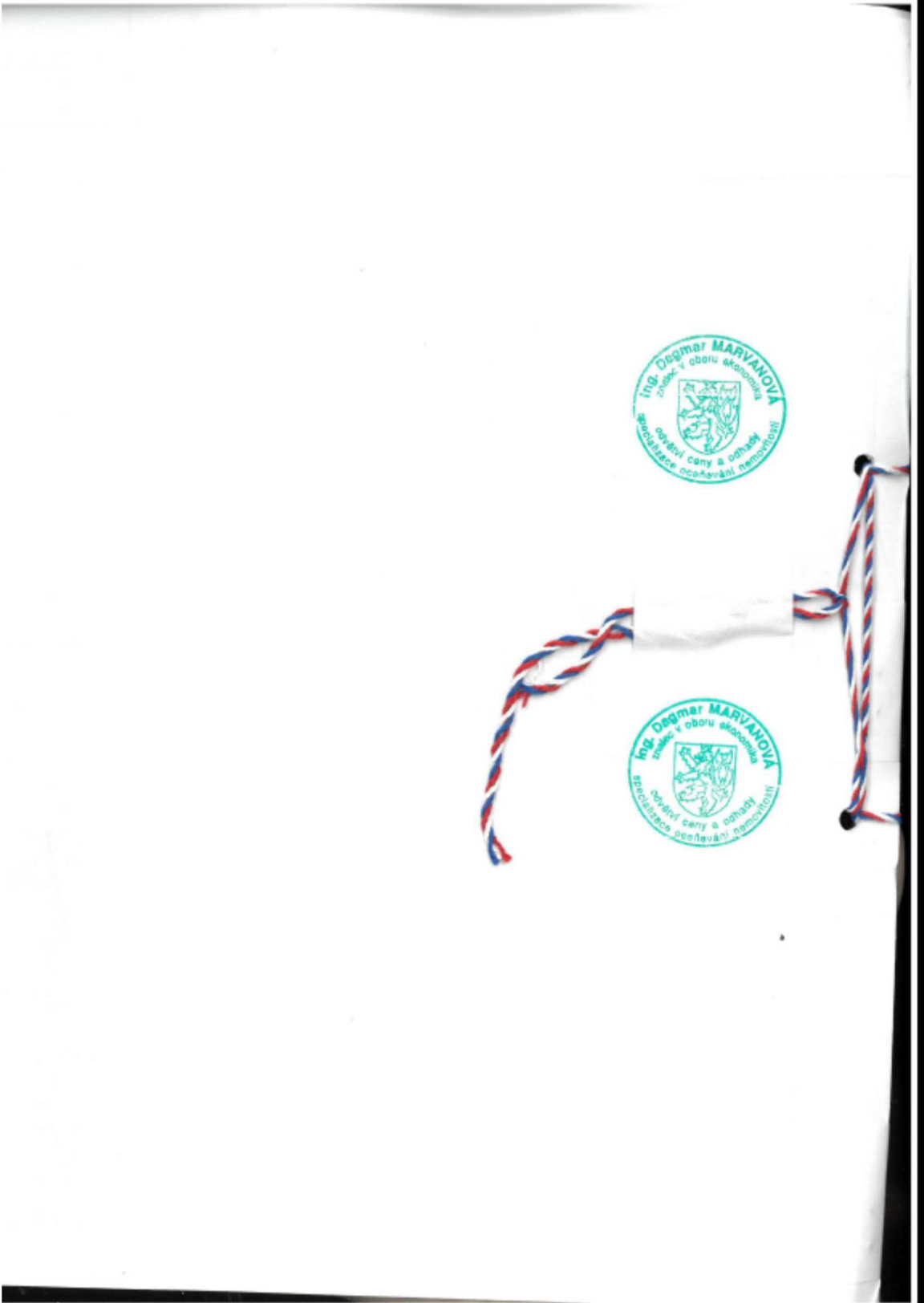
Skupina: 4188

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

1.1.2022-

Vytlačeno dne: 16.09.2022





Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a
Vršovická 68, 102
-16

A. M.
Příloha č. 8

196

P10-433079/2022

Zveřejnění záměru

Městská část Praha 10, dle ustanovení § 36, odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb. o HI. m. Praze, v platném znění, zveřejňuje záměr na prodej pozemku:

parc. č. 1229/2 - zastavěná plocha o výměře 27 m² v k. ú. Strašnice, Praha 10

MC Praha 10
Doručeno: 19.10.2022
P10-433079/2022

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:

zveřejněno i způsobem umožňujícím
elektronický přístup od 19.10.2022 do 4.11.2022

V Praze dne 19. 10. 2022

Vyvěšeno: 19. 10. 2022
Sejmuto: 4. 11. 2022

ing. povi



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0825/RMČ/2022
ze dne 28.11.2022

k návrhu na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. s návrhem na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha, do vlastnictví manželů [redacted] za kupní cenu 275 400 Kč
2. s návrhem na uzavření kupní smlouvy na pozemek parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha, do vlastnictví manželů [redacted] za kupní cenu 275 400 Kč
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 9 předloženého materiálu

II. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližší zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej pozemku parc. č. 1929/2 v k. ú. Strašnice

Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš Peka, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: pozemky; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Ing. Dušan Kodrła, pověřen zastupováním vedoucí/ho odboru
majetkoprávního