

Rada MČ Praha 10

12. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 16. 12. 2024

Návrh
na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku
parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0761/RMČ/2024 ze dne 14. 11. 2024

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
 - č. 1 – Žádost o odkup spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1839/2 k BJ č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha
 - č. 2 – Informace z KN o pozemku a budově
 - č. 3 – Katastrální mapa/ortofoto mapa
 - č. 4 – Informace z KN o bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha
 - č. 5 – Stanovisko KMN ze dne 30. 10. 2024
 - č. 6 – Znalecký posudek č. 84654/2024 ze dne 25. 10. 2024
 - č. 7 – Zveřejnění záměru prodeje
 - č. 8 – Potvrzení o zveřejnění záměru prodeje
 - č. 9 – Usnesení RMČ Praha 10 č. 0761/RMČ/2024 ze dne 14. 11. 2024

Předkládá:

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

Zpracovala:

Zdeňka Kohoutková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 číslo ze dne

k návrhu na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha, do společného jmění manželů

00
za
kupní cenu 4 250 Kč

- b) uzavření kupní smlouvy na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha, do společného jmění manželů

za kupní cenu 4 250 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit podepsání kupní smlouvy s manželi

dle bodu
I. tohoto usnesení

Termín: 31. 12. 2025

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-571961/2024

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 odprodala v souladu s usnesením ZMČ Praha 10 č. 14/34/2009 ze dne 16. 4. 2009 v rámci privatizace bytové jednotky v domě č.p. 807, ul. Vladivostocká č. o. 5, v k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněným nájemcům.

Součástí kupních smluv tehdy nebyl pozemek parc. č. 1839/2 k. ú. Vršovice, obec Praha – zastavěná plocha a nádvoří, protože v té době nebyl pozemek svěřený do správy MČ Praha 10 z důvodu vlastnictví třetí osoby.

V souladu s usnesením ZMČ č. 5/17/2011 ze dne 29.6.2011 byly v rámci privatizace odprodány bytové jednotky v ostatních domech stavebnětechnickém celku, a to konkrétně č. p. 753, 794, 801 a 806, ul. Vršovická, č. o. 76, Kišinevská, č. o. 8,6,4, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, oprávněným nájemcům s tím, že pozemek parc. č. 1839/2 již mohl být převeden na budoucí vlastníky bytových jednotek z důvodu dořešení restituce a svěřením pozemku do správy MČ Praha 10. Pozemek byl převedený formou dodatku ke Smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky.

Vlastník bytové jednotky č. 807/5, v domě Vladivostocká 807/5, k. ú. Vršovice, obec Praha pan [redacted] se obrátil dne 24. 4. 2024 na MČ Praha 10 se žádostí o převedení podílu na pozemku parc. č. 1839/2, k. ú. Vršovice, obec Praha, náležející k jeho bytové jednotce.

Z důvodu narovnání majetkoprávních vztahů jsme se již v minulosti opakovaně snažili písemně oslovit SVJ Eden 807, 806, 801,794,753, Praha 10, s nabídkou k prodeji podílů na pozemku parc. č. 1839/2, v k. ú. Vršovice, obec Praha, všem vlastníkům bytových jednotek domu č. p. 807, ul. Vladivostocká č. o. 5, Praha 10, avšak bez úspěchu.

S ohledem na skutečnost, že vlastník jednotky má povinnost společně s jednotkou převést podíl na pozemku, pokud pozemek pod domem vlastní, předkládáme návrh záměru a prodeje spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1839/2 – zastavěná plocha a nádvoří k. ú. Vršovice, obec Praha, ve výši 527/60540 vztahující se k BJ č. 807/5, ul. Vladivostocká, č. o. 5, k. ú. Vršovice, obec Praha, a to za cenu dle znaleckého posudku.

OMP: doporučuje prodej spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2– zastavěná plocha a nádvoří vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v domě č. p. 807, ulice Vladivostocká, č. o. 5, k. ú. Vršovice, obec Praha, do společného jmění manželů [redacted]

KMN: souhlasí se schválením záměru a prodeje spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k. ú. Vršovice za cenu dle znaleckého posudku do společného jmění manželů [redacted]

Zveřejnění záměru prodeje je vyvěšeno na úřední desce ÚMČ Praha 10 od 5. 11. 2024 do 21. 11. 2024.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 14. 11. 2024, usnesení č. 0761/RMČ/2024.

Příloha č. 1

Žádost o odkoupení podílu na pozemku parc.č. 1839/2,Vladivostocká 807/5,Vršovice

Dne 22.4.2024 jsme se stali vlastníky bytu ul.Vladivostocká 807/5,Vršovice.

Zprostředkováním prodeje bytové jednotky č. 807/5 (původní vlastník , při přípravě prodeje jsme zjistili, že k této bytové jednotce nenáleží podíl na pozemku parc.č. 1839/2 - jeden z pozemků pod domem.

Chceme tedy požádat o odkoupení podílu na tomto pozemku.

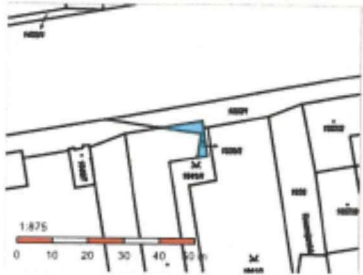
Přikládáme aktuální LV.

Děkuji s pozdravem 

Příloha č. 2

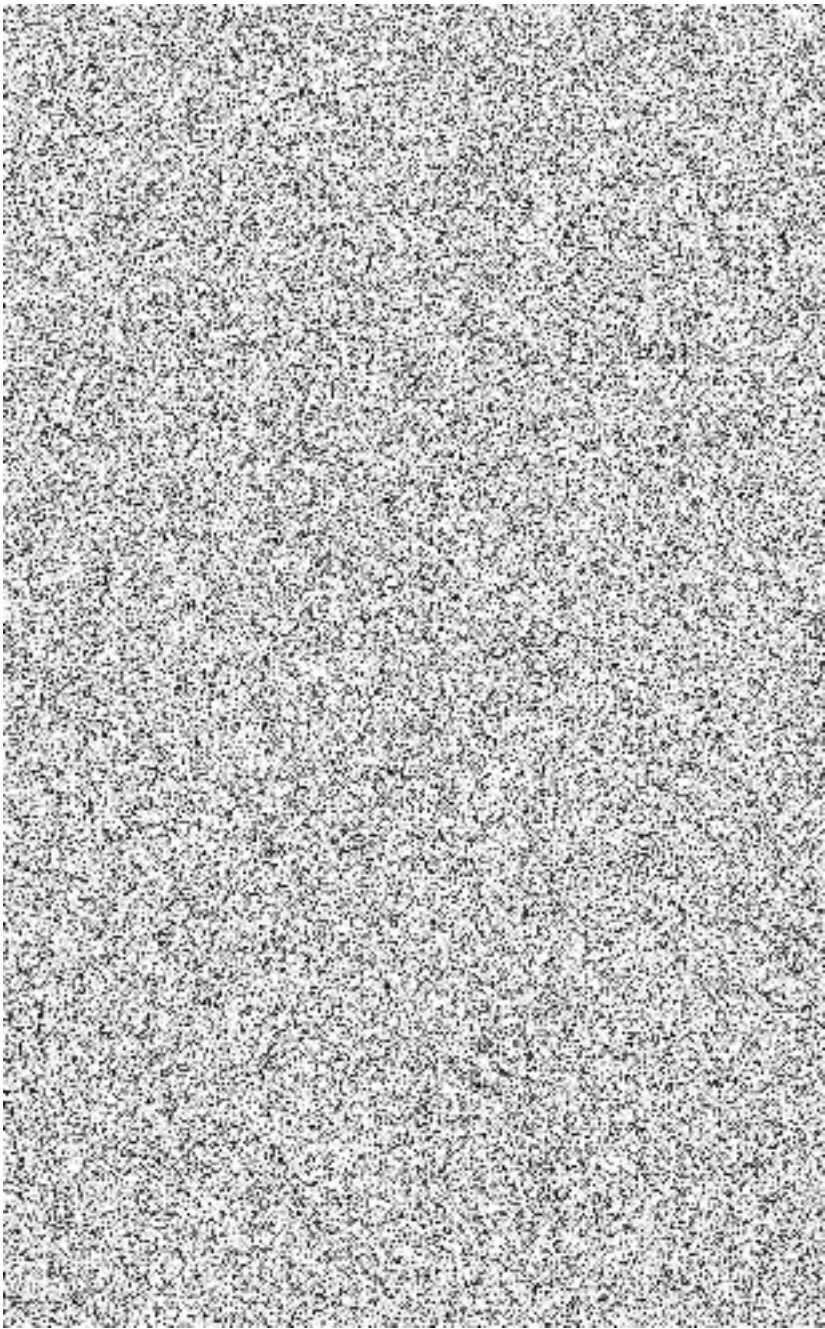
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1639/2
Obec:	Praha 1554782
Katastrální území:	Vršovice 732257
Číslo LV:	11221
Výměra [m²]:	33
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. o. 753 794 801 806 807



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnický právní vztah	Podíl
	755/60540
	736/60540
	782/60540
	736/60540
	617/60540
	736/60540
	184/15135
	736/60540
	804/60540
	736/60540
	736/60540
	736/60540
	527/60540
	617/60540
	782/60540
736/60540	
804/60540	
151/24216	
736/60540	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1209/4036
	755/60540
	749/60540
	736/60540



92/15135
527/60540

736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
782/60540

736/60540

736/60540
736/60540
653/60540
402/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
391/60540
391/60540
736/60540
736/60540

92/15135
782/60540
736/60540
406/60540
804/60540
736/60540
736/60540
402/60540
755/60540
795/60540
402/60540
402/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540



804/60540
151/24216
736/60540
736/60540
Pondělí
1209/4036

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Riziko: 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](#)^{CS}
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.07.2024 07:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřičský a katastrální
Verze 6.5.5 BG (JAVWW)

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 753, 794, 801, 806, 807
Obec: [Praha | 554782 |](#)
Část obce: [Vrřovice | 490237 |](#)
Katastrální území: [Vrřovice | 732257 |](#)
Číslo LV: [9288](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [1839/2](#), [1846/13](#)
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům

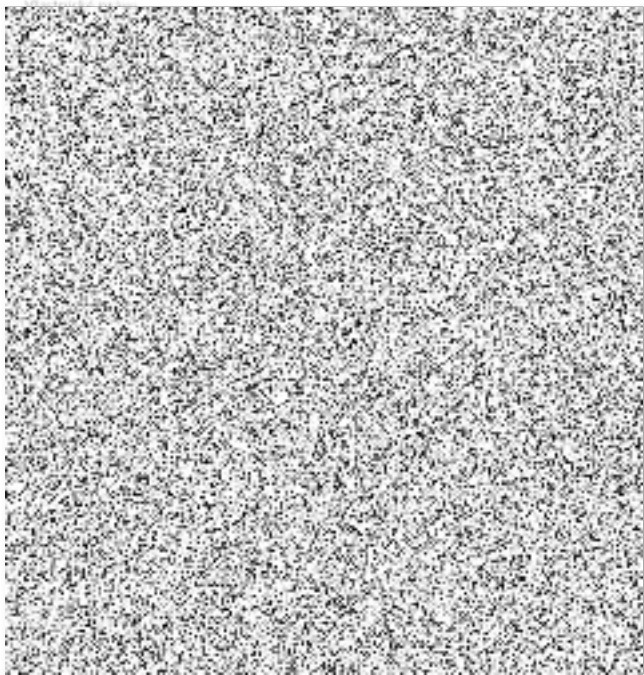


Vymezené jednotky

[753/1](#), [753/2](#), [753/3](#), [753/4](#), [753/5](#), [753/6](#), [753/7](#), [753/8](#), [753/9](#), [753/10](#), [753/11](#), [753/12](#), [753/13](#), [753/14](#), [753/15](#), [753/16](#), [753/17](#), [753/18](#), [794/1](#), [794/2](#), [794/3](#), [794/4](#), [794/5](#), [794/6](#), [794/7](#), [794/8](#), [794/9](#), [794/10](#), [794/11](#), [794/12](#), [794/13](#), [801/1](#), [801/2](#), [801/3](#), [801/4](#), [801/5](#), [801/6](#), [801/7](#), [801/8](#), [801/9](#), [801/10](#), [801/11](#), [801/12](#), [801/13](#), [801/14](#), [806/1](#), [806/2](#), [806/3](#), [806/4](#), [806/5](#), [806/6](#), [806/7](#), [806/8](#), [806/9](#), [806/10](#), [806/11](#), [806/12](#), [806/13](#), [806/14](#), [807/1](#), [807/2](#), [807/3](#), [807/4](#), [807/5](#), [807/6](#), [807/7](#), [807/8](#), [807/9](#), [807/10](#), [807/11](#), [807/12](#), [807/13](#), [807/14](#), [807/15](#), [807/16](#), [807/17](#), [807/18](#), [807/19](#), [807/20](#), [807/21](#), [807/22](#), [807/23](#), [807/24](#), [807/25](#), [807/26](#), [807/27](#)

Informace z RUIAN

Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl

151/12108

184/15135

391/30270

527/60540

184/15135

617/60540

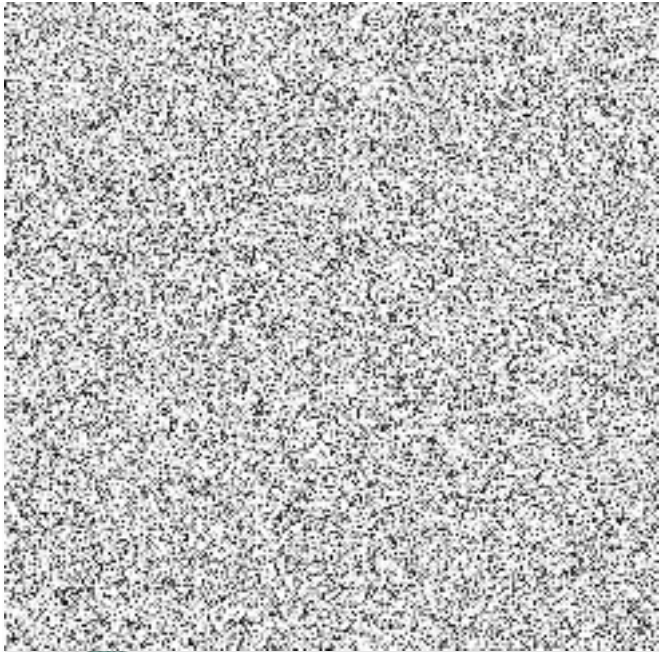
184/15135

184/15135

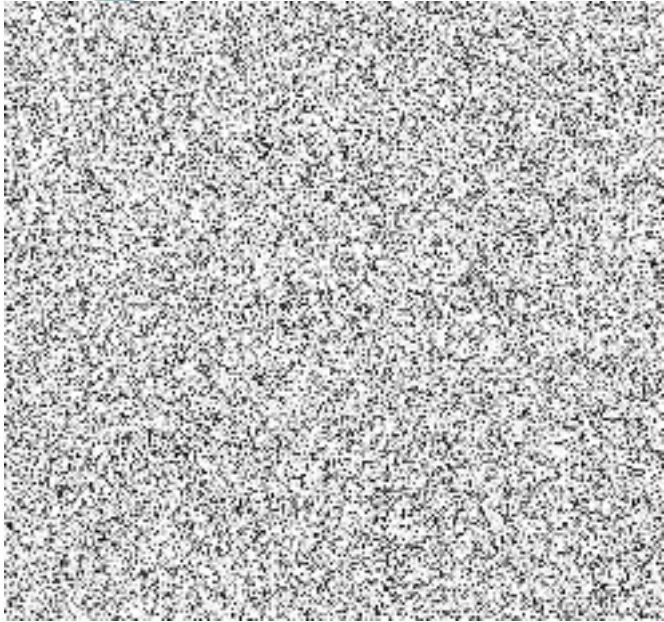
184/15135

67/5045

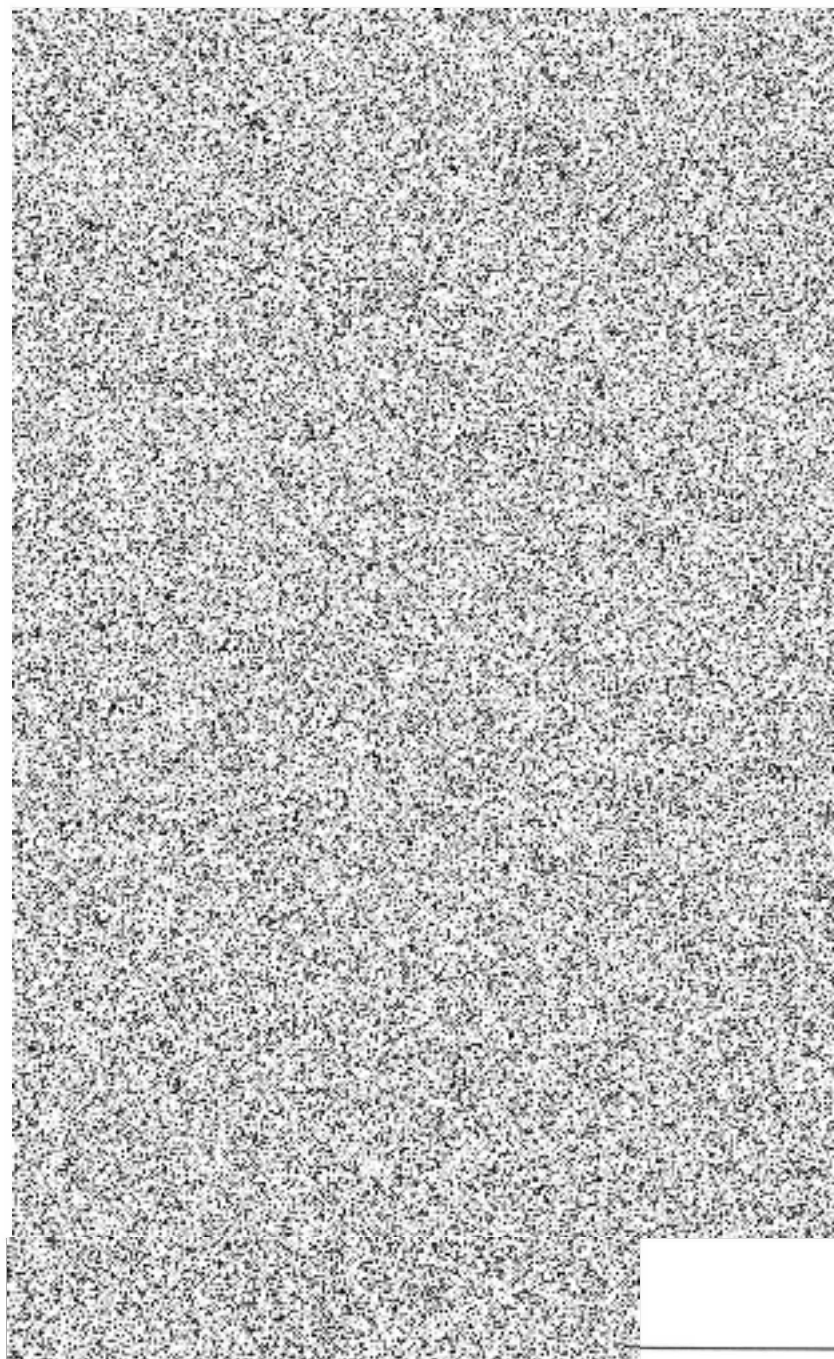
184/15135



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Jednotka: 753/4



- 691/60540
- 184/15135
- 184/15135
- 184/15135
- 257/20180
- 527/60540
- 617/60540
- 391/30270
- 184/15135
- 67/5045
- 151/24216
- 184/15135
- 151/12108
- 151/12108
- 749/60540
- 184/15135
- 92/15135
- 527/60540
- 184/15135
- 184/15135
- 559/60540
- 184/15135



184/15135

559/60540

184/15135

379/30270

709/121080

709/121080

391/30270

257/20180

257/20180

559/60540

184/15135

184/15135

184/15135

653/60540

67/10090

527/60540

184/15135

184/15135

184/15135

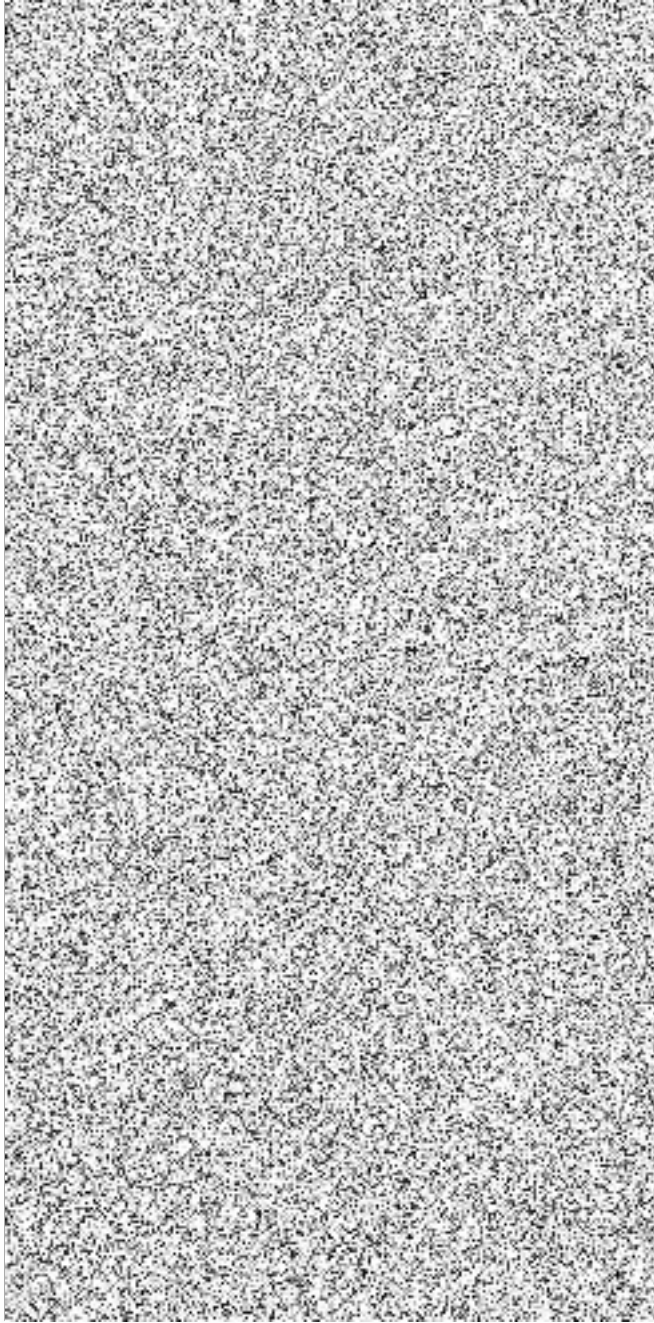
184/15135

391/60540

391/60540

184/15135

184/15135



92/15135

709/60540

391/30270

527/60540

184/15135

203/30270

67/5045

184/15135

184/15135

67/10090

709/60540

151/12108

53/4036

67/10090

67/10090

709/60540

184/15135

184/15135

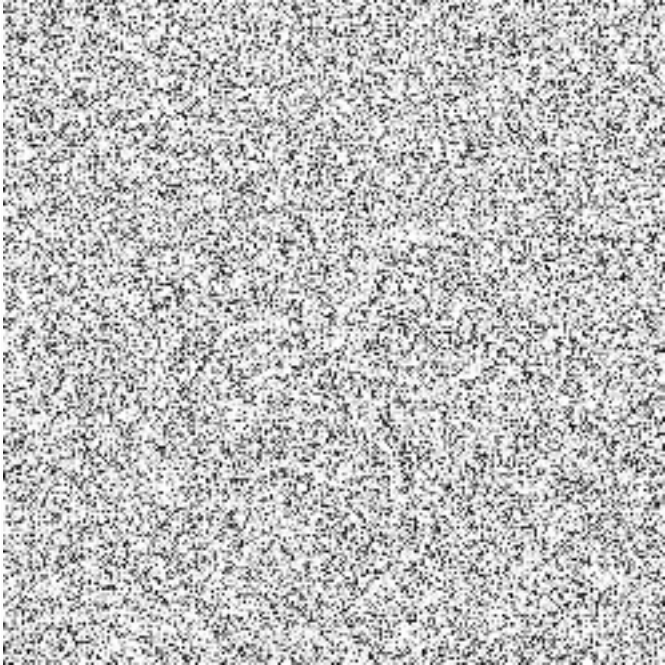
527/60540

184/15135

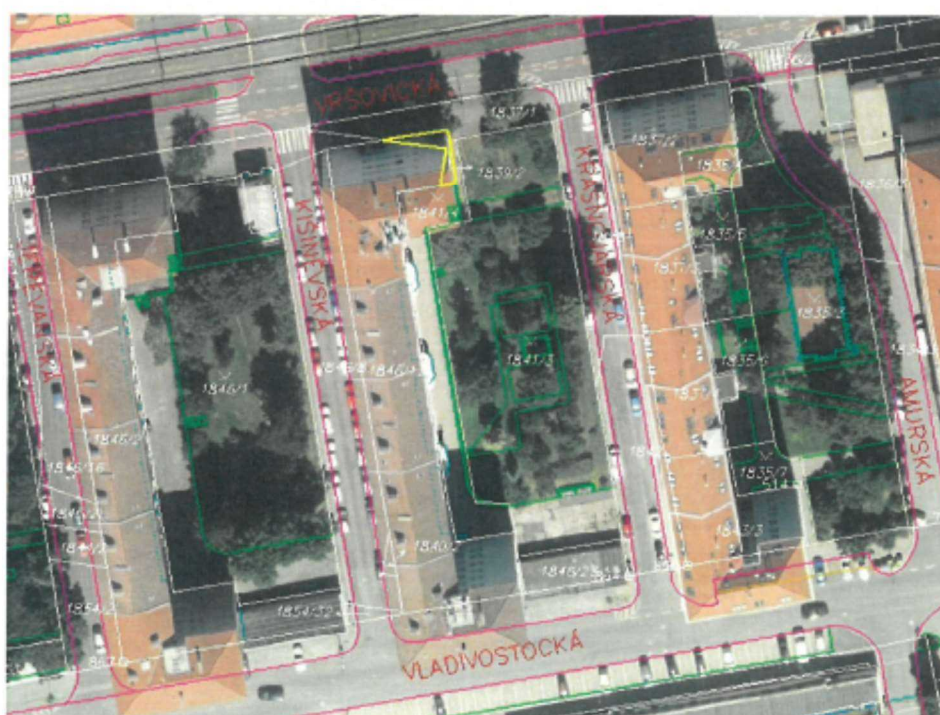
559/60540

184/15135

59/5045

	67/5045
	257/20180
	559/60540
	427/30270
	257/20180
	559/60540
	709/60540
	257/40360
	151/24216
	257/40360
	184/15135
	184/15135
Podíl	
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	
Jednotka: 753/4	
151/12108	
způsob ochrany nemovitosti	
Název	
památkově chráněné území	
Omezení vlastnického práva	
Typ	
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek	
liné zápisy	
Typ	
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek	
Vlastnictví jednotek	
✓ ² Rozsah, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
✓ ² Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj	
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ¹⁵	
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.07.2024 07:00.	

Příloha č. 3



Informace o jednotce

Číslo jednotky	807/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 753, 794, 801, 806, 807
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	9721
Podíl na společných částech:	527/60540

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2024 13:00.

Příloha č. 5

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu
č. KMN/6/5-10/2024 ze dne 30.10.2024

k projednání materiálu: **Návrh na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 vše v k. ú. Vršovice, obec Praha**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

se schválením záměru a prodeje spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k. ú. Vršovice za cenu dle znaleckého posudku do společného jmění manželů

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	0	0	0

Podpis Mgr. Martina Čásenského, pověřeného vedením KMN



Příloha č. 6

ZNALCKÝ POSUDEK**číslo položky: 84654/2024**

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

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

O ceně nemovitosti - určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2, vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v objektu čp. 753, 794, 801,806 a 807, ulice Vršovická, Vladivostocká, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalce: 4580/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA**4 250 Kč****Počet stran:** 11 a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2**Vyhotovení číslo:****Podle stavu ke dni:** 20.10.2024**Vyhotoveno:** V Praze 25.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2, vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v objektu čp. 753, 794, 801,806 a 807, ulice Vršovická, Vladivostocká, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro odkup spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2, vztahující se k bytové jednotce č. 807/5, Vladivostocká 807/5, obec Praha na k.ú. Vršovice.

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

Prohlídka byla provedena dne 20.10.2024 za přítomnosti volný přístup.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, cenové mapy CMP 2024, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 112219721 ze dne 24.10.2024
 skutečnosti zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 kopie katastrální mapy
 územní plán
 cenová mapa Prahy CMP 2024
 databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál
<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
 - Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
 - Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
 - Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.
 Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.434/2023 Sb.

(§1a - §1c)

§1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy 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. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, cenová mapa CMP 2024, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi.

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, placené databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a dohledávány vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Vršovická, Vladivostocká 807/5, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, LV: 11221, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11221, podíl: 1209 / 4036

Na LV č. 11221 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice. Spoluvlastnický podíl (celkový vztahený k čp. 753, 794, 801, 806 a 807

Adresa nemovitosti : pozemek parcelní číslo 1839/2 na k.ú. Vršovice (pozemek umístěn při Vršovické a bytová jednotka ve Vladivostocké)

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, katastrální mapa, LV a cenová mapa CMP 2024.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými

Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

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 ☐ dálkové vytápění
 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 - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2 o velikosti 33 m², vztahující se k bytové jednotce č. 807/5, jehož součástí je bytový dům čp. 753, 794, 801, 806 a 807 při ulici Vršovická, Vladivostocká a Kišiněvská na katastrálním území Vršovice, Praha 10. Pozemek parcelní číslo 1839/2 vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 33 m² jehož součástí je bytový dům čp. 753, , 794, 801, 806 a 807 s vlastníky jednotek s podíly na společných částech domu a pozemku odpovídající příslušným jednotkám. Předmětný pozemek je situovaný pod částí bytového domu čp. 753/76 v rohové části při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Vršovická je poměrně frekventovanou komunikací. Objekt je zděné konstrukce se zateplením, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, zastřešený valbovou střechou. Podle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb, § 5050 až 507, jsou součástí 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

I. 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.

II. 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 oceňované pozemky, (správu pozemku vykonává Městská část Praha 10), vlastní podle občanského zákoníku i trvalé porosty, které na jeho pozemcích rostou. Oceňovaný pozemek o velikosti 33 m² je zastavěn bytovým domem č.p. 753/76. Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 527/60540 na pozemku parc.č. 1839/2 vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v ulici Vladivostocká 807/5 v Praze 10 na k.ú. Vršovice.

Vlastník bytové jednotky č. 583/31 :



3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1839/2

Obsah ocenění na tržních principech

4. 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. 434/2023 Sb. § 1a - § 1c zjištěná cena bude určována.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí oceňovaných nemovitých věcí.

Ocenění pozemku cenovou mapou (§2) - v případě spoluvlastnického podílu vztahujícího k bytové jednotce se jeví cenová mapa (CMP 2024) jako objektivní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická, Vladivostocká 807/5 100 00 Praha 10
LV:	11221
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 1839/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1839/2	33	14 810,00	488 730,-
Cenová mapa - celkem		33		488 730,-
Pozemek parc.č. 1839/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	488 730,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	527 / 60 540

Pozemek parc.č. 1839/2 - cena zjištěná celkem

= 4 254,39 Kč

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

1. Pozemek parc.č. 1839/2

4 254,- Kč

Zjištěná cena - celkem:**4 254,- Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****4 250,- Kč**

slovy: Čtyři tisíce dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**4 250 Kč**

slovy: Čtyři tisíce dvě stě padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech**Obvyklá cena****4 250 Kč**

slovy: Čtyři tisíce dvě stě padesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2, vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v objektu čp. 753, 794, 801,806 a 807, ulice Vršovická, Vladivostocká, obec Praha na katastrálním území Vršovice je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cena zjištěná - cenová mapa Prahy CMP 2024. Porovnávací metoda nebyla vzhledem k tomu, že nebyly dohledány známé realizované ceny „obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“, viz § 1a vyhl.č. 434/2023 Sb. Proto byla určena cena zjištěná podle vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb. Porovnání vypočtených hodnot nelze provést. Obvyklá cena pozemků byla určena pouze jednou metodou, využitím platné cenové mapy pozemků CMP 2024.

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

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi není obchodováno a to hlavně vzhledem k

výše uvedeným okolnostem . Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z platné cenové mapy Prahy CMP 2024. Takto byla určena i cena obvyklá s ohledem na výše uvedené skutečnosti. V daném ocenění je cena zjištěná prohlášena za cenu obvyklou.

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 527/60540 na pozemku parcelní číslo 1839/2, vztahující se k bytové jednotce č. 807/5 v objektu čp. 753, 794, 801,806 a 807, ulice Vršovická, Vladivostocká, obec Praha na katastrálním území Vršovice. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které nejsou běžně na trhu obchodovány (spoluvlastnické podíly na pozemcích k bytovým jednotkám). Pro tento konkrétní případ oceňovaného pozemku neexistuje soubor známých realizovaných cen „obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“, Lze tedy předpokládat, že v daném ocenění je cena zjištěná shodná s cenou obvyklou.

Obvyklá cena

4 250 Kč

slovy: Čtyři tisíce dvě stě padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec měl volný přístup k pozemku, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4580/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 84654/2024.

V Praze 25.10.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

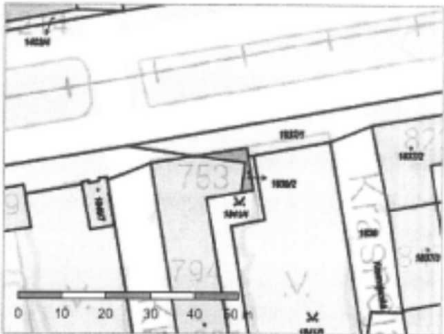
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

24 17:38

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

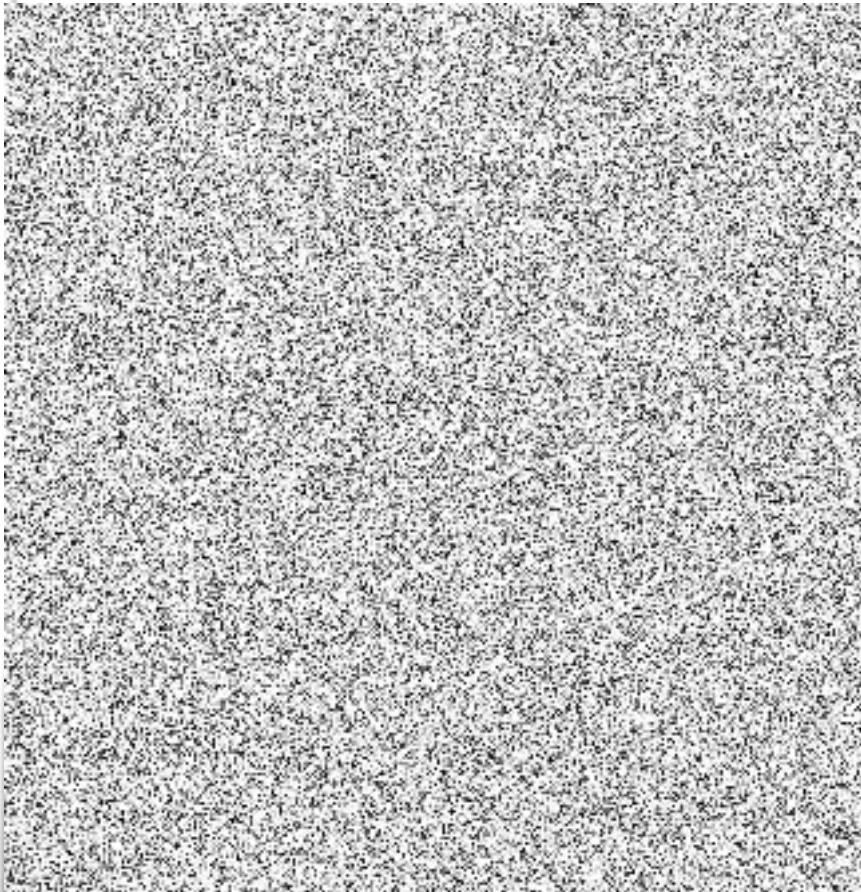
Informace o pozemku

celní číslo: 1839/2
ec: Praha [554782]
katastrální území: Vršovice [732257]
lo LV: 11221
měra [m²]: 33
o parcely: Parcela katastru nemovitostí
pový list: DKM
žení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
uh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
vba na pozemku: č. p. 753, 794, 801, 806, 807



stníci, jiní oprávnění

stnické právo



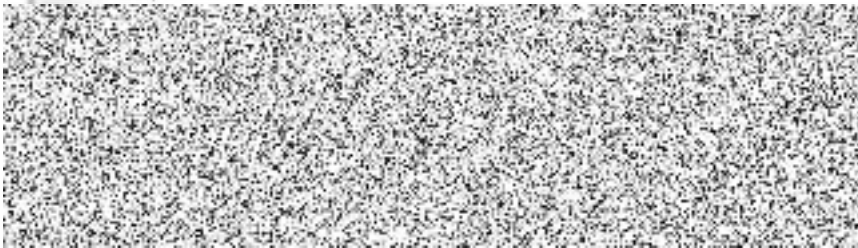
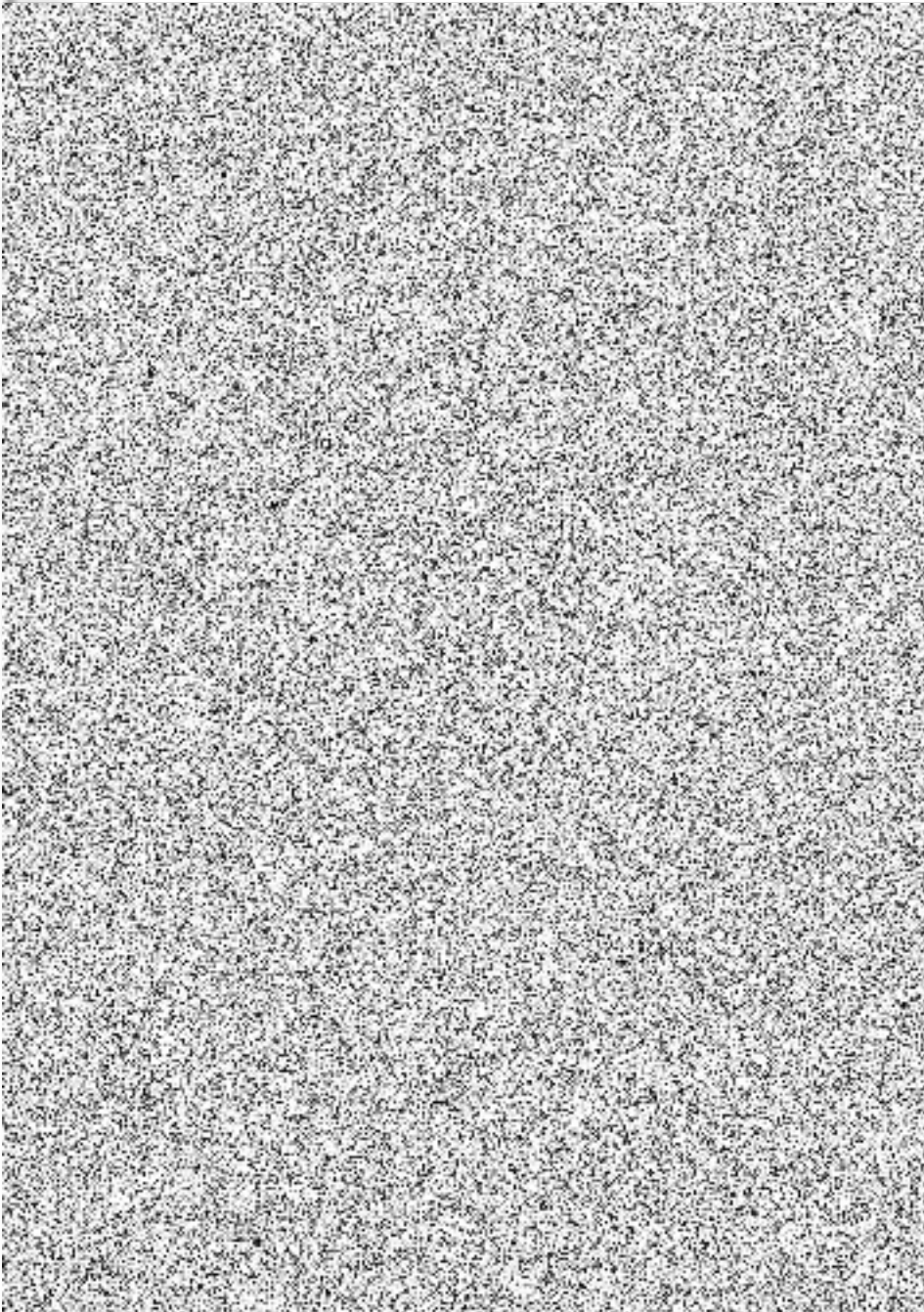
Podíl

755/60540
736/60540
782/60540
736/60540
406/60540
617/60540
736/60540
184/15135

804/60540
736/60540
736/60540
736/60540
527/60540
617/60540
782/60540
736/60540
804/60540
151/24216
736/60540
1209/4036

DAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

24 17:38 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

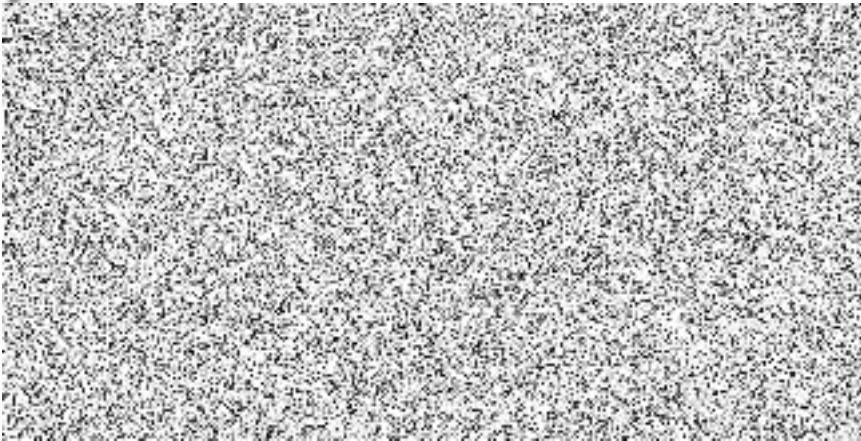


755/60540
749/60540
736/60540
92/15135
527/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
782/60540
736/60540
736/60540
736/60540
653/60540
736/60540
736/60540
736/60540
736/60540
391/60540
391/60540
736/60540
736/60540
92/15135
782/60540
736/60540
736/60540
804/60540
736/60540
402/60540
736/60540
402/60540
755/60540
795/60540

is://nahlizovadokn.uuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-amEMZOnxltvbpzd3ruul/WZjUkmm12xzA2D39mcYMkkSQduky/puMwlIj06Q... 2/4

24 17:38

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí



402/60540

402/60540

736/60540

736/60540

736/60540

736/60540

804/60540

151/24216

736/60540

736/60540

Podíl

1209/4036

Státní správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Státní část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Úslob ochrany nemovitosti

Stav

Státní chráněné území

Stav BPEJ

Stav nemá evidované BPEJ.

Stavění vlastnického práva

Stav

Stavné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl

Stavkaz zatížení

Stavkaz zcizení

Stavkaz zcizení a zatížení

Stavstavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Stavstavní právo smluvní

Stavě zápisy

Stav

Stavdán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zástav.práva

Stavsvazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Stavsvazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Stavsvazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 20)

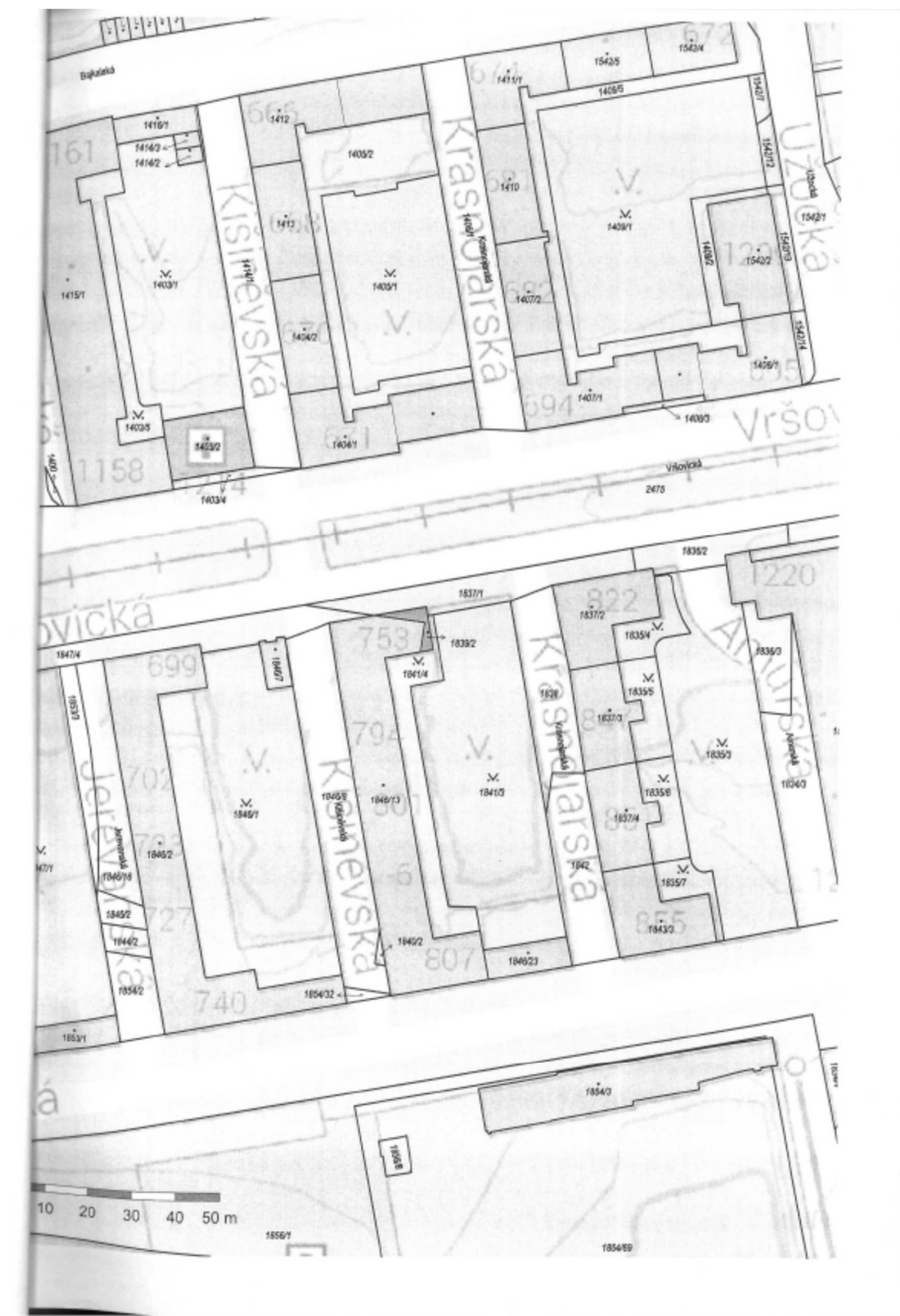
Stavjekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-61889/2024](#); [V-60990/2024](#);

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

Stavahu, [Katastrální pracoviště Praha](#)

[c://nahlizenidokn.cuzh.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-amEIMZUnxITv6p203huI/WZjUkm1ZxZA2D39mcYMKkSQdukyfIMWHJ86Q...](#)

3/4



24 17:41

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Id jednotky

807/5

Typ jednotky:

jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Účel využití:

byt

Adresa:

č. p. 753, 794, 801, 806, 807

Katastrální území:

Vršovice (732257)

Číslo LV:

9721

Podíl na společných částech:

527/60540

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

Účel ochrany nemovitosti

Účel

historicky chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Právní zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 1

Prázené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2024 17:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1839/2

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4269

obrazené 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
přistupuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.2024-31.12.2024

Vytisknuto dne: 24.10.2024



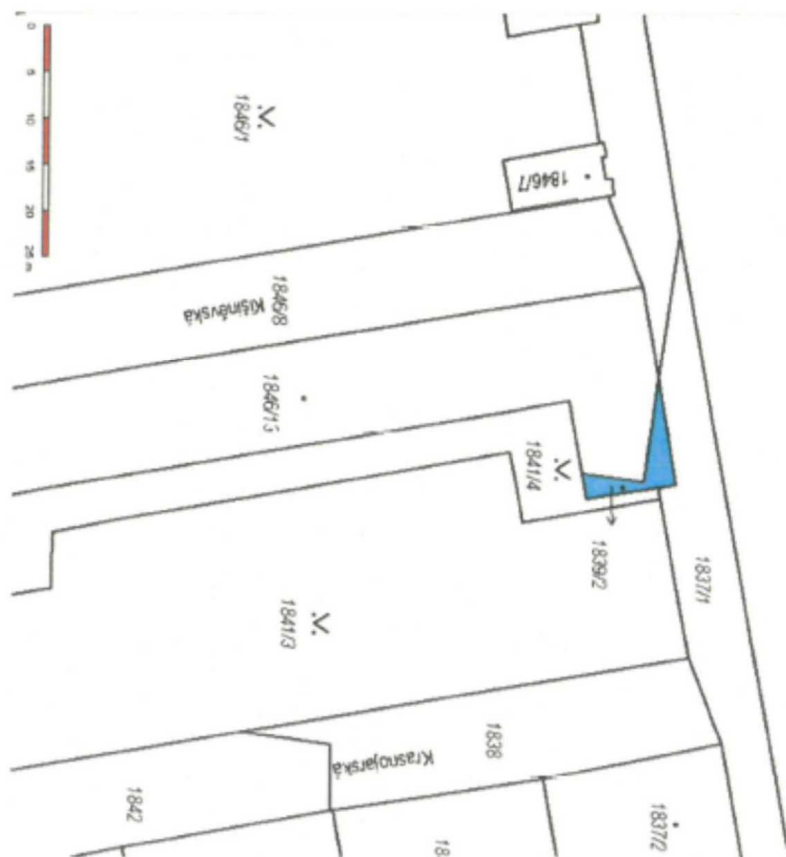


Příloha č. 7

P10-571401/2024

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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 vše v k. ú. Vršovice, obec Praha.



V Praze dne - 4 - 11 - 2024

Bc. Jakub Brzon
vedoucí odboru majetkoprávního



Potvrzení o vyvěšení z elektronického systému spisové služby

Organizace: ÚMČ Praha 10
Vínohradská 3218/169, Praha 10, 100 00

potvrzujeme vyvěšení dokumentu na své úřední desce

Věc: **Záměr na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540-parc.č. 1839/2 k BJ č. 807/5 Vršovice**

Naše č.j.: **P10-571401/2024**

Přílohy: Zverejneni_zameru_4.11.2024_spoluvlast.podil-BJ_c._807-5-



Původce/adresát: Městská část Praha 10
Vínohradská 3218 / 169, 100 00 Praha 10 , Czech Republic

Úřední deska organizace

Kategorie úřední desky: Prodej, pronájem
Oblast úřední desky: Odbor majetkoprávní

Vyvěšeno od: 05.11.2024
Vyvěšeno do: 21.11.2024

Úřední deska doručujícího orgánu

Vyvěšeno od:
Vyvěšeno do:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup

Skutečně vyvěšeno od: 05.11.2024 08:29:25
Skutečně sejmuto: 21.11.2024 07:23:41

Datum potvrzení: 21.11.2024 07:23

Zpracovatel: Ilona Adamcová
OKK.stiz.stiz.2 - referent



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0761/RMČ/2024
ze dne 14.11.2024

k návrhu na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. s návrhem na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha, do společného jmění manželů [redacted] za kupní cenu dle znaleckého posudku č. 84654/2024 ve výši 4 250 Kč
2. s uzavřením kupní smlouvy na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha, do společného jmění manželů [redacted] za kupní cenu dle znaleckého posudku č. 84654/2024 ve výši 4 250 Kč
3. s návrhem usnesení ZMČ dle přílohy č. 8 předloženého materiálu

II. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 návrh na prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 527/60540 na pozemku parc. č. 1839/2 k bytové jednotce č. 807/5 v k. ú. Vršovice, obec Praha.



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: pozemky; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

<i>Ing. Tomáš Pek</i>		
Ing. Tomáš Pek	18.11.2024 13:00	Elektronicky podepsáno PKN

<i>Ing. arch. Martin Valovič</i>		
Ing. arch. Martin Valovič	18.11.2024 16:20	Elektronicky podepsáno PKN