

Rada MČ Praha 10

30. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 27. 6. 2022

Návrh
na prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem
č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, obec Praha

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
 - č. 1 – Žádost ze dne 28. 3. 2022 včetně koordinační situace
 - č. 2 – Projekt garáže
 - č. 3 – Stanovisko MHMP č. j. MHMP 1412282/2020 ze dne 15. 9. 2020
 - č. 4 – Vyjádření OŽP č. j. P10-145884/2022 ze dne 5. 5. 2022
 - č. 5 – Výpisy z KN
 - č. 6 – Záměr na prodej pozemku
 - č. 7 – Geometrický plán č. 3504 - 93/2022 ze dne 3. 6. 2022
 - č. 8 – Zákres oplocení dle souřadnic z GP v programu Misys
 - č. 9 – Souhlas OST ze dne 14. 6. 2022
 - č. 10 – Znalecký posudek č. 4350/2022 ze dne 9. 6. 2022
 - č. 11 – Stanovisko právního oddělení KS ze dne 15. 6. 2022
 - č. 12 – Stanovisko KÚR ze dne 18. 5. 2022
 - č. 13 – Část Zápisu z jednání KMN ze dne 25. 5. 2022

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovali:

Zdeňka Kohoutková, referentka

Petr Stejskal, vedoucí oddělení výkonu vlastnických práv

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo
ze dne

číslo
ze dne

k návrhu na prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, obec Praha, [redacted] za kupní cenu 121.200,- Kč za podmínky, že k prodeji dojde poté, co bude uhrazeno bezesmluvní užívání za žadatelem užívanou část pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle, obec Praha, o výměře 22,7 m²
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, obec Praha, [redacted] za kupní cenu 121.200,- Kč poté, co bude uhrazeno bezesmluvní užívání za žadatelem užívanou část pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle, obec Praha, o výměře 22,7 m²

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 31. 12. 2022

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-244573/2022

Důvodová zpráva

S ohledem na níže uvedené skutečnosti předkládáme ke schválení návrh na prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, obec Praha.

Dne 28. 3. 2022 se na OMP ÚMČ P10 obrátil se žádostí paní [REDAKCE] (dále jen jako „Žadatel“), který na základě plné moci zastupuje svojí maminku, která je majitelkou nemovitostí – pozemků parc. č. 2577, 2576 v k. ú. Michle a RD č. p. 841, č. o. 21 v ulici Bohdalecká (na dolním snímku z programu Misys označené šedou barvou).

Žadatel žádá o vydání stanoviska k záměru výstavby objektu nevytápěné garáže, kterou chce postavit na pozemku parc. č. 2577 k. ú. Michle. Souhlas MČ Prahy 10 Žadatel potřebuje, protože vjezd z komunikace v ul. Popovická k novostavbě garáže je možný pouze přes pozemek parc. č. 3392/6 k. ú. Michle.

Oddělení výkonu vlastnických práv následně zjistilo, že oplocení pozemku parc. č. 2577 v k. ú. Michle je umístěno na pozemku MČ P10 parc. č. 3392/6. Na dotaz Žadatele jestli o tom ví, Žadatel sdělil, že umístění oplocení je historické a že i při rekonstrukci plotu byla zachována jeho poloha, ale je si vědom, že plot leží na pozemku obce.

OMP navrhuje žádost ohledně napojení budoucí garáže na komunikaci Popovická řešit prodejem části pozemku parc. č. 3392/6 k. ú. Michle, od kterého bude oddělena část pro průchodnost mezi ulicemi Popovická a Bohdalecká (tato část zůstane MČ P10) paní [REDAKCE] za cenu dle cenové mapy, nebo ZP (záleží, která z cen bude vyšší), podmínkou je že paní [REDAKCE] zaplatí náhradu za faktické užívání části, a to zpětně za dobu 3 let.



Vyjádření OŽP: doporučuje prodej celého pozemku parc. č. 3392/6 k. ú. Michle, a to po oddělení části, která je nutná pro zajištění průchodnosti mezi ulicemi Popovická a Bohdalecká, (pozemky parc. č. 2578/5 a 2578/6 v k. ú. Michle).

Stanovisko KÚR: souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle do vlastnictví žadatelky, paní [REDAKCE] zastoupené panem [REDAKCE]

Stanovisko KMN: materiál byl projednán na jednání dne 25. 5. 2022.

Příloha č. 1 – žádost včetně koordinační situace



Adresa:

Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní – oddělení výkonu vlastnických práv
K rukám: Petr Stejskal
 Vršovická 68
 Praha 10, 101 38

Věc: Žádost o vydání stanoviska Odboru majetkoprávního

Tímto Vás žádám o vydání stanoviska k záměru výstavby objektu nevytápěné garáže, kterou chci postavit na parcele 2577 v k.ú. Michle. Výjezd a vjezd do garáže chci připojit na komunikaci Popovické ulice na již stávající připojení sousední garáže postavené na parcele 2599/4.

S ohledem na konfiguraci terénu pozemku a způsobu napojení na veřejnou komunikaci bude garáž umístěna dle situačního výkresu přes dotčené parcely 3392/6, 3391/1 a 3392/1.

U garáže je umístěna nadzemní akumulární nádrž

Přílohy:

- 1) Situační výkres
- 2) Technická zpráva
- 3) Plná moc od majitele pozemku
- 4) Katastrální mapa
- 5) Stanovisko MHMP OEM

S pozdravem



V Praze 28.3.2022



PLNÁ MOC



udělují tímto PLNOU MOC



k jednání a zastupování  ve všech věcech, před jakýmkoli orgány státní správy nebo místní samosprávy, týkajících se nebo souvisejících se záměrem projektu „Garáž-Bohdalec“ na č.parc. 2576 a 2577, k.ú. Michle, Praha 10 (dále jen „Záměrem“):

- (i) obstaráním podkladů, dokladů a průzkumů jako např. projektové dokumentace stávajícího stavu (např. z archivu stavebního úřadu), geodetického zaměření, inženýrských sítí, konstrukčně statického průzkumu, atd. (dále jen „Podklady“) a
- (ii) řízením o vydání územních rozhodnutí na jednotlivé části Záměru a jiných územních rozhodnutí se Záměrem souvisejících (vše dále jen „Územní řízení“) a
- (iii) řízením o vydání stavebního povolení na jednotlivé části Záměru a jiných stavebních povolení se Záměrem souvisejících (vše dále jen „Stavební řízení“) a
- (iv) vodoprávním řízením souvisejícím se Záměrem (dále jen „Vodoprávní řízení“) a
- (v) jakýmkoli dalším řízením souvisejícím se Záměrem (např. Ohlášení, posouzení Záměru z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA, Oznámení), povolení k odstranění staveb, povolení ke kácení zeleně, a jiné) (dále jen „Řízení“)
- (vi) řízením o připojení nemovitosti na místní komunikaci ulice Popovická (dále jen „Připojení nemovitosti“)

Oprávnění dle této plné moci zahrnuje zejména oprávnění obstarávat podklady a podávat jménem investora a majitele pozemku jakékoli návrhy, podání nebo vyjádření v souvislosti s Podnětem, Územními řízeními, Stavebními řízeními, Vodoprávními řízeními, Řízeními a Připojeními nemovitosti (včetně řádných a mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutím vydaným v rámci uvedených řízení) a doplnění nebo vzetí zpět takových návrhů, podání nebo vyjádření včetně vzdání se práva odvolání.

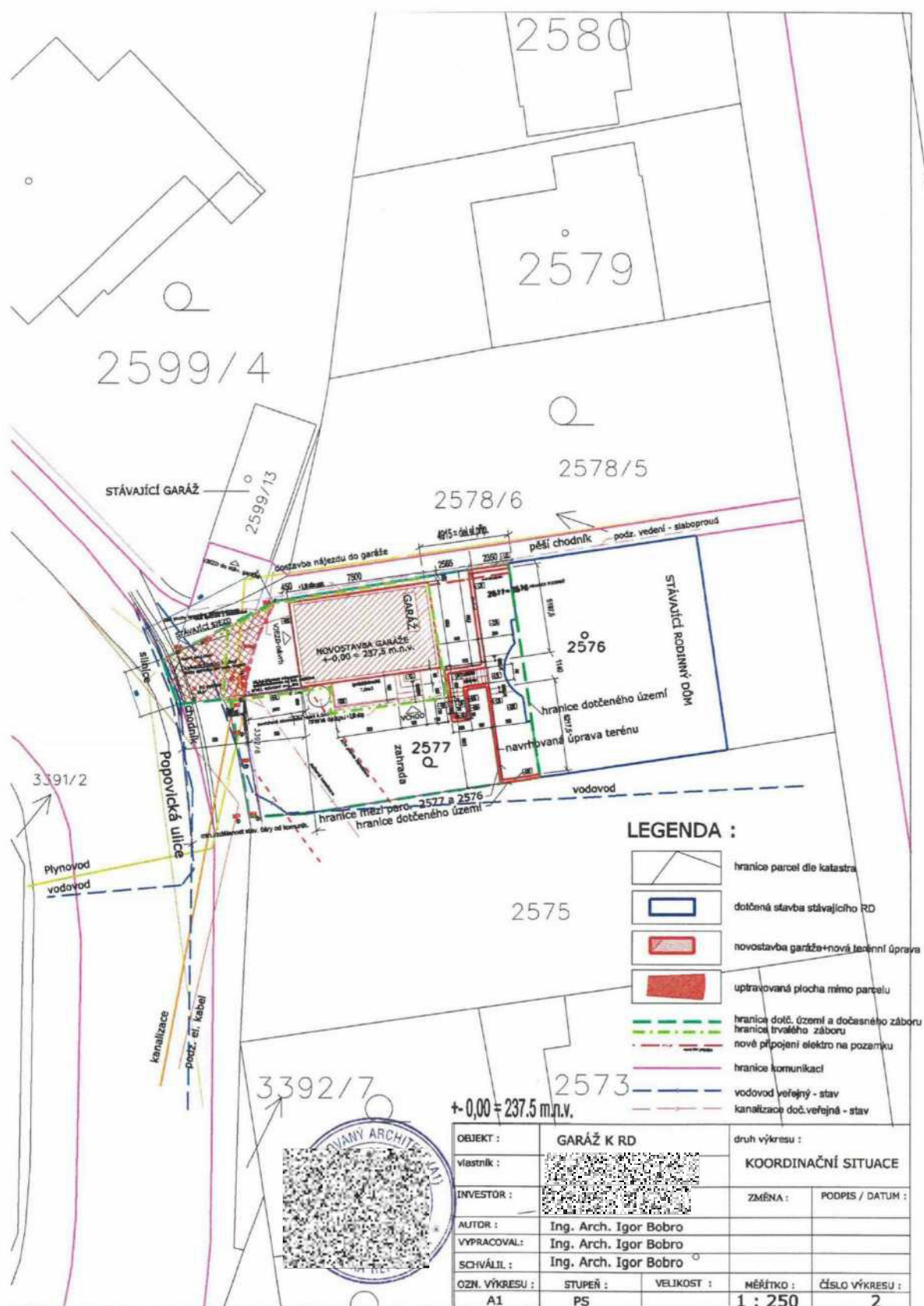
Tato plná moc je platná do 31.12.2022

V Praze dne: 22.1.2021



Přijímám zmocnění:







Příloha č. 2 – Projekt garáže

Registrovaný architekt

Dipl. Ing. Arch. Igor Bobro

Sarajevská 1017/4 , 12000 Praha 2

**PROJEKT
GARÁŽE K RD
STAVEBNÍ POVOLENÍ**

podle ustanovení § 110 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 18b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, vyhlášky č. 499/2006 Sb, nařízení č.10/2016 Sb, hl.m. Prahy.

Vlastník:

Investor:

Projektant:

Zod. Projektant:

Autor:

Adr. Stavby:

Kat. Území:

Parc. čís.:

Datum:

Zakáz. čís.:



Ing.Arch. Igor Bobro

registrovaný architekt ČKA - Ing. Arch. Igor Bobro

Ing. Arch. Igor Bobro

Bohdalecká 841/21, Praha 10,101 00

Michle

2577

12/2019

Bo-02cz/2019



GARÁŽ - BOHDALEC

2

Seznam příloh :

Textová část :

A/ Úvodní část – identifikační údaje a doklady

B/ Průvodní a technická zpráva

D/ Dokladová část

E/ Zásady organizace výstavby

F/ Dokumentace objektů

1.1 Architektonické s stavebně technické řešení

a) Průvodní a technická zpráva

1.2 Stavebně konstrukční část

1.3 Požární bezpečnostní řešení

1.4 Technika prostředí stavby

Výkresová část:

a/ Přehledná situace širších vztahů

b/ Celková situace stavby

d/ Půdorys, pohledy

e/ Řez

A/ Úvodní část – identifikační údaje a doklady dle vyhl.č.503/2006 Sb.

Identifikační údaje o žadateli a zpracovateli dokumentace, označení stavby a pozemku.

Žadatel - vlastník :

Investor:

**Zpracovatel PD**

Ing. Arch. Igor Bobro Sarajevská 1017/4, Praha 2 – Vinohrady

autorizace ČKA : R/00 056 IČO : 88780392 DIČ : CZ 683120516

Označení (název) akce

Dostavba Garáže pro jedno osobní auto k rodinnému domu – zahrada domu

Místo stavby

kat. území – Michle

Bohdalecká – Popovická Praha 10 - Bohdalec

Okres

554782 – Praha

Stupeň dokumentace

Dokumentace pro vydání společného Stavebního povolení podle ustanovení § 110 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 18b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ,vyhl.499/2006 Sb.

Termín zpracování Prosinec 2019**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí

souhlas vlastníka se stavbou

Kopie katastrální mapy

Informace o parcele – sousední pozemky (4)

Osvědčení o autorizaci

doklady

V Praze prosinec 2019

zpracoval : Ing. Arch. Igor Bobro

B. PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ ZPRÁVA

1. Charakteristika území a stavebního pozemku

1a) Poloha

Objekt se nachází v zastavěném území Bohdalce – Michle mezi ulicemi Bohdalecká a Popovická, v těsné blízkosti křižovatky s ulicí V Dolině. Jedná se o stavbu garáže v prostoru zahrady rodinného domu, postaveného v první polovině dvacátého století.

1b) Údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci

Pro dané území je schválen Územní plán hlavního města Prahy z roku 1999 a vydán MHMP.

1c) Údaje o souladu záměru s územní plánovací dokumentací

Objekt se nachází na funkčním území OV – všeobecně obytná. Území sloužící převážně pro bydlení s možností umístění funkce pro obsluhu obyvatel nad rámec vymezeného danou funkcí.

Jedná se o změnu užívání části zahrady stávajícího rodinného domu ke stavbě garáže pro jedno osobní auto.

1d) Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Viz příloha E/ Dokladová část

1e) Provedené průzkumy napojení na veřejnou a technickou infrastrukturu

- **dopravní napojení**

Dopravní napojení (obsluha) bude z ulice Popovická. Vzhledem ke konfiguraci terénu – svah, bude přístup do garáže realizován mírným nájezdem od úrovně chodníku tak, aby byl možný příjezd i do garáže na sousední parcele. Na části chodníku je stávající nájezd pro auto, který je potřeba sanovat a dobudovat novou nájezdovou komunikaci (řešení viz. grafická příloha.) Na ploše stávajícího nájezdu jsou umýšleny uliční uzávěř vody, požární hydrant. Tyto zařízení nebudou realizací nájezdu dotčeny. Kanalizační šachta situovaná v trávníku u hranice pozemku na p.č. 3392/6 bude upravena tak, aby její poklop byl na výškové úrovni nájezdu.

- **zásobování vodou :**

Objekt není zásobován vodou.

V blízké budoucnosti bude realizována stavba garáže. V sousedství zahrady je v chodníku hydrant požárního vodovodu. Tento stávající požární hydrant bude sloužit i k požárnímu zabezpečení budoucí garáže.

- **odkanalizování**

Objekt není odkanalizován. V jeho blízkosti cca 2,8 m je veden kanalizační sběrač veřejné kanalizace. Dešťové vody budou odvedeny do sběrného žlabu umístěného před vjezdem do garáže a odvedené do terénu vsakem. Dešťové vody ze střechy budou odvedeny do akumulární povrchové nádrže s kapacitou 0,5 m³ vody. Vývod vody k polévání trávníku bude přes uzavírací ventil hadicí.

Propočet srážkové vody :

$$Q = r \cdot A \cdot C(l/s)$$

$$Q = 0,4 l/s$$

$$A_{red} = 36 m^2$$

$$P = 0, \text{ rok}$$

$$Q_0 = 0,5 l/s$$

$$H_d = 19,5 mm$$

$$V_{vz} = 0,4 m^3$$

$$T_{pr} = 0,2 \text{ hod}$$

- elektro

Zásobování elektrickou energií je a bude zajištěno ze stávající distribuční sítě PRE Praha. Elektrická síť garáže a motorická elektroinstalace vjezdové brány bude napojena na rozvodnou skříň rodinného domu. V prostoru garáže u dveřního vstupu bude umístěna Re skříň pro garáž.

a/ Základní energetické údaje

1/ Napěťová soustava: 3 + PE + N, 3 x 230/400 V, 50 Hz, TN – C, S

2/ Ochrana proti nebezpečnému dotyku:

základní – samočinným odpojením od zdroje a použitím proudových chráničů

doplňková – ochranným pospojováním

3/ Instalovaný a soudobý el. příkon:

a/ garáž :

$P_i = 3,4 \text{ kW}$

$P_p = 2,7 \text{ kW}$

b/ koeficient vzájemné soudobosti : $\beta = 0,62$

c/ celkový vzájemný příkon:

$P_{vzáj.} = 3,1 \text{ kW}$

4/ Druhy pracovního prostředí:

Vyskytuje se prostředí normální

5/ Měření odebrané el. energie: je realizováno v objektu rodinného domu stávajícím elektroměrem.

Elektroměr je osazen v rozvaděči RE (měření) umístěným na chodbě domu.

Jako napojovací bod je navržen stávající rozvaděč RE – 2 (měření), ve kterém je

prodlouženo hlavní domovní vedení HDV – kabel typu CYKY pro stávající rozvaděč RE - 5, který je osazen v nise ve zdi u vchodu do domu. Z tohoto rozvaděče je samostatným kabelem napojen příslušný bytový rozvaděč RB umístěn u vchodu do garáže.

Přívody do garáže jsou realizovány kabely typu CYKY. Rozvaděč RE je navržen jako bytový rozvaděč a je plastová rozvodnice zapuštěná provedení typu Hager.

B/ Provedení el. rozvodu:

Veškerý el. rozvod je realizován vodiči typu CYKYLs nebo kabely typu CYKY, uloženými jednak pod omítkou ve zdech, jednak jsou kabely světelného rozvodu uloženy v umělohmotných korýtkách, chráničkách upevněných v prostoru na zdech a pod stropem. U vstupních dveří bude umístěn samostatný RE rozvaděč s pojistkovou skříňkou. Přívod el. energie od objektu domu bude realizován v kabelových chráničkách a uložen ve vodičích lištách do země a z části do zdi.

C/ Osvětlení a svítidla.

Hodnoty osvětlení budou stanoveny podle ČSN 12 464 – 1 a budou se pohybovat v rozmezí od 60Lx do 150 Lx.

Volba osvětlovacích těles je ponechána na výběru investora.

Ovládání osvětlení je navrženo vypínači nebo přepínači, osazenými vedle vchodových dveří a vrat do garáže

D/ Hromosvod:

Proti atmosférickým účinkům blesku není potřeba instalovat ochranu

E/ Slaboproud:

Tuto část projekt neobsahuje.

- zásobování teplem

Nebude realizováno vytápění garáže.

- vzduchotechnika

Není předmětem řešení PD.

6. HLUK ,hygiena ,ochrana zdraví a ŽP,bezpečnost při užívání

není ohrožena. Uživatel garáže musí dodržet běžné bezpečnostní zásady užívání, t.j. dodržovat všechny technické, legislativní, bezpečnostní a normové předpisy.

7. PROTIPOŽÁRNÍ OPATŘENÍ

V garáži zajištěno větrání pomocí oken. Provedení stavebních konstrukcí bude realizováno z materiálů s požární odolností 30 – 45 min. Dřevěnná část střešní konstrukce bude opatřena protipožárním nátěrem. El. kabely budou vedeny v chráničkách nebo pod omítkou. Před vjezdem do garáže je stávající požární hydrant.

1f) Geologická, geomorfologická a hydrogeologická charakteristika

Tato část není řešena – stávající objekt.

1g) Poloha vůči záplavovému území

Objekt není přímo ohrožován záplavami.

1h) Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí

Viz přílohy části A/ Identifikační část.

1i) Přístup na stavební pozemek (objektu) po dobu výstavby

Přístup do objektu je z chodníku ulice Popovická.

1j) Zajištění vody a energií po dobu výstavby

Zásobování staveniště vodou je zajištěno ze stávajících rozvodů vodovodu v objektu.

Zásobování staveniště elektřinou je zajištěno ze stávajících rozvodů elektro v objektu.

2. Základní charakteristika stavby a jejího užívání

2a) Účel užívání stavby

Samostatná garáž pro jedno osobní auto. Zastavaná plocha základové konstrukce vytažené nad terén od 0,45 m do 0,98m je 26,35m². Úžitková plocha garáže bude 35,6m².

2b) Trvalá nebo dočasná stavba

Trvalá stavba

2c) Novostavba nebo změna dokončené stavby

Novostavba v zahradě stávajícího rodinného domu

2d) Etapizace výstavby

Stavba bude prováděna v jedné etapě.

3. Orientační údaje o stavbě

3a) Základní údaje o kapacitě stavby

Jedno osobní auto

3d) Celková spotřeba vody

není.

3d) Odborný odhad množství splaškových a dešťových vod (nárůst)

splaškových vod - 0,0 l/sec

dešťových vod – k nárůstu dojde, řešeno akumulací nádrží

3e) Předpokládané zahájení výstavby

Březen 2022

3h) Předpokládaná lhůta výstavby

je do kolaudace jeden rok

V Praze Prosinec 2019 zpracoval : ing.arch. Igor Bobro a použitím podkladů od vlastníka, investora a budoucího uživatele

8. TECHNICKÉ PARAMETRY STAVBY

Dle přílohy č. 4-6 k vyhlášce č. 503/2006., vyhl. 499/2006 Sb a souvisejících platných vyhlášek, nařízení a norem.

1. Popis stavby-urbanistické, architektonické a stavebně technické řešení

1a) Zdůvodnění výběru stavebního pozemku

Majitel se po dohodě s budoucím uživatelem rozhodli realizovat tuto stavbu v zahradě předmětného rodinného domu

1b1) Zhodnocení staveniště

V současné době má stávající zahrada využití jako zatravněná plocha po obvodu zarostlá keří .

1b2) Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení

Výstavbou nebudou s ohledem na velikost pozemku porušeny urbanistické ukazatele pro dané území . Architektura stavby garáže rovněž nenaruší už existující zástavbu a životní prostředí a bude realizace stavby bude splňovat požadavky na stavbu dle vyhl. 499//2006 Sb a souvisejících platných předpisů.

- současný stav

zahrada

- návrh

Na základě těchto skutečností se rozhodli majitelé objektu z důvodu řešení odstavení motorového vozidla realizovat stavbu garáže pro jedno vozidlo na části pozemku(zahrady) s využitím jako zatravněná plocha v rozsahu cca 28 m² z plochy zahrady. V souvislosti s výstavbou garáže je potřeba realizovat novou úpravu terénu opěrnou zdí z cihel a schody na úroveň terénu zahrady. Tato zeď je součástí zahrady tedy parc. č 2577.

Architektonické, výtvarné řešení**- současný stav**

zahrada

- návrh

Objekt garáže jako nová stavba je situován na ploše severozápadního nároží zahrady. Vzhledem k tomu, že terén je mírně svažité, klesá ve směru od ulice Popovická k rodinnému domu, bude objekt samotné garáže postaven na základových pásech částečně dovnitř odsazených od okrajů garáže, které přesahují přes podélné základové pásy. Základ pro garáž bude vytažen nad úroveň svažitého terénu do výše 45 až 90 cm nad jeho dnešní úroveň. Na základ bude postavena ž.b.deska tl. 25 cm. V šíři bude deska přesahovat přes základ cca 1,0m. Na ž.b. desku se postaví zdi tl. 25 cm z materiálu porotherm. Zdi budou svázané ž.b.věncem. Zastřešení bude pultovou střechou s tepelnou izolací a plechovou krytinou. Okna a dveře budou plastové a vjezdová vrata budou zasouvací pod strop. Podlahu bude tvořit keramická dlažba nebo litá podlahovina. Nájezdová rampa je navržena jako zámková dlažba. Odvodňovací žlab před garážovými vraty bude betonový s kovovou mřížkou. Oplechování garáže – klempířské práce budou titanzinkové. Zdi se po ukončení hrubé stavby omítnou a vystěrkují. V souvislosti s výstavbou garáže je potřeba realizovat novou úpravu terénu opěrnou zdí z cihel a schody na úroveň terénu zahrady. Zeď na hranici parcel RD a zahrady jako i schody jsou součástí zahrady, tedy parc. č 2577.

1c) Technické řešení s popisem pozemních staveb a inženýrských staveb**- Popis současného stavu**

Současné využití je jako zatravněná plocha s keří po obvodu parcely.

- Navržené úpravy

Nejvhodnějším řešením pro umístění objektu garáže se jeví severozápadní část parcely 2577.

1d) Příslušné obecní požadavky na výstavbu

Stavba je navržena v souladu se zněním PSP a to ve smyslu :

- pravidel pro odstupy staveb na hranici pozemků stavba je umístěna 0,35m od severozápadní hranice parcely č. 2577 v sousedství pěšího chodníku a je tedy v souladu s § 29 odst. 1 PSP (při hranici s veřejným prostranstvím nemusí být dodrženy m)
- Připojení garáže na technickou a dopravní infrastrukturu garáž bude napojena na rozvodní skříň elektro RD. Pojistková skříňka bude umístěna v prostoru garáže s pojistkou pro světla a samostatně zásuvky.
- Umísťování staveb v souladu s uliční čarou a výškovou zonací/hladina1/ - stavení čára je volná, výška stavby nepřesáhne okolní zástavbu
- S požadavky požární ochrany a ochrany ŽP
- Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno akumulací nádrží - viz. Grafickou přílohu

Pro stavby s funkcí bydlení je požadovaný počet stání Pp roven základnímu počtu stání Pztj. Jedno stání na byt. jednotku.

1e) Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu

Doprava v klidu.

V objektu RD, ani v nejbližším okolí nelze zajistit nová odstavná stání. Proto majitel zajistí pokrytí nároku na parkování ve svém dalším objektu garáže. V tomto objektu bude realizováno garážové stání v kapacitě jednoho automobilu.

2. stanovení podmínek pro přípravu stavby

2a) Údaje o provedených a navrhovaných průzkumech – geologické a hydrogeo- logické podmínky stavebního pozemku

Stavba ke stávajícímu objektu. Průzkumy nejsou potřebné.

2b) Údaje o ochranných pásmech a hranicích chráněných území

Objekt je součástí ochranného pásma dočasného kanalizačního sběrače. Připomínky MHMP – odboru kultury a památkové péče a PVK a.s. byly zapracovány do projektové dokumentace.

2c) Požadavky na asanace, bourací práce a kácení porostů

. Na pozemku se další požadavky (asanace, kácení zeleně) nevyskytují.

2d) Požadavky na zábory zemědělského půdního fondu

Nejsou.

2e) Územně technické podmínky a podmínky koordinace výstavby

Stavba objektu si vyžádá úpravu části chodníku v ulici Popovická před oplocením zahrady objektu RD. Ve stávajícím oplocení bude vybudován nájezd do garáže a upravena část stávajícího chodníku dle výkresové dokumentace.

2f) Údaje o souvisejících stavbách, bilanci zemních prací, požadavky na venkovní a sadové úpravy

Související stavby nejsou.

Materiál ze zemních prací (likvidace povrchu části zahrady) bude použit na úpravu terénu zahrady RD.

Požadavky na venkovní a sadové úpravy nejsou.

3. Základní údaje o provozu, výrobním programu a technologii.

Nejsou předmětem návrhu.

4. Zásady zajištění požární ochrany stavby

Zpracování PO pro garáž vychází z požadavků na zpracování projektu požární ochrany pro garáže stojící mimo rodinný dům.

5. Zajištění bezpečnosti provozu stavby při jejím užívání

Garáž v zahradě rodinného domu.

6. Návrh řešení pro užívání stavby, osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Do garáže je bezbariérový přístup přes nájezd z ulice Popovická.

7. Popis vlivu stavby na životní prostředí a ochranu zvláštních zájmů

7a) Řešení vlivu stavby, provozu nebo výroby na zdraví osob nebo životní prostředí

Nový objekt, svým charakterem (garáž u RD) neovlivňuje negativně životní prostředí.

7b) Řešení ochrany přírody a krajiny

Stavba úpravy suterénu svým charakterem a rozsahem ochrany neřeší.

7c) Návrh ochranných a bezpečnostních pásem vyplývající z charakteru realizované stavby

Nejsou potřebná.

8. Návrh řešení ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Ochrana stavby není řešena.

9. Civilní ochrana

Ochrana stavby není požadována.

Dodržení příslušných obecných požadavků na výstavbu

Stavba je navržena v souladu se zněním PSP a to ve smyslu :

- pravidel pro odstupy staveb na hranici pozemků stavba je umístěna 0,35m od severozápadní v sousedství pěšího chodníku a je tedy v souladu s § 29 odst. 1 PSP (při hranici s veřejným prostranstvím nemusí být dodrženy 3 m)
- Připojení garáže na technickou a dopravní infrastrukturu garáž bude napojena na rozvodní skříňku elektro RD se samostatnou pojistkovou skříňkou umístěnou v interiéru garáže
- Umísťování staveb v souladu s uliční čarou a výškovou zonací/hladina1/ - stavení čára je volná, výška stavby nepřesáhne okolní zástavbu
- Požadavky požární ochrany a ochrany ŽP jsou v PD plně respektované
- Hospodaření se srážkovými vodami – řešeno povrchovou akumulací nádrží (vid. graf. přílohu)

Stavba garáže je navržena dle požadavků Nařízení č.10 Sb. Hl. m. Prahy zejména v znění § - fů 2odst. f, 3 odst. 1, 4 odst. a, 6 odst 1b, 12 odst. 1, 14 odst. c/, 15, 21 odst. 3c/, 22 odst. 3a/, 23odst.2 25 odst. 2a/(hladina 1), 26 odst.a/, 27 odst. 1/, 29 odst. 1 a 5/. 30 odst 2, 31 odst. 1/, 38,39 a 43.



Příloha č. 3 – stanovisko MHMP



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
oddělení výkonu vlastnických práv



MHMPXPEO4H5W



Váš dopis zn. / ze dne

Vyřizuje / linka

Slavomír Bezouška / 3252

Č.j.

Počet listů / příloh:

MHMP 1412282/2020

1/1

Sp. zn.:

Datum

S-MHMP 1376258/2020

15. 09. 2020

Praha 10 - Michle, Bohdalecká 841/21, "Garáž k rodinnému domu" včetně nového vjezdu

Hlavní město Praha, zastoupené odborem evidence majetku MHMP, které je vlastníkem pozemků v k.ú. Michle, parc. č. 2578/6, 3391/1, 3392/1, 3392/6, souhlasí s realizací stavby a současně i s novým připojením stavby a staveniště na komunikaci Popovická v rámci výše uvedené akce za předpokladu splnění veškerých podmínek daných vyjadřujícími se orgány a následujícími podmínkami:

Požadujeme, aby investor dodržel „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“ dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31. 1. 2012 a č. 127 ze dne 28. 1. 2014.

Z hlediska technického řešení požadujeme dodržení stanoviska Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen TSK) č.j. TSK/17683/20/1109/KA ze dne 27. 7. 2020.

Na základy a zásahy do komunikací a pozemků ve správě TSK (v k.ú. Michle, parc. č. 3391/1, 3392/1, 3392/6) uzavře investor nebo jím zmocněný zástupce **min. jeden měsíc před zahájením stavby** s HMP zastoupeným TSK (OS TSK pro Prahu – Východ, Krupská 28, Praha 10, paní Janáková, tel. 257 015 365) smlouvu o pronájmu komunikací, kde budou stanoveny konkrétní podmínky.

Tento souhlas nezakládá žádné majetkoprávní vztahy. Je pouze podkladem pro územní a stavební řízení.



Ing. Vladimír Kubička, ředitel odboru evidence majetku
Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
Mariánské nám. 2

110 01 Praha 1 /150/

V odpovědi, prosím, uvádějte naše číslo jednací.

Příloha: Potvrzená situace stavby

Co.: Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Řásnovka 8, Praha 1

1/1

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 102
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h



PLNÁ MOC

Hlavní město Praha, zastoupené Ing. Martinem Kubelkou, Ph.D., ředitelem odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen zmocnitel), které je vlastníkem pozemků:

v k.ú. Michle, parc. č. 2578/6, 3391/1, 3392/1, 3392/6,

které podléhají režimu podle příslušných ustanovení zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, **z p l n o m o c ň u j e:**



(dále jen zmocněnec)

k zastupování zmocnitel **při jednání s orgánem památkové péče v hl. m. Praze - Magistrátem hl. m. Prahy, odborem památkové péče, Mariánské nám. 2, Praha 1** (dále jen „OPP MHMP“ **ve věci projednávání akce:**

Praha 10 - Michle, Bohdalecká 841/21, "Garáž k rodinnému domu" včetně nového vjezdu (investor Ing. Pavel Šrámek)

Zmocněnec je na základě této plné moci oprávněn zejména:

- podávat žádosti o vydání závazného stanoviska u OPP MHMP,
- přijímat veškeré doručované písemnosti od OPP MHMP,
- předkládat důkazy a návrhy v rámci správního řízení u OPP MHMP,
- seznámit se s podklady pro vydání správního rozhodnutí OPP MHMP,
- převzít správní rozhodnutí OPP MHMP,

Tato plná moc je určena pouze ke konkrétnímu účelu – k jednání s OPP MHMP a nezakládá žádné majetkoprávní vztahy.

Na základě této plné moci je zmocněnec dále oprávněn zmocnit v plném rozsahu třetí osobu.

V Praze dne 15. 09. 2020

Zmocnitel:



Ing. Martin Kubelka, Ph.D.
ředitel odboru evidence majetku

Plnou moc přijímá:



Příloha č. 4 – vyjádření OŽP

Interní sdělení

Vážený pan
Petr Stejskal
vedoucí oddělení výkvy vlastnických
práv
OMP

odbor **OŽP**

oddělení

referent **Jarošová**datum **5. 5. 2022**číslo jednací **P10-145884/2022**

věc **Stanovisko k záměru připojení novostavby garáže parc. č. 2577, k.ú. Michle**

Vážený pane vedoucí,

odbor životního prostředí k žádosti investora  o souhlas s připojením novostavby garáže na pozemku parc. č. 2577, k.ú. Michle k ulici Popovická přejezdem přes pozemek parc.č. 3392/6, k.ú. Michle Praha 10 sděluje následující:

Z naší strany lze souhlasit s připojením novostavby garáže. Zároveň ale upozorňujeme, že se domníváme, že ze strany žadatele je pozemek parc. č. 3392/6, k.ú. Michle již využíván. Z tohoto pohledu by mělo dojít k narovnání. Jelikož se jedná o zbytkový pozemek, který nemá pro městskou část zásadní využití, bylo by vhodné jeho odprodání, po oddělení části, která je nutná pro zajištění průchodnosti mezi ulicí Popovická a Bohdalecká.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek
vedoucí odboru životního prostředí

Příloha č. 5 – Výpisy z KN

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=gy9...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3392/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	1825
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 16.05.2022 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2577
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	121
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šrámková Jarmila Mgr., Bohdalecká 841/21, Michle, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22641	121

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

✓ 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 16.05.2022 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2576
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	317
Výměra [m ²]:	238
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Michle [490130] ; č. p. 841; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2576
Stavební objekt:	č. p. 841
Ulice:	Bohdalecká
Adresní místa:	Bohdalecká 841/21

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šrámková Jarmila Mgr., Bohdalecká 841/21, Michle, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
✱ 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](#)

Zobrazená data mají informativní charakter. Datum dotazu: 16.05.2022 09:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2578/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	1587
Výměra [m ²]:	280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22641	280

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 16.05.2022 09:00.

MC Praha 10
 Doručeno: 30.05.2022
P10-231476/2022

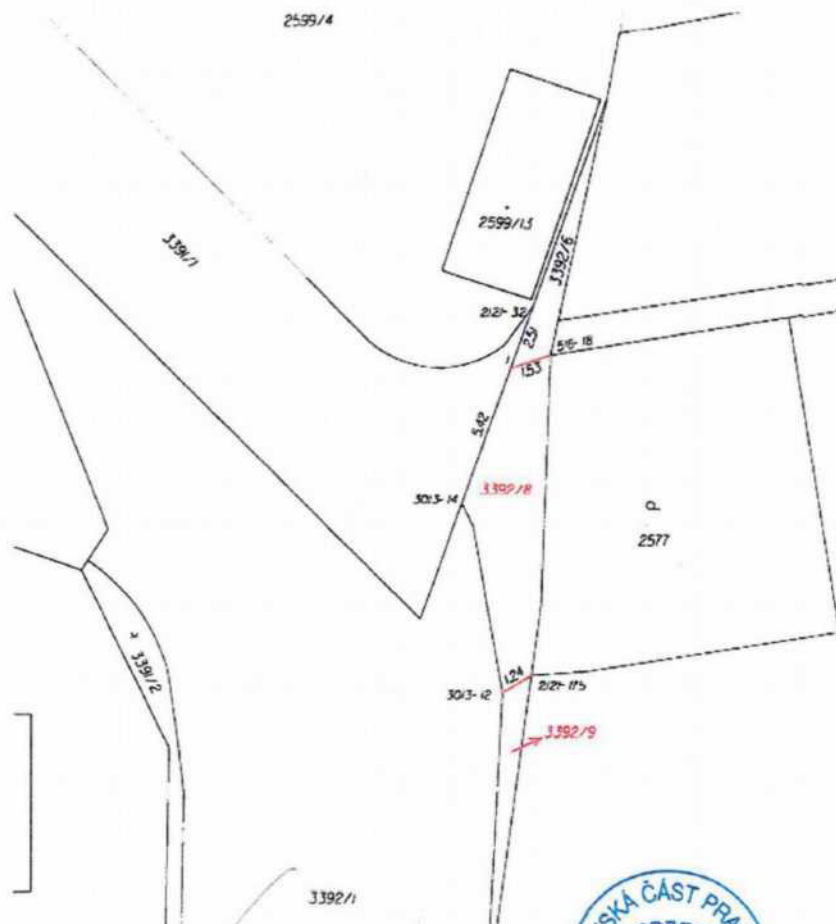
listy: 1 přílohy: sv.příloh:



Zveřejnění záměru

Příloha č. 6 – Záměr na prodej pozemku

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. 3392/8 – ostatní plocha o výměře 26 m² oddělená geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle



Úřad městské části Praha 10
 odbor kontroly a komunikace
 Vršovická 68, 101 38 Praha 10
 -16-



V Praze dne 30. 5. 2022

Mgr. Tomáš Urbánek
 vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od 30. 05. 2022 do 15. 06. 2022

Vyvěšeno:

Sejmuto:

15. 06. 2022

Příloha č. 7 – Geometrický plán č. 3504 - 93/2022

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Označení dílu
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	
*1) 3392/6		38	ostat. pl. jiná plocha	3392/6		7	ostat. pl. jiná plocha		2	3392/6		1825		7	
				3392/8		26	ostat. pl. jiná plocha		2	3392/6		1825		26	
				3392/9		6	ostat. pl. jiná plocha		2	3392/6		1825		6	
*1)		38				39									

*1) Rozdíl 1 m2 vznikl zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: 	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1346/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 3.6.2022 Číslo: 178/2022	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEOline spol. s r.o. V Planinách 163/3 111 01 Praha 10	Jitka Němcová KÚ pro Hlavní město Praha KP Praha PGP 2575/2022-101 2022.06.08 12:51:11 +02'00'	
Číslo plánu: 3504 - 93/2022		
Okres:		
Obec: Praha		
Kat. území: Michle		
Mapový list: Praha 5-3/13		
Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic		

SEZNAM SOUŘADNIC (S - JTSK)

=====

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Popis
516- 18	739805.37	1046609.96	3	barva *
2121- 32	739806.02	1046608.14	3	barva *
2121-175	739806.06	1046621.92	3	barva *
3013- 12	739807.14	1046622.58	3	sloupek plotu
3013- 14	739808.68	1046615.52	3	barva *
1	739806.86	1046610.47	3	barva *

Pozn.:

*) dočasná stabilizace podle §91 písmeno 2 katastrální vyhlášky č.357/2013 Sb. v platném znění.

Příloha č. 8 – zákres oplocení dle souřadnic z GP v programu Misys



Příloha č. 9 – Souhlas OST ze dne 14. 6. 2022



**Městská
část
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 249657/2022/La

Č.j.: P10-253038/2022

Vyřizuje: Ing.arch. Langová

Telefon: 267 093 403

Email: eva.langova@praha10.cz

V Praze, dne 14.6.2022

SDĚLENÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 10. 6. 2022 podala

**Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO 00063941,
Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro

**dělení pozemku parc. č. 3392/6 k.ú. Michle
Praha 10 - Michle**

není třeba stanovit podmínky, a že navrhovaný záměr

s c h v a l u j e.

Žádost o dělení pozemku byla podána vlastníkem dotčeného pozemku. Spolu s žádostí žadatel předložil geometrický plán č. 3504-93/2022 zpracovaný úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Zdeňkou Přibylou.

Záměrem žadatele je oddělení jižní části a severní části pozemku parc. č. 3392/6, k. ú. Michle, severní část o výměře 7 m² označená v GP jako pozemek parc. č. 3392/6, k. ú. Michle, střední část o výměře 26 m² označená v GP jako pozemek parc. č. 3392/8, k. ú. Michle a jižní část o výměře 6 m² označená v GP jako pozemek parc. č. 3392/9, k. ú. Michle. Všechny pozemky budou přístupné z veřejně přístupné komunikace Popovická. Důvodem dělení je odprodej střední části pozemku za účelem příjezdu k pozemku parc. č. 2577, k. ú. Michle.

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267 093 477

<http://www.praha10.cz>

e-mail: posta@praha10.cz

Č.j. P10-253038/2022

str. 2

Upozornění:

Řízení o dělení a scelování pozemků stavební úřad usnesením zastaví, neboť odpadl důvod pro vydání rozhodnutí.

V souladu s ustanovením odst. 1) § 17 zákona č. 200/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů se adresátům nedoručuje prostřednictvím datových schránek dokument s přílohou, neboť příloha dokumentu to neumožňuje.

Příloha: ověřený GP č. 3504-93/2022

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10
-15-

otisk úředního razítka



Ing. arch. Zlva Langová
vedoucí oddělení územního řízení
odboru stavebního

Obdrží:

žadatel:

1. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101 + **příloha**

ostatní

2. spis ŮST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267 093 477

<http://www.praha10.cz>

e-mail: posta@praha10.cz

Příloha č. 10 – Znalecký posudek č. 4350/2022 ze dne 9. 6. 2022

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4350/2022

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 3392/8 odděleného z pozemku parcelní číslo 3392/6 při ulici Popovická, obec Praha na katastrálním území Michle.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 224 224 224
e-mail: Dmarv@volny.cz

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	121 200 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 14 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.6.2022

Vyhotoveno: V Praze 9.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 3392/8 odděleného z pozemku parcelní číslo 3392/6 při ulici Popovická, obec Praha na katastrálním území Michle.

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 6.6.2022 za přítomnosti obhlídka provedena bez přítomnosti majitele pozemku.

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. 1825 ze dne 2.6.2022
 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
 geometrický plán č. 3504-93/2022 - návrh z 27.5.2022

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

stejně, 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 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. 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 je určena 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 opotřeбенé 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 známe 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. Michle
Adresa nemovité věci: Popovická, 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. 1825 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená 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, geometrický plán - návrh č. 3504-93/2022.

Místopis

Pozemek se nachází na katastrálním území Michle při ulici Popovická a spojovacího chodníčku mezi Popovickou a Bohdaleckou.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 3392/8, který vznikl návrhem z 27.5.2022 - geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parcelní číslo 3392/6 na katastrálním území Michle, Praha 10. Pozemek parcelní číslo 3392/6 je ostatní plochou se způsobem využití jiná plocha o velikosti 38 m² a je z části zpevněným chodníkem a z části pozemkem zahrady s oplocením (jiného vlastníka). Nově navržený oddělený pozemek, který je předmětem ocenění parcelní číslo 3392/8 - ostatní plocha - jiná plocha o velikosti 26 m² řeší administrativní část (katastrální mapa) se skutečným stavem. Pozemek parcelní číslo 3392/6 je zelení v konečné části pozemku parcelní číslo 2577 zahradou o velikosti 121 m² a plní jeden funkční celek s pozemkem parcelní číslo 2576 s rodinným domem.

Na nově odděleném pozemku parcelní číslo 3392/8 je umístěno oplocení, které není předmětem ocenění.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 3392/8
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek parc. č. 3392/8

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 nemusí být určována. Cena zjištěná je provedena podpůrně.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 3392/8
Adresa předmětu ocenění:	Popovická 100 00 Praha 10
LV:	1825
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 335 084
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 284,00 Kč/m²	

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. 3392/8

1.1. pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle při komunikaci Popovická a návrhem na oddělení pozemku řeší skutečný stav. Pozemek nemá stanovenou cenu v cenové mapě CMP 2022. Okolní pozemky v cenové mapě se pohybují od 4070,-Kč/m² - 5000,-Kč/m². Pozemek je zahrnut v územním plánu OB.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		9 284,-	1,000	0,300	2 785,20
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	3392/8	26	2 785,20	72 415,20
Stavební pozemek - celkem			26		72 415,20

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	9 284,-	0,04				371,36
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	3392/8	26	371,36		9 655,36
Jiný pozemek - celkem			26			9 655,36

1.2. Trvalé porosty

Směšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	0,00
Celková výměra pozemku	m ²	0,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	85,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	0,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	0,00
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	0,- Kč
Pozemek parc.č. 3392/8 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		82 070,56 Kč
Pozemek parc.č. 3392/8 - zjištěná cena celkem	=	82 070,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3392/8

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 54 m2			
Lokalita:	Praha Nové Město Kateřinská			
Popis:	Pozemek - zahrada, Nové Město, Praha 2 pozemek o celkové výměře 54 m2. Jedná se o pozemek, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Jedná se o zahradu, která tvoří funkční celek se sousedním stavebním pozemkem č.1613, kde se nachází budova - řadový dům jiného vlastníka.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - v nabídce		0,95		
velikost pozemku - srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - lepší		0,80		
dopravní dostupnost - lepší		0,90		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
490 000	54	9 074,07	0,62	5 625,92

Název:	Michle, Praha 4			
Lokalita:	Pozemek parc.č. 3228/9			
Popis:	Prodáno kupní smlouvou dne 12.1.2022, ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemek tvoří plocha zeleně a zpevněná plocha.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-2190/2022-101		1,00		
velikost pozemku - větší		1,05		
poloha pozemku - lepší		0,95		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		

možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - lepší	0,95			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	92	5 434.78	0.95	5 163.04

Název:	Michle, Praha 4 V zápolí			
Lokalita:	Pozemek parcelní číslo 1748/129			
Popis:	Zeleň o velikosti 36 m ² Prodáno kupní smlouvou dne 29.10.2021. Jedná se o zeleň k bytovému domu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-81792/2021-101		1,00		
velikost pozemku - srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelné		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelné		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
124 560	36	3 460,00	1,00	3 460,00

Název:

Michle Praha 4

Lokalita:

Pozemek parc.č.3186/4. Ostatní plocha - jiná plocha

Popis:

Prodáno kupní smlouvou dne 12.10. 2021. Pozemek je ostatní plochou, která navazuje na pozemek zahrady k rodinnému domu v ulici U plynárny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-79882/2021-101

1,00

velikost pozemku - srovnatelná

1,00

poloha pozemku - srovnatelná

1,00

dopravní dostupnost - lepší

0,98

možnost zastavění poz. - srovnatelná

1,00

intenzita využití poz. - lepší

0,98

vybavenost pozemku - srovnatelná

1,00

úvaha zpracovatele ocenění -

1,00

Cena

Výměra

Jednotková cena

Koeficient

Upravená JC.

[Kč]

[m²]

JC [Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

270 220

59

4 580.00

0.96

4 396.80

Minimální jednotková porovnávací cena	3 460 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 661 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 626 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a nabídkové vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny koeficienty.

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Koeficient KRC zohledňuje nabídkové ceny nebo zjištěné realizované ceny z databáze katastrálního úřadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	3392/8	26	4 660,00		121 160
Celková výměra pozemků		26	Hodnota pozemků celkem		121 160

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

1. Pozemek parc.č. 3392/8	82 071,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	82 070,56 Kč
1.2. Trvalé porosty	0,- Kč
	<u> </u>
	= 82 071,- Kč

Výsledná cena - celkem: **82 071,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **82 070,- Kč**

slovy: Osmdesátdvatisícsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 82 070 Kč slovy: Osmdesátdvatisícsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek parc. č. 3392/8

121 160,- Kč

Hodnota pozemku	121 160 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena**121 200 Kč**

slovy: Jednostodvacetjednatisícdvěstě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenou zjištěnou a porovnávací metodou. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (424/2021Sb.) v součinnosti s porovnávací metodou. 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, zastavěnosti.

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 v posledních šesti měsících bylo obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, znalosti trhu, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. 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**121 200 Kč**

slovy: Jednostodvacetjednatísícdvěstě Kč

Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 3392/8 při ulici Popovická, obec Praha na katastrálním území Michle.

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 jsou na trhu obchodovány v menší míře. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda s použitými vzorky a 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. 4350/2022.

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 4350/2022 evidence posudků.

V Praze 9.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

Příloha č. 11 – Stanovisko právního oddělení KS ze dne 15. 6. 2022

Interní sdělení

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

odbor **KS**
oddělení **Právní**
referent **Mgr. Tereza Vincúrová**
datum **15.6.2022**
číslo jednací **P10-256155/2021**

Věc: **Stanovisko k materiálu č. j. P10-244516/2022**

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na prodej pozemku parc. č. 3392/8 odděleného geometrickým plánem č. 3504-93/2022 z pozemku parc. č. 3392/6 vše v k. ú. Michle, obec Praha“, č. j. P10-244516/2022, 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.

Oddělení uvádí, že obsahem stanoviska není mj. vyjádření k znaleckému posudku, který tvoří přílohu materiálu, a tam použité oceňovací metodě.

S pozdravem



Mgr. Tereza Vincúrová
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

Příloha č. 12 – Stanovisko KÚR ze dne 18. 5. 2022

Interní sdělení

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Petr Stejskal
vedoucí oddělení výkonu vlastnických
práv

odbor Kancelář hlavního architekta
oddělení technické podpory a analýz
referent Lenka Stoklasová/676
datum 30. 5. 2022

číslo jednací P10-224307/2022

Věc prodej části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle -



Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. P10-201883/2022 ze dne 11. 5. 2022 s žádostí o prodej části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle, sdělujeme.

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

KÚR souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle do vlastnictví žadatelky,



S pozdravem

Ing. arch. Jiří Zákostelný

vedoucí odboru

Kancelář hlavního archi



Přílohy: Stanovisko KÚR Rady MČ Praha 10 (KÚR)

QF 62-01/12

P10-202808/2022

Příloha č. 4

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
 č. KÚR/40/5/2022
 ze dne 18. 5. 2022
 prodej části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle



Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ
 s prodejem části pozemku parc. č. 3392/6 v k. ú. Michle do vlastnictví žadatelky, paní



Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	7	-	-	-



Ing. Milan Maršálek
 předseda
 Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 13 – část Zápisu z jednání KMN ze dne 25. 5. 2022

Strana 1
P10-225951/2022**Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 25. května 2022 v zasedací místnosti
411a) na ÚMČ Praha 10 od 17:01 do 18:39 hodin****Přítomní členové:** Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek**Omluvení členové:** Ing. Romana Šimová, MBA a Mgr. Václav Vlček**Neomluvení členové:** -**Hosté:** Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje
nemovitého majetku a privatizace, Bc. Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor,
Luděk Záruba – referent referátu oprav a investic a k bodu 5/2 byla přítomna paní Veronika
Hyksová, jednatelka společnosti Ústředna, s.r.o.

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:01.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu, a pro paní Veroniku Hyksovou k bodu 5/2
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
7. Projednání předložených materiálů odboru školství
8. Různé
9. Závěr

**K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra
Beneše – místostarostu, a pro paní Veroniku Hyksovou k bodu 5/2**

Průběh hlasování: 5

Pro: 5

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost **byla schválena****K bodu 2. – Schválení programu:****Mgr. David Satke:** navrhuji schválit program jednání tak, jak Vám byl předložen, děkuji

Průběh hlasování: 5

Pro: 5

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl schválen**

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu 6/1 ze dne 25. 05. 2022 k projednání žádosti: **Žádost o vydání stanoviska k záměru výstavby objektu nevytápěné garáže**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemku parc. č. 3392/6 k. ú. Michle paní  za cenu dle cenové mapy, nebo ZP (záleží, která z cen bude vyšší), od kterého před prodejem budou odděleny tyto části:

- část pro průchodnost mezi ulicemi Popovická a Bohdalecká (tato část zůstane MČ P10)
- část před pozemkem parc. č. 2575 k. ú. Michle (tato část zůstane MČ P10)

(Oddělení těchto částí od pozemku parc. č. 2575 k. ú. Michle bude provedeno v souladu s požadavky OST P10 a KN). Podmínkou prodeje je, že paní Jarmila Šrámková před samotnou koupí, zaplatí náhradu za faktické užívání části pozemku parc. č. 3392/6 k. ú. Michle o výměře 22,7m² (oplocená část pozemku), a to zpětně za dobu 3 let

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
4	4	0	0	0

II. SOUHLASÍ

s uzavřením standardní nájemní smlouvy na oplocenou část pozemku parc. č. 3392/6 k. ú. Michle o výměře 22,7m² a uhrazení náhrady za faktické užívání této oplocené části, a to zpětně za dobu 3 let v případě, že se Žadatel, nebo paní Jarmila Šrámková rozhodnou nabídnutý pozemek nekoupit

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
4	4	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE