

Návrh
**na prodej pozemku parc. č. 111/5 –ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m²,
v k. ú. Vršovice, Praha 10**

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 452 ze dne 1. 6. 2021

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Žádost o odkup pozemku ze dne 7. 5. 2019
 č. 2 - Výpisy z KN o pozemku
 č. 3 - Katastrální mapa/ortofotomapa
 č. 4 - Cenová mapa MHMP pro rok 2020
 č. 5 - IS OŽD ze dne 24. 9. 2020, ze dne 12. 10. 2020 a ze dne 26. 3. 2021
 stanovisko KÚR ze dne 9. 9. 2020 a ze dne 17. 3. 2021
 č. 6 - Zápis KMN ze dne 26. 10. 2020
 č. 7 - Znalecký posudek č. 2500/33/11/2020
 č. 8 - Záměr prodeje ze dne 19. 11. 2020
 č. 9 - Stanovisko odd. právního kanceláře starostky ze dne 18. 5. 2021
 č. 10 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 452 ze dne 1. 6. 2021

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Šarka Žiláková, 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. 111/5 – ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice, Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku parc. č. 111/5 – ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice, Praha 10 společnosti GAMA PD s.r.o., IČO 054 78 642, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5 za celkovou kupní cenu ve výši 1 228 410 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 111/5 – ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m², v k. ú. Vršovice, Praha 10 společnosti GAMA PD s.r.o., IČO 054 78 642, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5 za celkovou kupní cenu ve výši 1 228 410 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1. 1. zajistit podepsání kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31. 12. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-130422/2021

Důvodová zpráva

V Invest Development s.r.o. jako oprávněný zástupce spol. GAMA PD s.r.o. žádá MČ Praha 10 o odkup pozemku parc. č. 111/5, v k. ú. Vršovice, Praha 10, (dále jen „Pozemek“), který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřený do správy MČ Praha 10.

Důvodem žádosti je skutečnost, že na parcelách uvedených v žádosti je připravován projekt Bytového domu Grébovka. Žadatel uvádí, že z hlediska urbanistického a také architektonického by bylo vhodné parc. č. 111/5 začlenit do návrhu bytového domu tak, aby mohlo dojít k celkové kultivaci nejen veřejného, ale i soukromého prostoru a území tak bylo řešeno uceleně. Investor plánuje na pozemek umístit soukromou část zeleně, která by navazovala na veřejně přístupné plochy.

Cena za 1/m² **dle cenové mapy** stavebních pozemků pro rok 2020 činí 8 470 Kč, tudíž cena Pozemku dle cenové mapy vychází ve výši **1 228 150 Kč**.

Znalecký posudek, kterým byl Pozemek oceněn, vypracoval Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. dne 11. 11. 2020. **Cena Pozemku dle znaleckého posudku č. 2500/33/11/2020** ze dne 11. 11. 2020 je stanovena ve výši **1 228 410 Kč**.

Záměr na prodej pozemku byl zveřejněn od 19. 11. 2020 do 7. 12. 2020.

KÚR: doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemku parc. č. 111/5 o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice

OMP: v návaznosti na stanovisko KÚR doporučuje prodej pozemku parc. č. 111/5 o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice

KMN: souhlasí s prodejem Pozemku za cenu dle cenové mapy MHMP (Kč/m²) rok 2020 v celkové výši 1 228 150 Kč, nebo za cenu určenou ZP (záleží, která cena bude vyšší)

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 452 ze dne 1. 6. 2021.



VINVEST

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

V Praze dne 30.4.2019
Věc:

**Žádost o odkup pozemku parc.č. 111/5 k.ú. Vršovice
k projektu „Bytový dům Grébovka“
realizovaném na pozemcích parc.č.
112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 118/2, 118/3, 119, 120/1,
126/2, 126/3, 2460/2, 2460/3 vše v k.ú. Vršovice**

Stavebník a investor:

GAMA PD s.r.o.,
Walterovo náměstí 329/3, 158 00 Praha 5
IČ: 054 78 642

Projednává:

V Invest Development s.r.o.,
Walterovo náměstí 329/3, 158 00 Praha 5
IČ: 065 93 739

Osoba oprávněná jednat za firmu:

Ing. Oldřich Kupec
mob.: 

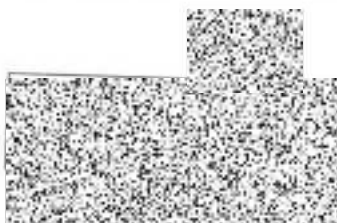
Dobrý den,
jako oprávněný zástupce vlastníka sousedních pozemků 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 118/2, 118/3, 119, 120/1, 126/2, 126/3, 2460/2, 2460/3 vše k.ú. Vršovice, se na Vás obracíme s **žádostí o odkup pozemku parc. č. 111/5 k.ú. Vršovice**. Touto cestou bychom Vás chtěli požádat o projednání možnosti prodeje tohoto pozemku, jehož celková výměra činí 145 m².

Důvodem naší žádosti je skutečnost, že na uvedených parcelách, které jsou ve vlastnictví společnosti GAMA PD s.r.o., je připravován projekt **Bytového domu Grébovka**. Z hlediska urbanistického a také architektonického, by bylo vhodné parc. č. 111/5 začlenit do návrhu bytového domu, tak aby mohlo dojít k celkové kultivaci nejen veřejného, ale i soukromého prostoru a území tak bylo řešeno uceleně. Investor plánuje na pozemek umístit soukromou část zeleně, která by navazovala na veřejně přístupné plochy.

Studie „**Bytového domu Grébovka**“ byla dne 17.4.2019 představena Komisi územního rozvoje MČ Praha 10.

V případě jakýchkoliv nejasností nás kontaktujte.
Předem děkujeme

S pozdravem



Projektový manažer
V Invest Development s.r.o.

Přílohy: Plná moc pro zastupování stavebníka GAMA PD s.r.o.
Aktuální výpis z obchodního rejstříku GAMA PD s.r.o.
Identifikace pozemku parc. č. 111/5– výpis z KN
Zákres pozemků do katastrální mapy
Situační výkres studie projektu

PLNÁ MOC

Společnost **GAMA PD s.r.o.**, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 05478642, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264232, zastoupená Ing. Jan Marek – předsedou rady jednatelů a Ing. Miroslava Kadlecová – členem rady jednatelů (dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

Jméno a příjmení: **Ing. Oldřich Kupec,**
podnikatel, podnikající na základě živnostenského oprávnění,
se sídlem: **Zelená 1570/14b, 160 00 Praha 6 - Dejvice**
IČ: **06505686**
(dále jen „Zmocněnec“)

aby Zmocnitele, prostřednictvím Zmocněncem zastupovala, činila úkony a právně jednala při realizaci a managementu projektu „Bytový dům Grébovka“ realizovaném na pozemcích parc. č. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 118/2, 118/3, 120/1, 126/2, 126/3, 2460/2, 2460/3, které jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Vršovice, (dále jen „Projekt“), a to v oblastech, jež souvisí nebo vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, navazujících vyhlášek, nařízení a jiných obecně závazných právních předpisů, a to zejména při:

- a) projednávání technické a inženýrské problematiky Projektu,
- b) nahlížení do spisového materiálu příslušných orgánů a organizací, jež se k Projektu vyjadřují nebo o něm rozhodují, popř. k provádění výpisů, opisů či kopií tohoto spisového materiálu,
- d) jednání s orgány státní správy a dalšími orgány, organizacemi a jinými subjekty, které se vyjadřují k realizaci Projektu,
- e) projednání záležitostí souvisejících s územním, stavebním a kolaudačním řízením,
- f) jednání s projektanty a dodavateli stavebních prací a jiných prací,
- g) podávání žádostí o vydávání závazných stanovisek k jednotlivým fázím Projektu,
- h) jednání s vlastníky nemovitostí, staveb a zařízení dotčených realizací Projektu,
- i) organizaci výběrových řízení na stavební a jiné práce.

Tato plná moc opravňuje Zmocněnce rovněž k přijímání a přebírání veškerých písemností týkajících se Projektu, včetně rozhodnutí správních a jiných orgánů týkajících se Projektu a k podávání opravných prostředků proti těmto rozhodnutím, případně kvzdání se práva podat opravný prostředek, a to dle pokynů Zmocnitele.

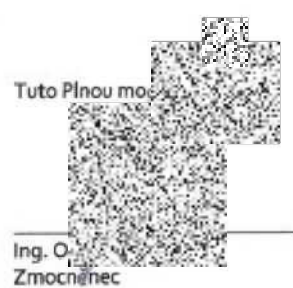
Tato plná moc je Zmocněnci udělena na dobu určitou do 15.3.2020.

V Praze 15.3.2019

Za Zmocnitele:


Jan Marek
předseda rady jednatelů


Ing. Miroslava Kadlecová
člen rady jednatelů



PLNÁ MOC

Společnost **GAMA PD s.r.o.**, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 054 78 642, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264232, zastoupená Ing. Janem Markem – předsedou rady jednatelů a Ing. Miroslavou Kadlecovou - členkou rady jednatelů (dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

společnost **V Invest Development s.r.o.**, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 065 93 739, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 285073 (dále jen „Zmocněnec“)

aby Zmocnitel, prostřednictvím Zmocněnce pověřených osob, jež jsou uvedeny v příloze č. 1 této plné moci,

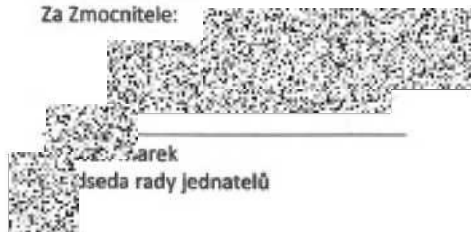
zastupovala, činila úkony a právně jednala při realizaci a managementu projektu „Bytový dům GRÉBOVKA“ realizovaném na pozemcích parc., 112, 113, 114, 115, 116, 117, 126/2, 120/1, 2460/2, 126/3 A 2460/3 které jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Vršovice, (dále jen „Projekt“), a to v oblastech, jež souvisí nebo vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, navazujících vyhlášek, nařízení a jiných obecně závazných právních předpisů, a to zejména při:

- a) Projednávání územního a stavebního řízení, projednávání technické a inženýrské problematiky Projektu,
- b) nahlížení do spisového materiálu příslušných orgánů a organizací, jež se k Projektu vyjadřují nebo o něm rozhodují, popř. k provádění výpisů, opisů či kopií tohoto spisového materiálu,
- d) jednání s orgány státní správy a dalšími orgány, organizacemi a jinými subjekty, které se vyjadřují k realizaci Projektu,
- e) projednání záležitostí souvisejících s územním, stavebním a kolaudačním řízením,
- f) jednání s projektanty a dodavateli stavebních prací a jiných prací,
- g) podávání žádostí o vydávání závazných stanovisek k jednotlivým fázím Projektu,
- h) jednání s vlastníky nemovitostí, staveb a zařízení dotčených realizací Projektu,
- i) organizaci výběrových řízení na stavební a jiné práce.
- j) projednávat územní a stavební řízení na jednotlivé části projektu samostatně

Tato plná moc opravňuje Zmocněnce rovněž k přijímání a přebírání veškerých písemností týkajících se Projektu, včetně rozhodnutí správních a jiných orgánů týkajících se Projektu a k podávání opravných prostředků proti těmto rozhodnutím, případně kvzdání se práva podat opravný prostředek, a to dle pokynů Zmocnítele.

V Praze 16.7.2019

Za Zmocnítele:


Ing. Jan Marek
předseda rady jednatelů


Ing. Miroslava Kadlecová
člen rady jednatelů

Příloha č. 1

Osoby pověřené jednat za V Invest Development s.r.o.:

- ve věcech smluvních:

Ing. Oldřich Kupec, podnikatel, podnikající na základě živnostenského oprávnění,
IČ: 06505686, Zelená 1570/14b, 160 00 Praha 6 - Dejvice

- ve věcech technických:

Ing. Oldřich Kupec, podnikatel, podnikající na základě živnostenského oprávnění,
IČ: 06505686, Zelená 1570/14b, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 15007-0079-0957
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 57

Vlastnoručně podepsal: Miroslava Kadlecová
Datum a místo narození: 29.03.1962
Adresa pobytu: Praha 6
Kamýcká 947/53, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti:
Občanský průkaz

Praha 57 dne 31.07.2019
Divišek Radim



Podle ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 13 pořadové č. legalizace

3939/19/S/L vlastnoručně podepsal/a:

jméno, příjmení žadatele:

datum a místo narození:

adresa místa trvalého pobytu:

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny údaje uvedené v této ověřovací doložce.

OP

V Praze 13 dne 26.7.2019

Ověřující osoba: Liběna Škrabalová



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 264232

Datum vzniku a zápisu:

14. října 2016

Spisová značka:

C 264232 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

GAMA PD s.r.o.

Sídlo:

Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Identifikační číslo:

054 78 642

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Kolektivní statutární orgán - rada jednatelů:**předseda rady jednatelů:**

Ing. JAN MAREK, dat. nar. 5. listopadu 1961
Za Panskou zahradou 49, Brnky, 250 66 Zdiby
Den vzniku funkce: 7. června 2018
Den vzniku členství: 7. června 2018

člen rady jednatelů:

Ing. MIROSLAVA KADLECOVÁ, dat. nar. 29. března 1962
Kamýcká 947/53, Suchbát, 165 00 Praha 6
Den vzniku členství: 7. června 2018

Počet členů:

2

Způsob jednání:

Předseda a člen rady jednatelů jednají společně, vyjma jednání, která jsou činěna v rámci běžného obchodního styku společnosti a jejichž jednotlivá výše nebo v případě opakujícího se plnění souhrnná výše za 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců nepřekročí částku ve výši 250.000,- Kč, kdy je oprávněn jednat předseda rady jednatelů a člen rady jednatelů samostatně.

Společníci:**Společník:**

V Invest CZ a.s., IČ: [257 94 655](#)
Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Podíl:

Vklad: 2 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál:

2 000,- Kč

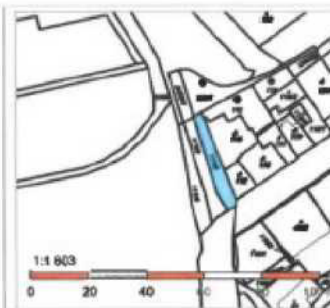
Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 30.4.2019 10:40

Údaje platné ke dni 30.4.2019 05:17

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	111/52
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



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
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
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 k 30.04.2019 09:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod vstřípím 1820/9, Krbýšsko, 16211 Praha 5
Podání učené katastrálním úřadem a pracovním zastřeje přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

ZÁKRES POZEMKŮ DO KATASTRÁLNÍ MAPY





T K
A



Projekt
BD GRÉBOVKA - ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

Investor
GAMA PD s.r.o., Wávrovo nám. 325/3, P-5

Datum
20.09.2018

Vypracoval
TAK Architects s.r.o.
Hollárovo nám. 2
130 00 Praha 3 - Vršovice
T +420 272 750 714, +420 222 514 388
CSM +420 603 273 003
E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz

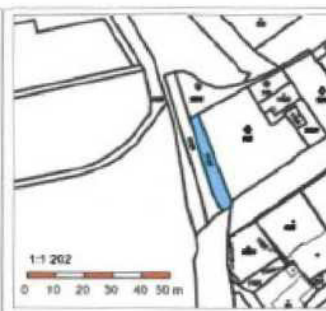
0 5 10
m



TAK

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	111/5-2
Obec:	Praha (54783)
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	1035
Výměra (m ²):	145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



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
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
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 k 13.10.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#)

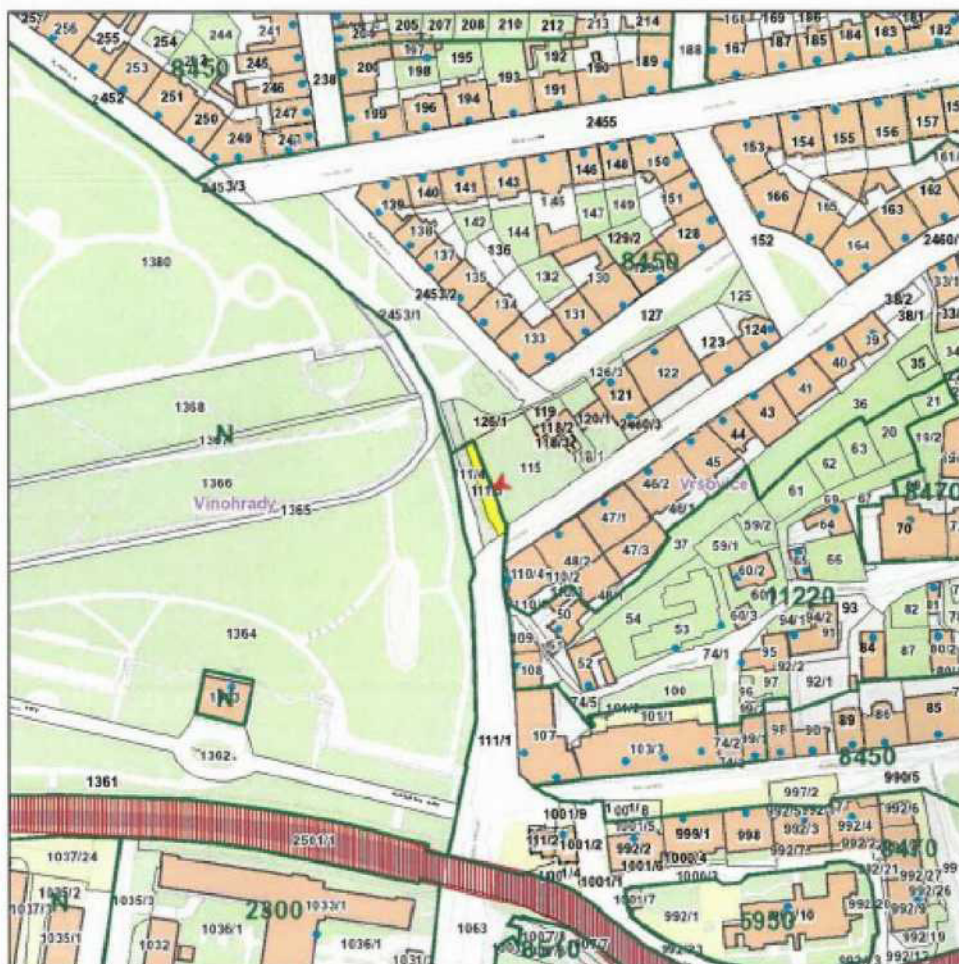
Verze aplikace 5.6.6 build 0







Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 111/5

Cena 2020

Mapový list: 60

Cena: 8470 Kč/m²

Skupina: 14711

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:

1.1.2020-

Vytisknuto dne: 13.10.2020

Interní sdělení

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

odbor životního prostředí a územního rozvoje

oddělení koncepce a rozvoje MČ

referent Lenka Stoklasová/676

datum 24. 9. 2020

číslo jednací P10-099483/2020

Věc prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice - V Invest Development s.r.o. " Bytový dům Grébovka"

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. P10-057259/2019 ze dne 15. 5. 2019 s žádostí o prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice, sdělujeme.

Žádost byla projednána na 22. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 9. 9. 2020 a bylo přijato stanovisko (zápis z 22. jednání KÚR č. j. P10-086529/2020, bod 3):

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5, k. ú. Vršovice žadateli V Invest Development s.r.o. po úpravě návrhu Bytového domu Grébovka ve smyslu návrhu veřejné vybavenosti o 2 nadzemní podlaží, přístupné z 1. NP (z ulice Košícká) a ze schodiště vedoucího podél hradeb parku Grébovka.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí
a územního rozvoje

Přílohy: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10 (KÚR)

Stanovisko Komise územního rozvoje Radv MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 3 programu 22. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 9. 9. 2020:

Prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5, k. ú. Vršovice – V Invest Development s.r.o., Bytový dům Grébovka

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5, k. ú. Vršovice žadateli V Invest Development s.r.o. po úpravě návrhu Bytového domu Grébovka ve smyslu návrhu veřejné vybavenosti o 2 nadzemních podlaží, přístupné z 1. NP (z ulice Košická) a ze schodiště vedoucího podél hradeb parku Grébovka.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Interní sdělení

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

odbor životního prostředí a územního rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Lenka Stoklasová/676
datum 12. 10. 2020
číslo jednací P10-122942/2020

Věc prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice - V Invest Development s.r.o. " Bytový dům Grébovka"

Vážená paní vedoucí,

k našemu internímu sdělení č.j. P10-099483/2020 ze dne 24. 9. 2020 kde jsme Vás informovali o stanovisku komise územního rozvoje (dále jen KÚR) k prodeji pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice, sdělujeme.

Do stanoviska, k projednávanému materiálu 071A na 22. jednání KÚR dne 9. 9. 2020 byl nedoplněn zahrnut pozemek parc. č. 126/1 v k. ú. Vršovice.

Tento pozemek proto není součástí stanoviska KÚR k materiálu 071A.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí
a územního rozvoje

Interní sdělení

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

odbor životního prostředí a územního rozvoje

oddělení koncepce a rozvoje MČ

referent Lenka Stoklasová/676

datum 26. 3. 2021

číslo jednací P10-144266/2021

Věc **prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice - V Invest Development s.r.o. " Bytový dům Grébovka"**

Vážená paní vedoucí,

na základě Vašeho požadavku sdělujeme, že na 28. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 17. 3. 2021 bylo opětovné hlasování k bodu z předešlého jednání KÚR z důvodu formálního upřesnění stanoviska:

Opětovné hlasování k bodu č. 3 – Prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5 v k. ú. Vršovice – V Invest Development s.r.o., Bytový dům Grébovka z 22. jednání KÚR dne 9. 9. 2020:

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemku parc. č. 111/5, v k. ú. Vršovice žadateli společnosti GAMA PD s.r.o., zastoupené V Invest Development s.r.o., po úpravě návrhu Bytového domu Grébovka ve smyslu návrhu veřejné vybavenosti o 2 nadzemních podlaží, přístupné z 1. NP (z ulice Košická) a ze schodiště vedoucího podél hradeb parku Grébovka.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí
a územního rozvoje

Přílohy: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10 (KÚR)

QF 62-01/12

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 8 programu 28. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 17. 3. 2021

Opětovné hlasování k bodu č. 3 – Prodej pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 111/5
v k. ú. Vršovice – V Invest Development s.r.o., Bytový dům Grébovka z 22. jednání KÚR
dne 9. 9. 2020:

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s prodejem pozemku parc. č. 111/5,
v k. ú. Vršovice žadateli společností GAMA PD s.r.o., zastoupené V Invest Development
s.r.o., po úpravě návrhu Bytového domu Grébovka ve smyslu návrhu veřejné
vybavenosti o 2 nadzemních podlaží, přístupné z I. NP (z ulice Košícká) a ze schodiště
vedoucího podél hradeb parku Grébovka.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10



ZÁPIS z jednání komise konané 26. 10. 2020

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

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Mgr. Václav Vlček, Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek - členové komise KMN

Omluvil se: doc. Ing. Petr David, Ph.D.

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Mgr. Jakub Ďurica – vedoucí oddělení pohledávek, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Bc. Iva Petřinová – právník OMP a Ing. Zdeněk Pistora, CSc. – vedoucí referátu stavebně technického

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a celou dobu jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:20 hod.

1. Zahájení komise

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 5/8

Návrh na prodej pozemku parc. č. 111/5 – ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m² vše v k. ú. Vršovice, Praha 10

Komise **SOUHLASÍ** s prodejem pozemku parc. č. 111/5 o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice za cenu dle cenové mapy MHMP (Kč/m²) Rok 2020 v celkové výši 1.228.150,-Kč, nebo za cenu určenou ZP (záleží, která cena bude vyšší).

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: 1 (Ing. Michal Narovec)

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKU parc. č. 111/5 O VÝMĚŘE 145 m² v k. ú. VRŠOVICE ZA CENU DLE CENOVÉ MAPY MHMP (Kč/m²) ROK 2020 V CELKOVÉ VÝŠI 1.228.150,-Kč, NEBO ZA CENU URČENOU ZP (ZÁLEŽÍ, KTERÁ CENA BUDE VYŠŠÍ)**

Poř. č. 5/9

Návrh na změnu prováděcích předpisů privatizace bytového fondu

Komise **SOUHLASÍ** s návrhem na změnu prováděcích předpisů privatizace bytového fondu.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: 1 (Ing. Michal Narovec)

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S NÁVRHEM NA ZMĚNU PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU**

Poř. č. 5/10

Návrh záměru na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech rozdělených na jednotky

Adresa	číslo BJ dle PV	k. ú.
28. pluku 464/39	464/18	Vršovice
Taškentská 1414/6	1414/20	Vršovice
Moskevská 771/66	771/04	Vršovice
Jakutská 422/6	422/14	Vršovice
Minská 773/8	773/07	Vršovice
Na Louži 1027/12	1027/5	Vršovice
Na Louži 1308/23	1308/23	Vršovice
Ruská 706/72	706/07	Vršovice

Komise **SOUHLASÍ** s návrhem záměru na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech rozdělených na jednotky.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1 (Ing. Michal Narovec)

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S NÁVRHEM ZÁMĚRU NA PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK OPRAVNĚNÝM NÁJEMCŮM V DOMECH ROZDĚLENÝCH NA JEDNOTKY**

Poř. č. 7/2

Projednáni žádosti o poskytnutí slev z nájemného po dobu havarijního stavu a stavebních oprav v nebytovém prostoru na adrese Karpatská 1000/15

*Komise **SOUHLASÍ** s poskytnutím slevy z nájemného po dobu havarijního stavu a stavebních oprav nebytového prostoru, po zohlednění již poskytnuté slevy z důvodu CORONY, a to jak od MČ Praha 10, tak i od ČR.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S POSKYTNUTÍM SLEVY Z NÁJEMNÉHO PO DOBU HAVARIJNÍHO STAVU A STAVEBNÍCH OPRAV NEBYTOVÉHO PROSTORU, PO ZOHLEDNĚNÍ JIŽ POSKYTNUTÉ SLEVY Z DŮVODU CORONY, A TO JAK OD MČ PRAHA 10, TAK I OD ČR**

Poř. č. 7/3

Návrh na změnu Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

*Komise **SOUHLASÍ** s navrhovanou změnou textace Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: 1 (Ing. Michal Narovec)

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S NAVRHOVANOU ZMĚNOU TEXTACE ZÁSAD HOSPODAŘENÍ S NEBYTOVÝMI PROSTORY SVĚŘENÝMI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

8. Různé

Další jednání KMN jsou naplánována na tyto termíny:

Listopad - 25. 11. 2020 od 17:00 (poslední středa v měsíci)

Prosinec je posunutý na **4. 1. 2021** od 17:00 (první pondělí v měsíci)

9. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 29. 10. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34
znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2500/33/II/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je
zapsaný na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice,
Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941**, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění, k datu 11.11.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 11 stran textu a předává se ve dvojím vyhotovení.

Praha, dne 11.11.2020.

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku
parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035
pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Stanovení obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035 pro kat. území v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 11.11.2020.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o cenách, to je zákona č. 526/1990 Sb. v platném znění. Vlastní metody ocenění jsou převzaty ze zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.
- b) Informace o parcele.
- c) Geometrický plán.
- d) Část platného územního plánu.
- e) Část cenové mapy pozemků.
- f) Fotografická dokumentace současného stavu pozemku.
- g) Realitní časopisy z roku 2020.
- h) Statistické ročenky ČSÚ,
- i) Údaje o dosažených cenách pozemků ve Vršovicích získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
- j) Osobní prohlídka současného stavu pozemků konaná dne 2.11.2020.
- k) Konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění k datu 11.11.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, ke dni 11.11.2020:

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

Předmětem ocenění je:

- hlavní stavby: nejsou,
- venkovní úpravy: nejsou,
- pozemek: viz LV č. 1035 pro kat. území Vršovice:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Poznámka
1.	111/5	Zeleň, ostatní plocha	145,00	Zatravněno
Celkem			145,00	

- trvalé porosty: náletové keře,
- věcná břemena: nejsou.

Omezení vlastnického práva: žádná omezení vlastnických práv pozemku nejsou.
Pozemek je situován v památkově chráněném území.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 111/5. Podle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb, § 5050 až 507, jsou součástími pozemku také, cituji:

„§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.”

Pokud HLAVNÍ MĚSTO PRAHA vlastní oceňovaný pozemek, (správu pozemku vykonává Městská část Praha 10), vlastní podle občanského zákoníku i trvalé porosty, které na jeho pozemku rostou. Oceňovaná část pozemku je využívána jako zeleň, ve své spodní části jako parkoviště. Na pozemku rostou trvalé porosty, v jeho západní části náletové listnaté keře, které nejsou sadařsky ošetřovány.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), citují: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pojem „obvyklá cena“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Další definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., citují: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. platí, že „majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.“ *Obvyklou cenou lze dle díky zákona odhadnout pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známy. Tato podmínka je teoreticky od ledna 2014 splněna. Každý, nejen znalec, může požádat příslušný katastrální úřad o cenové informace, prodejní, realizované ceny nemovitostí.*

Pro ocenění výše uvedeného pozemku platí Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy, která je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Z vyhlášky č. 17. **OBEZNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů, citují:**

Čl. 3

Instrukce k využívání cenové mapy

- (1) V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel, vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků vedených v odstavcích 2, 3 a 4.
- (2) Pozemek, který není pozemkem stavebním podle jiného právního předpisu, nelze ocenit podle této cenové mapy.
- (3) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle jiného právního předpisu, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
 - b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
 - c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, nebo
 - d) je zatížen právem stavby.
- (4) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k vedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, a přitom platí, že tento pozemek je veřejnosti přístupný nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu, se podle této cenové mapy ocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu, pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 5.
- (5) Je-li pozemek uvedený v odstavci 4 veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch, ocení se podle cenové mapy.

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku je platná cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy, která je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Viz vyhláška č. 17. OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem ocenění je:

- hlavní stavby: nejsou,
- venkovní úpravy: nejsou,
- pozemek: viz LV č. 1035 pro kat. území Vršovice:

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Poznámka
1.	111/5	Zeleň, ostatní plocha	145,00	Zatravněno
Celkem			145,00	

- trvalé porosty: náletové keře,
- věčná břemena: nejsou.

Podle zjištění na Magistrátu hlavního města Prahy, bylo prodáno v kat. území Vršovice v roce 2019 a 2020 celkem 5 pozemků, které lze srovnat s pozemkem oceňovaným. Pozemky byly prodány za ceny podstatně nižší, nežli jsou uvedeny v cenové mapě, nebo maximálně byla určena cena ve výši dle platné cenové mapy. Podle údajů získaných od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu byly v roce 2019 a v roce 2020 realizovány prodeje následujících pozemků ve Vršovici, viz schéma na další straně:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.



Modrá barva označuje pozemek parc.č. 111/5, zelená barva značí prodané domy s pozemky, červená čerchovaná barva označuje prodané byty.

Žádný z prodaných pozemků není vhodný pro porovnání s pozemkem oceňovaným. Ani v současných nabídkách realitních kanceláří není inzerát, který by nabízel prodej srovnatelného pozemku. Proto je pro ocenění analyzovaného pozemku využita cena uvedená v současně platné cenové mapě pozemků. To je v daném případě i cena maximální a pro rok 2020 činí částku: **8 470,00 Kč/m²**. Sousední pozemek parc.č. 115 byl prodán v roce 2018 jako část bývalých pozemků s parcelními čísly 112 až 117. Na těchto pozemcích stály domy, které byly odstraněny a po nich zůstal pouze jeden sloučený pozemek parc.č. 115, ostatní plocha o celkové výměře 788,00 m².

Obvyklá cena nemovitého majetku sestávajícího z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, byla odhadnuta k datu 11.11.2020, na základě využití cenové mapy pozemků.

$$OC_{\text{poz}} = 145,00 \text{ m}^2 \times 8 470,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 228 150,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 228 150,00 Kč

K této obvyklé ceně pozemku je nutné ještě připočítat obvyklou cenu trvalých porostů. Obvyklá cena náletových keřů na pozemku je podle definice ceny obvyklé v zákoně o cenách, zákoně č. 526/1990 Sb., určena podle intencí oceňovací vyhlášky MF ČR č. 188/2019 Sb. takto:

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří		Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]
škumpa lysá na pozemku p.č.: 111/5		10 roků	36,00 ks

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.

Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-	- 99 %	7,30	262,80
Součet:				262,80
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		×		0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)		×		1,200
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny		=		<u>262,80 Kč</u>

Obvyklá cena nemovitého majetku sestávajícího z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 11.11.2020, činí částku:

$$OC_{celk} = 1\,228\,150,00 + 262,80 = 1\,228\,412,80 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 228 410,00 Kč.

Toto je obvyklá cena nemovitého majetku sestávajícího z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 11.11.2020.

5. 5 Výsledná tržní hodnota stanovená rekongiliací

Porovnání vypočtených hodnot nelze provést. Obvyklá cena pozemku byla určena pouze jednou metodou, využitím platné cenové mapy pozemků. Trvalé porosty, náletové keře, byly oceněny podle oceňovací vyhlášky MF ČR č. 188/2019 Sb. Výsledná obvyklá cena je dána součtem takto určených cen.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 11.11.2020.

Na základě provedené detailní analýzy předaných materiálů a zjištěných informací, a prohlídky na místě samém konstatuji:

**Obvyklá cena oceňovaného pozemku činí k datu
11.11.2020 částku:**

1 228 410,00 Kč.

**Slovy: jeden milión dvě stě dvacet osm tisíc čtyři sta
deset korun českých.**

Posudek vypracován dne 11.11.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.
- 6.2.3. Štefan, R.: Oceňování nemovitostí, VŠE, IOM.
- 6.2.4. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR ze dne 25.9.2014.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2500/33/II/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o parcele.
- 7.3. Geometrický plán.
- 7.4. Ortofotomapa daného území.
- 7.5. Část cenové mapy pozemků.
- 7.6. Část územního plánu.

Fotografická dokumentace:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.



Strana 9 z celkového počtu 11 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	111/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 111/5 v Košické ulici, který je zapsaný na LV č. 1035, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10.

Cenová mapa pozemků:



Cena pozemku uvedená v cenové mapě pro rok 2020: 8 470,00 Kč/m².

Část územního plánu:



ZP – parky, historické zahrady.

Zveřejnění záměru

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

prodej pozemku parc. č. 111/5 o výměře 145 m² – ostatní plocha a zeleň v k. ú.
Vršovice, Praha 10

V Praze dne 19. 11. 2020

Ing.
vedoucí o



Stanovisko odd. právního kanceláře starostky:

Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor KS

oddělení Právní

referent

datum 18. 5. 2021

číslo jednací P10-225336/2021

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-130421/2021

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na prodej pozemku parc. č. 111/5 –ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m2, v k. ú. Vršovice, Praha 10“, č. j. P10-130421/2021, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.

S pozdravem



Mgr. Adam Jareš

vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 452

ze dne 1. 6. 2021

k návrhu na prodej pozemku parc. č. 111/5 - ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m², v k. ú. Vršovice, Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s návrhem na prodej pozemku parc. č. 111/5 - ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m² v k. ú. Vršovice, Praha 10 společnosti GAMA PD, s. r. o., IČO 054 78 642, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5 za celkovou kupní cenu ve výši 1 228 410 Kč
- b) s návrhem na uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 111/5 - ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m², v k. ú. Vršovice, Praha 10 společnosti GAMA PD, s. r. o., IČO 054 78 642, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5 za celkovou kupní cenu ve výši 1 228 410 Kč
- c) návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej pozemku parc. č. 111/5 - ostatní plocha a zeleň o výměře 145 m², v k. ú. Vršovice, Praha 10

Renata C h m e l o v á
starostka

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

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: pozemky; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Ing. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-130421/2021