

Rada MČ Praha 10

P10-090875/2015  
7. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
dne

### Návrh

**na prodej pozemků parc. č. 1321 a dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015 schváleným KÚ pro Hl. m. Prahu pozemků parc. č. 1322/4 a 1322/5, k. ú. Vršovice**

#### Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze  
Usnesení RMČ číslo 864 ze dne 23.9.2015

#### Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Příloha

- č. 1 - Majetkoprávní mapa, ortofotomapa, info o parcelách - stávající stav
- č. 2 - Žádost pí \*\*\*\*\*
- č. 3 - IS Odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje,
- č. 4 - Oddělovací GP
- č. 5 - Územní rozhodnutí spis. zn. OST 091231/2014/Šk
- č. 6 - Znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti vypracovaný spol. ACONTA s.r.o. č. 3008 – 9. 17/15
- č. 7 - Fotodokumentace
- č. 8 - Zápis z KMN ze dne 31.8.2015

#### Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

.

#### Zpracovala:

Bc. Marie Nováková, vedoucí referátu činností vlastníka

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

číslo

ze dne

**k návrhu na prodej pozemků parc. č. 1321 a dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015  
schváleným KÚ pro Hl. m. Prahu pozemků parc. č. 1322/4 a 1322/5, k. ú. Vršovice**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. schvaluje

- a) návrh na prodej pozemků v k. ú. Vršovice dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015, parc. č.:

- 1322/4, o výměře 640 m<sup>2</sup>, zahrada
- 1322/5, o výměře 134 m<sup>2</sup>, zahrada
- a pozemku parc. č. 1321, o výměře 211 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří  
(předmětné pozemky jsou v majetku Hl.m. Prahy, svěřená správa nemovitostí městská část Praha 10)

paní \*\*\*\*\* a panu \*\*\*\*\* , oba bytem \*\*\*\*\* za kupní cenu 4 955 000 Kč (dle znaleckého posudku č. 3008 – 9.17/2015 zpracovaného firmou ACONTA s.r.o. ke dni 10.7.2015)

- b) uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemků v k. ú. Vršovice dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015, parc. č.:

- 1322/4, o výměře 640 m<sup>2</sup>, zahrada
- 1322/5, o výměře 134 m<sup>2</sup>, zahrada
- a pozemku parc. č. 1321, o výměře 211 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří  
(předmětné pozemky jsou v majetku Hl.m. Prahy, svěřená správa nemovitostí městská část Praha 10)

s paní \*\*\*\*\* a panem \*\*\*\*\* , oba bytem \*\*\*\*\* za kupní cenu 4 955 000 Kč (dle znaleckého posudku

č. 3008 – 9.17/2015 zpracovaného firmou ACONTA s.r.o. ke dni 10.7.2015

### II. ukládá

#### 1. Radě m.č. Praha 10

- 1.1. informovat paní s paní \*\*\*\*\* a panem \*\*\*\*\* , oba bytem \*\*\*\*\* o tomto usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10

Termín: 31.12.2016

- 1.2. předložit paní s paní \*\*\*\*\* a panem \*\*\*\*\*, oba bytem \*\*\*\*\* návrh kupní smlouvy na převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení.

Termín: 31.3.2016

- 1.3. zajistit podepsání kupní smlouvy na prodej pozemku dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 30.4.2016

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky  
Číslo tisku: P10-090875/2015

## Důvodová zpráva

Paní s paní \*\*\*\* a panem \*\*\*\*, oba bytem \*\*\*\*, jsou spoluvlastníky, každý id. 1/2, domu č.p.816, k.ú. Vršovice.

Dům je postaven na pozemku p.č. 1321, který je, spolu se souvisejícími pozemky p.č. 1322/1 a 1322/2, vše k.ú. Vršovice, ve vlastnictví obce Hl.M.Praha, svěřená správa MČ Praha 10. Dům se nachází na rohu ulic Bělocerkevské a Ruské. Předmětné pozemky jsou vlastníkům domu č. p. 816, k.ú. Vršovice pronajaty.

Vlastníci domu č. p. 816, k.ú. Vršovice požádali v r. 2008 o koupi pozemku pod domem v jejich vlastnictví a pozemků souvisejících. Žádost projednala Komise územního rozvoje na svém zasedání ve dnech 17.9.2008 a 20.11.2008. Ve svém stanovisku KÚR požaduje oddělení pásu v šířce cca 3,55m při východní části pozemků p.č. 1322/1 a 1322/2 a výstavbu nového oplocení, a to na náklady žadatelů. Oddělený pás by přitom zůstal v majetku obce.

Na základě tohoto stanoviska, obnovili spoluvlastníci domu svoji žádost o koupi pozemků až v r. 2014.

Vzhledem k nutnosti splnit požadavek Komise územního rozvoje na oddělení pásu při východní straně souvisejících pozemků a výstavbě nového oplocení, byla se zájemci o koupi nejprve uzavřena Smlouva o právu provést stavbu, a to dle projektové dokumentace předložené zájemci. Smlouva o právu provést stavbu byla na základě usnesení RMČ podepsána dne 23.7.2014.

Stavbu oplocení provedli [REDAKCE] na základě územního rozhodnutí vydaného OST m.č. Praha 10 dne 3.10. 2014 vydaného pod spis. zn. OST 091231/2014/Šk, právní moc 8.11.2014. Stavbu provedli na vlastní náklady, ukončení stavby vč. Žádosti o projednání koupě pozemků sdělili OMP dopisem ze dne 13.4.2015. Následně žadatelé nechali vypracovat oddělovací geometrický plán č. 1531-33/2015 schváleným KÚ pro Hl.M. Prahu dne 25.6.2015.

**Dle tohoto oddělovacího GP, který je přílohou č.4 tohoto materiálu, je navrhován prodej pozemků p.č. 1322/4, o výměře 640 m<sup>2</sup>, zahrada, p.č. 1322/5, o výměře 134 m<sup>2</sup>, zahrada a stávající pozemek p.č.1321 o výměře 211 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří Pozemky jsou v majetku Hl.m. Prahy, svěřená správa nemovitostí městská část Praha 10.**

Cena pozemků byla stanovena znaleckým posudkem o tržní hodnotě vydaným pod .č. 3008 – 9.17/2015 firmou ACONTA s.r.o. ke dni 10.7.2015. dle tohoto posudku je **tržní hodnota pozemků parc.č. 1321 a dle GP pro rozdělení pozemků parc.č. 1322/4 a 1322/5, k.ú. Vršovice je ve výši 4 955 000 Kč.**

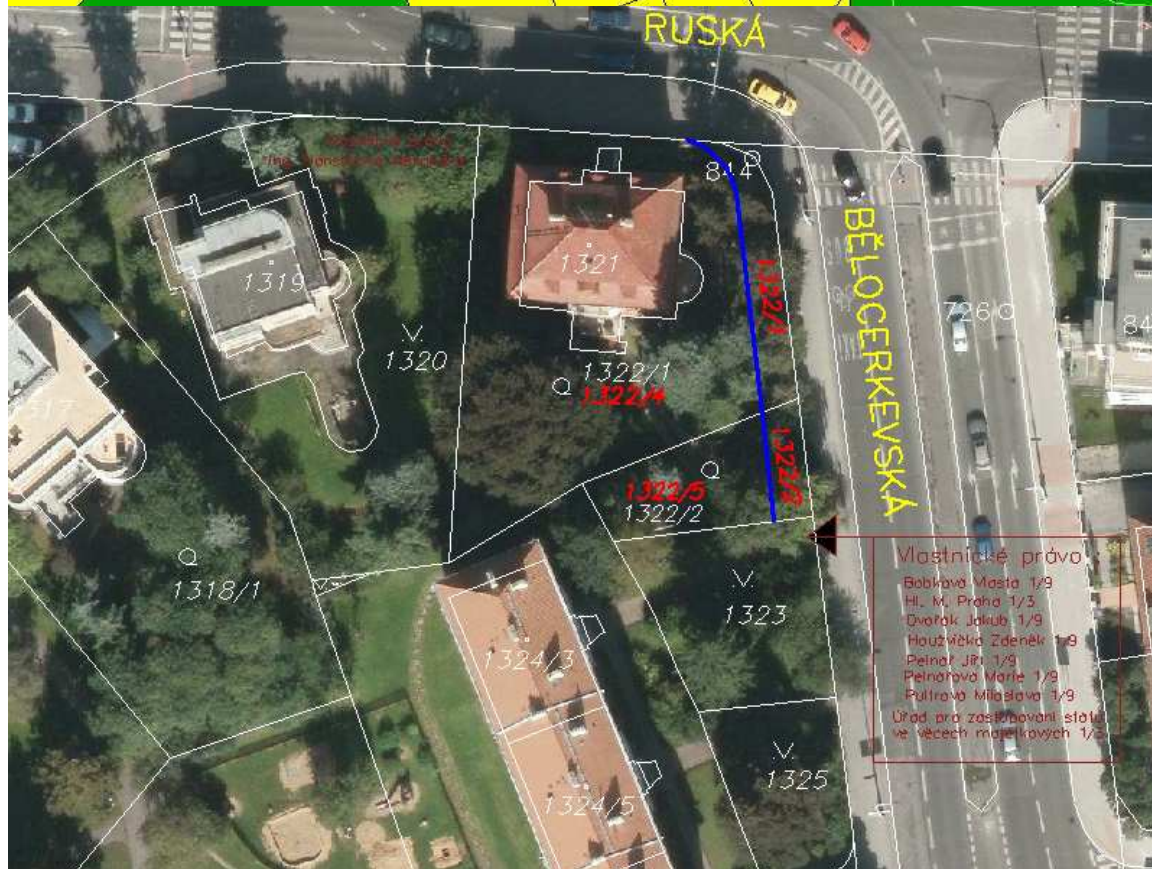
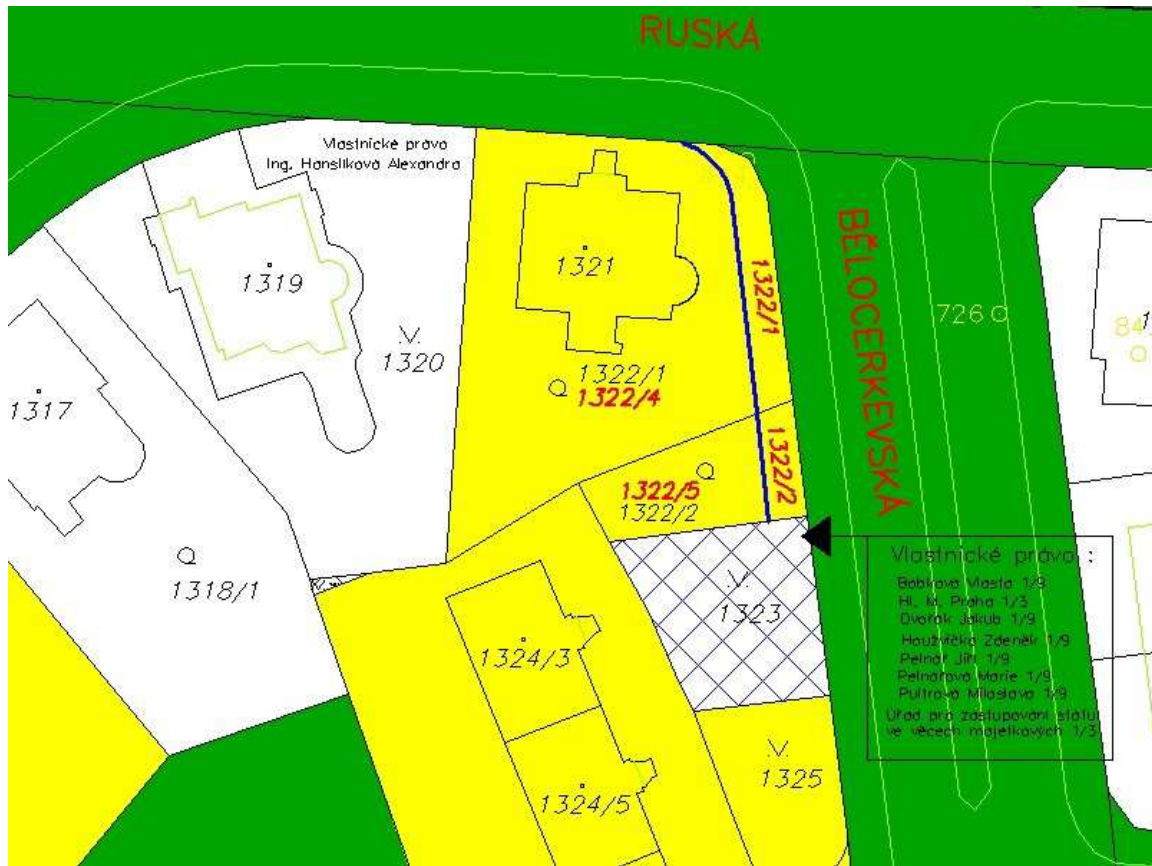
Znalecký posudek zaplatí kupující

Cenová mapa v dané lokalitě je stanovena na 5030 Kč/m<sup>2</sup>, cena stanovená ZP odpovídá cenové mapě.

**Žadatelé se stanovenou cenou souhlasí.**

Komise majetková a nebytových prostor doporučuje prodej pozemků parc.č. 1321 a dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015 schváleným KÚ pro Hl.M. Prahu, pozemků parc.č. 1322/4 a 1322/5, k.ú. Vršovice, s paní \*\*\*\* a panem \*\*\*\*, oba bytem \*\*\*\*.

**Rada MČ Praha 10 svým Usnesením č. 864 ze dne 23.9.2015 souhlasila s prodejem předmětných pozemků.**



UPOZORNĚNÍ! VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z DAT VFK NEPODPOROVANÉ VERZE! OBSAH VÝPISU MŮŽE BÝT ZAVÁDĚJÍCÍ!

---



---

**SOUPIS PARCEL**


---



---

OKRES:	CZ0100 Hlavní město Praha,3100	Data platná k: 1.08.2015
OBEC:	554782 Praha	<b>INFORMACE O PARCELE</b>
KAT.ÚZEMÍ:	732257 Vršovice	

---

ČÍSLO PARCELY:	KN 1321
VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]:	211
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Vršovice 732257
PŮVOD PARCELY:	<i>Katastr nemovitostí (KN)</i>
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	<i>Ze souřadnic v S-JTSK</i>
DRUH POZEMKU:	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>
OCHRANA:	<i>památkově chráněné území</i>
NA POZEMKU STOJÍ STAVBA:	Vršovice č.p.816, bydlení na LV 150
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-10292/2001-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

---

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1035

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z DAT VFK NEPODPOROVANÉ VERZE! OBSAH VÝPISU MŮŽE BÝT ZAVÁDĚJÍCÍ!



UPOZORNĚNÍ! VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z DAT VFK NEPODPOROVANÉ VERZE! OBSAH VÝPISU MŮŽE BÝT ZAVÁDĚJÍCÍ!

---



---

**SOUPIS PARCEL**


---



---

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.08.2015

**INFORMACE O PARCELE**

---

ČÍSLO PARCELY: KN 1322/2  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 173  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vršovice 732257  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*  
 DRUH POZEMKU: *zahrada*  
 OCHRANA: *památkově chráněné území, zemědělský půdní fond*  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-5500248/2000-101

BONITNÍ DÍLY:	Kód BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
	22611	173

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

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1035

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
<b>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</b>		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z DAT VFK NEPODPOROVANÉ VERZE! OBSAH VÝPISU MŮŽE BÝT ZAVÁDĚJÍCÍ!

Městská část Praha 10  
Úřad městské části Praha 10  
Odbor majetkoprávní  
Vršovická 68, Praha 10



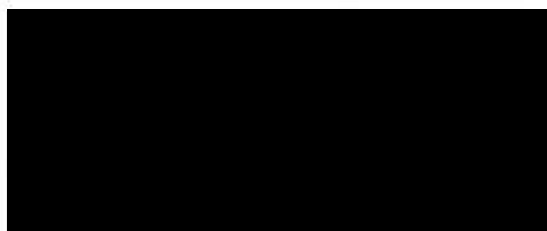
Věc: žádost o odkoupení pozemků parc.č. 1321, 1322/1 a 1322/2, vše k.ú. Vršovice

Na základě předchozích jednání žádáme o odkoupení pozemku parc.č. 1321 a pozemků 1322/1 a 1322/2, po oddělení pásu 3,5 m, vše k.ú. Vršovice.

Oznamujeme, že stavbu „Oplocení u domu č.p.816, ul. Ruská 116, k.ú. Vršovice, Praha 10“, kterou jsme uskutečnili na základě územního rozhodnutí spís.zn.: OÚT 091231/2014/Šk, č.j. P10-104945/2014 (rozhodnutí nabylo právní moci 8.11.2014), jsme ukončili. Toto jsme sdělili stavebnímu odboru úřadu městské části Praha 10. Vzhledem k tomu, že stavba byla provedena na základě pravomocného územního rozhodnutí a nevyžadovala stavební povolení ani ohlášení podle §103 odst. 1e), bod 14 stavebního zákona, nevyžaduje stavba kolaudaci. Tím jsme splnili všechny podmínky, které odbor majetkoprávní stanovil. Splnili jsme všechny podmínky odboru majetkoprávního, odboru stavebního, odboru památkové péče, odboru životního prostředí magistrátu i odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje úřadu městské části Praha 10. Ing. Bavorová z oddělení životního prostředí městské části Praha 10 na kontrolní prohlídce dne 10.4.2015 provedla kontrolu 3,5m pásu, který jsme oddělili z parcel č. 1322/1 a 1322/1.

Žádáme o bezodkladné projednání naší žádosti, pro urychlení můžeme nechat provést zaměření rozdělených pozemků parc.č. 1322/1 a 1322/2.

S pozdravem



Praha, 13.4.2015

## Interní sdělení

Městská část Praha 10  
Odbor majetkoprávní  
Ing. Helena Nováková, CSc.  
vedoucí oddělení činností vlastníka  
a prodeje nemovitého majetku

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
oddělení koncepce a rozvoje MČ  
referent Miškovská / 538  
datum 14. 5. 2015  
číslo jednací P10-050687/2015

rěč prodej pozemku parc. č.1321, 1322/1 a 1322/2 k. ú. Vršovice

---

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č. j. P10-044510/2015 ze dne 23. 4. 2015, které se týká žádosti o vyjádření k prodeji pozemků parc. č. 1321, 1322/1 a 1322/2 v k. ú. Vršovice sdělujeme,

Žádost o stanovisko k prodeji výše zmíněných pozemků byla projednána na 12. jednání KÚR dne 13. 2. 2013 a toto stanovisko je stále platné. O znění stanoviska a podmínkách v něm obsažených jsme Vás informovali IS č. j. P10-005645/2013 ze dne 25. 2. 2013.

Pokud byla stavba realizována a byly dodrženy zadané podmínky, není již třeba dalšího projednávání v KÚR.

Další postup v této věci je zcela v kompetenci OMP.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru OŽD

Přílohy: IS č. j. P10-005645/2013

# Interní sdělení

Městská část Praha 10  
Odbor majetkoprávní  
Ing. Helena Nováková, CSc.  
vedoucí oddělení realitních činností  
a výkonu vlastnických práv

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
oddělení koncepce a rozvoje MČ  
referent Miškovská / 538  
datum 25.2.2013  
věc Prodej parc.č. 1321, 1322/1 a 1322/2, k.ú. Vršovice

č. j.: P10-005645/2013

Vážená paní vedoucí,

K Vašemu internímu sdělení č.j. P10-120243/2012 ze dne 26.11.2012, které se týká žádosti o vyjádření k prodeji pozemků parc. č. 1321, 1322/1 a 1322/2 v k.ú. Vršovice sdělujeme.

K prodeji pozemků parc. č. 1321, 1322/1 a 1322/2 v k.ú. Vršovice jsme se již vyjadřovali IS čj P10-148214/2008 ze dne 26.11.2008.

KÚR na svém 12. jednání konaném 13.2.2013 Vaši žádost opětovně projednala a přijala následující stanovisko.

## Znění stanoviska:

KÚR trvá na svém stanovisku z roku 2008 (materiál č.132, resp. 132a) a souhlasí s prodejem pozemků pouze v případě splnění následujících podmínek.

- v celé délce východní části pozemků parc. č. 1322/1 a 1322/2 při ulici Bělocerkevská bude z těchto pozemků oddělen pruh o průměrné šíři 3,55 m, který zůstane městské části Praha 10 jako rezerva pro vedení cyklostezky, případně rozšíření komunikace
- zhotovení oddělovacího GP zadá městská část Praha 10 (OŽD)
- s žadatelem bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní po dobu výstavby nového plotu v navržených hranicích
- investorem stavby plotu budou žadatelé
- vlastní úplatný převod pozemku parc. č. 1321, a oddělených částí pozemků parc. č. 1322/1 a parc. č. 1322/2 bude realizován až po vybudování nového plotu v hranicích zanesených v GP.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru OŽD

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavidní stav						Nový stav						
Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku	lg. stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Označení dluhů
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>						
1.322/1	7	24	zahrady	1.322/1	84	zahrady						
				1.322/4								
1.322/2	1	73	zahrady	1.322/2	39	zahrady						
				1.322/5								
		8	97			8	97					

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo pozemku		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ no dluhů parcely	Parcelní číslo pozemku		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ no dluhů parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
1.322/1		22611		84							
1.322/2		22611		39	1.322/5		22611		1	34	
1.322/4		22611		8	40						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků		Dosavidní stav (dle úřední veřejné mapy)		Nový stav (dle úřední veřejné mapy)	
Vytvořil: <b>Ing. David Poláček</b> Pokořil 611E, 26707 Chyňava, 739 096 526		Jméno, příjmení: <b>Ing. Tomáš Mojžíšek</b>		Jméno, příjmení: <b>Ing. Tomáš Mojžíšek</b>	
Číslo plánu: 1531-33/2015		Datum příjmu seznamu úřední veřejné mapy: 24/07/2010		Datum příjmu seznamu úřední veřejné mapy: 24/07/2010	
Obec: Praha		Datum: 25.6.2015		Datum: 25.06.2015	
Kat. území: Vršovice		Datum: 5/11/2015		Datum: 27.07.2015	
Měpový list: Praha 5-2/51		Vlastník dle katastru: KÚ pro hlavní město Praha		Vlastník dle katastru: KÚ pro hlavní město Praha	
Měpový list: Praha 5-2/51		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Ověření: <b>Ing. David Poláček</b>		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Obec: Praha		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Kat. území: Vršovice		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Měpový list: Praha 5-2/51		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Ověření: <b>Ing. David Poláček</b>		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Obec: Praha		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Kat. území: Vršovice		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	
Měpový list: Praha 5-2/51		KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecká 1936/2015-101 2015.06.25 13:31:03 CEST		Číslo veřejné mapy: 1531-33/2015	





**Městská  
část  
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 091231/2014/Šk  
Č.j.: P10-104945/2014  
Vyřizuje: Ing. Karolína Škachová  
Telefon: 267093259



Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební  
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10  
425-

V Praze, dne 3.10.2014

## ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad 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 v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 27. 8. 2014 podala

**Bc. Marta Slováková, nar. 14.1.1970, Na vinobraní č.p. 1775/85, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

Vydává podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### rozhodnutí o umístění stavby

**Oplocení u domu č. p. 816  
ul. Ruská 116, k. ú. Vršovice, Praha 10**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1322/1 (zahradka), 1322/2 (zahradka) v katastrálním území Vršovice.

#### Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Navržené oplocení pozemků parc. č. 1322/1 a 1322/2, k. ú. Vršovice, bude o výšce max. 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu a bude umístěno ve vzdálenosti min. 3,50 m od východní hranice těchto pozemků směrem k domu č. p. 816. Stávající oplocení bude odstraněno. Celková délka oplocení bude max. 40,00 m.
2. Navržené oplocení bude identické s oplocením původním – zděné sloupky, podezdívka, dřevěné výplně.

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.: 267093477

<http://www.praha10.cz>  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

**Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen správní řád):**

Bc. Marta Slováková, nar. 14.1.1970, Na vinobraní č.p. 1775/85, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

**Odůvodnění:**

Žadatel požádal dne 27. 8. 2014 o vydání územního souhlasu. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, stavební úřad došel k závěru, že žádost nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu (§ 96 odst. 3 písm. d) „*souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn*“), a proto dle § 96 odst. 5 stavebního zákona rozhodl o projednání v územním řízení.

**Stručná charakteristika stavby:** oplocení pozemku

**Projektant:** Ing. Aleš Zahradnický, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0005544

Funkční využití území hl. m. Prahy je dáno územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, které nabylo účinnosti 1. 1. 2000 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy (dále jen "územní plán hl. m. Prahy"). Podle platných změn a změny územního plánu hl. m. Prahy č. Z 1000/00, která byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 ze dne 22. 10. 2009 formou Opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12. 11. 2009, bylo funkční využití území, ve kterém navrhovaná stavba leží, určeno pro polyfunkční území QB – čistě obytné, s nímž je navržená stavba oplocení pozemku v souladu.

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména:

**čl. 12 – oplocení pozemků:**

Navrhované oplocení nepřesáhne výšku 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu a nenaruší charakter stavby bytového domu v území, kde sousední pozemky stávajících domů jsou oploceny a využívány jako zahrady k jednotlivým domům. Svým provedením oplocení neohrozí bezpečnost osob ani provoz na pozemních komunikacích.

Předložený záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí dle § 10 odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

**Souhlas vlastníků pozemků podle § 86 odst. 3 stavebního zákona :**

Vlastník (Městská část Praha 10) pozemků parc. č. 1322/1, 1322/2, k. ú. Vršovice, vyjádřil souhlas se záměrem smlouvou o právu provést stavbu ze dne 23. 7. 2014.

**Žadatel doložil tyto doklady a stanoviska dotčených orgánů:**

- závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP – č. j. S-MHMP 1590817/2013 ze dne 5. 2. 2014
- závazné koordinované stanovisko odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10 – zn. P10-064296/2014 ze dne 18. 8. 2014
- závazné koordinované stanovisko odboru životního prostředí MHMP – SZn. S-MHMP-1587007/2013/1/OZP/Vl ze dne 20. 1. 2014

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

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

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

Stavební úřad oznámil dne 29. 8. 2014 pod č. j. P10-092211/2014 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a současně účastníky řízení informoval, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí. Žadatel, obec a dotčené orgány státní správy byly o zahájení řízení informovány oznámením ze dne 29. 8. 2014 jednotlivě. Vzhledem k tomu, že účastník řízení pani Marie Pelnářová nemá ve výpisu z KN uvedenu adresu bydliště, tudíž jde o osobu neznámého pobytu, stavební úřad v souladu s § 25 odst. 2 správního řádu veřejnou vyhláškou oznámil možnost převzít písemnost. Oznámení bylo zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup od 1. 9. do 17. 9. 2014. Účastníci řízení ve stanovené lhůtě neuplatnili návrhy a námítky ani se k podkladům pro rozhodnutí nevyjádřili. Dotčené orgány ve stanovené lhůtě neuplatnily žádná stanoviska.

Stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry v území, žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení, a proto upustil od ústního jednání. Stavební úřad současně účastníky řízení a dotčené orgány upozornil, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení zahájení územního řízení. Ve stanovené lhůtě účastníci územního řízení neuplatnili žádné námítky a připomínky a dotčené orgány nesdělily žádné stanovisko.

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí tj. v době, kdy mezi seznámením se s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a jejich podmínky zahrnul do podmínek rozhodnutí, a to v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby. Podmínkami správního rozhodnutí nelze ukládat povinnosti dodržet určitý právní předpis, a proto některé požadavky dotčených orgánů, nebyly převzaty do výroku rozhodnutí, ale stavebník je na některé z nich níže upozorněn. Pokud stavební úřad stanovil v podmínkách územního rozhodnutí některé údaje (zejména délky) jako „min.“, „max.“ nebo „cca“, pak tak stavební úřad učinil vždy s přihlédnutím k tomu, zda je nutné konkrétní údaj stanovit přesně, přibližně nebo s určitým omezením, a to aniž by došlo k zásahu do veřejných zájmů nebo k dotčení vlastnických práv, tedy s takovou mírou tolerance, aby při nepodstatných změnách kót nemusel být vyvolán proces změny územního rozhodnutí. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily umístění stavby. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

**Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu):**

Při vymezení okruhu účastníků řízení postupoval stavební úřad podle § 85 stavebního zákona. Podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je účastníkem územního řízení obec, tj. Hlavní město Praha, zastoupená Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby a považuje za účastníky řízení dále uvedené vlastníky pozemků a staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn (nejedná-li se o žadatele) nebo ti, kteří mají jiná věcná práva k těmto pozemkům nebo stavbám nebo jejichž práva mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena - osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené Odborem evidence, správy a využití majetku MHMP, Vlasta Bobková, Jakub Dvořák, Zdeněk Houžvička, Jiří Pelnář, Miloslava Pultrová, Marie Pelnářová, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Stavební úřad posoudil postavení dalších účastníků územního řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů v § 18 odst. 1 písm. i) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník územního řízení v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí podle zvláštního předpisu v území této městské části. Proto je účastníkem územního řízení Městská část Praha 10, zastoupená starostou Městské části Praha 10, Mgr. Bohumilem Zoufalíkem.

Další vlastníci pozemků a staveb v okolí nebyli do okruhu účastníků zařazeni, neboť stavební úřad zjistil, že jejich práva nemohou být navrhovanou stavbou dotčena.

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.: 267093477

<http://www.praha10.cz>

e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

**Upozornění:**

- Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
- **Provedení stavby oplocení podle § 103 odst. 1 e), bod 14 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení a lze provést na základě pravomocného územního rozhodnutí.**
- Územní rozhodnutí pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.
- Územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny.
- Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona předán ověřený situační výkres v měř. 1:1000 a koordinační situaci (půdorys) v měř. 1:200 v jednom vyhotovení žadateli a obci.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.



otisk úředního razítka

Ing. Jana Königová

vedoucí odboru stavebního

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč byl zaplacen.

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

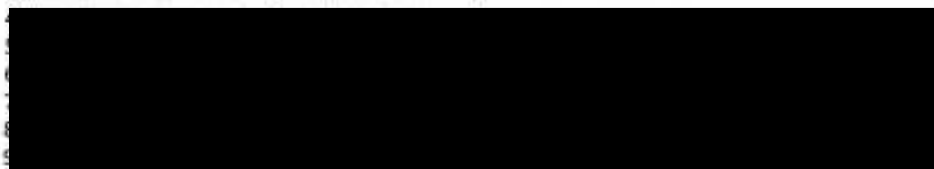
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

**Obdrželi:****I. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodajky):**

1. Bc. Marta Slovákova, Na vinobraní č.p. 1775/85, Praha 10-Záběhlíce, 106 00 Praha 106
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu

**II. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona (dodajky)**

3. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené Odborem evidence, správy a využití majetku MHMP, IDDS: 48ia97h



10. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e
11. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101
12. Městská část Praha 10, zastoupená starostou MČ Praha 10 Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

**III. dotčené správní úřady (doporučeně):**

13. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, - Odbor životního prostředí MHMP, IDDS: 48ia97h
14. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, - Odbor památkové péče MHMP, IDDS: 48ia97h
15. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, - Odbor stavební a územního plánu MHMP, IDDS: 48ia97h
16. Městská část Praha 10, - Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

**IV. ostatní**

17. spis OST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101



**ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ  
(OBVYKLÉ CENĚ)**

**Pozemek p.č. 1321 a pozemky p.č. 1322/4 a 1322/5 jako nově  
vznikající pozemkové parcely dle geometrického plánu pro  
rozdělení pozemků p.č. 1322/1 a 1322/2,  
katastrální území Vršovice, obec Praha, hl. město Praha**

**č. 3008-9.17/15**

Objednatel: Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) za účelem jednání o prodeji.

V Praze dne 10. 7. 2015

## **1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ**

### ***1.1. Předmět ocenění:***

Pozemek p.č. 1321 a pozemky p.č. 1322/4 a 1322/5 jako nově vznikající pozemkové parcely ve výměrách 640 m<sup>2</sup> a 134 m<sup>2</sup> dle GP pro rozdělení pozemků p.č. 1322/1 a 1322/2 č. 1531 – 33/2015, k.ú. Vršovice, LV č. 1035.

Katastrální území : Vršovice  
Obec : Praha  
Kraj : Hlavní město Praha

### ***1.2. Účel ocenění:***

Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) za účelem jednání o prodeji.

### ***1.3. Podklady pro vypracování ocenění:***

- ❖ Informace o parcelách pořízené elektronickým přístupem k datu 9. 7. 2015
- ❖ Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- ❖ Kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. 1531 – 33/2015 vyhotoveného ing. Davidem Polačkem, Podchozí 611E, Chyňava k datu 25. 6. 2015.
- ❖ Informace návrhového horizontu dotčených pozemků dle územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy
- ❖ Skutečností zjištěné při místním šetření dne 10. 7. 2015

### ***1.4. Vlastnické a evidenční údaje:***

Z příložených informací o parcelách z katastru nemovitostí dle LV č. 1035 vyhotovených dálkovým přístupem k datu 9. 7. 2015 vyplývá, že vlastníkem oceňovaných nemovitostí je Hlavní město Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví Městské části Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10.

### ***1.5. Omezení vlastnického práva:***

Z příložených informací o parcelách dle LV č. 1035 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětným pozemkům. Na pozemcích se ale nacházejí stavby v majetku jiných vlastníků.

## 2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmětné pozemky se nacházejí na nároží frekventované křižovatky Bělocerkevská a Ruská a jsou užívány ve funkčním celku s domem č.p. 816 jiného vlastníka. Pozemek p.č. 1321 je zcela zastavěn domem č.p. 816, nově vznikající pozemkové parcely p.č. 1322/4 a 1322/5 jsou pozemky zahrady přiléhající k domu, vzniklé rozdělením pozemků p.č. 1322/1 a 1322/2. Nově vznikající pozemkové parcely jsou již při východní hranici vyznačeny nově vzniklým oplocením s vjezdovými vraty, které bylo zřízeno vlastníkem domu č.p. 816. Zbývající výměra původních pozemků se stává součástí veřejné plochy uliční komunikace. Posuzované pozemky jsou rovinné, mírnou svažitost terénu od severní strany při komunikaci ulice Ruská zachycuje původní část oplocení zřízená s funkcí opěrné zdi. Vlastní dům je postaven v dolní úrovni terénu, t.j. zahrady, s přístupem z ulice Bělocerkevská. Pozemky zahrady při domu jsou přístupné i pro motorová vozidla vjezdovými vraty ústícími do ulice Bělocerkevská, hlavní vstup do domu v úrovni 2. podlaží je realizován vstupní brankou v oplocení a venkovními schody při ulici Ruská. Na pozemku zahrady, resp. nově vznikajících pozemkových parcelách p.č. 1322/4 a 1322/5 se nachází vzrostlá, ale jen příležitostně udržovaná zeleň, dvojgaráž a kolna, stavby které nejsou zakresleny v katastru nemovitostí. Předmětné pozemky jsou užívány ve spojení s domem č.p. 816 jiného vlastníka a tvoří s domem funkční celek. Stavby a venkovní úpravy realizované na pozemcích jsou v majetku jiného vlastníka a nejsou předmětem tohoto ocenění. Dle platného územního plánu se předmětné pozemky nacházejí ve stabilizovaném území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

### Pozemek dle KN

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup>
1321	Zastavěná plocha a nádvoří	211

### Nově vznikají pozemkové parcely dle GP pro rozdělení pozemků p.č. 1322/1 a 1322/2

Parcelní číslo dle GP	Druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup> dle GP
1322/4	Zahrada	640
1322/5	Zahrada	134
<b>Celkem</b>		<b>774</b>

**Celková výměra pozemků: 985 m<sup>2</sup>**

### **3. ZPŮSOB OCENĚNÍ**

Postup a způsob stanovení tržní hodnoty byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy. Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vychází z obecně užívaných metod, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob, jejichž charakteristika je uvedena níže. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací.

#### **Obecně k cenám pozemků**

Pozemky oproti převážné většině jiných věcí movitých a nemovitých mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět a vlastnictví půdy se tedy stává jakousi formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu - absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou mají v daném regionu z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků. Relativní rentou pak je navýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších. Hodnota pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití a lze odvodit, že např. hodnota zemědělsky využívané půdy, perspektivně určené ke stavebnímu využití se bude postupně zvyšovat s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace výstavby. Významný vliv na hodnotu pozemku má také dostupnost inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, jejichž vybudování je značně nákladné a řada dalších kritérií.

Vzhledem k výše uvedenému byla vyvinuta řada metod, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout např. tvorbou cenových map.

#### ***3.1 Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)***

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota staveb je pak reprodukční cena nemovitosti snížená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání prvků pomocí některé ze známých metod.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitost nebo geometrického plánu a z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda atd.) Hodnotí se také umístění v pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace (zastavovacího plánu obce).

Pro kvalitativní informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku, případně další metody (indexová, Sammetova, Naegeliho, porovnávací metoda).

#### ***3.2 Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)***

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou /r/.

$$V = ( Z / r ) * 100$$

Celková kapitalizační míra /r/ je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

$r_1$  – skutečná míra výnosnosti

$r_2$  – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### **3.3 Porovnávací způsob ocenění**

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé. Ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru, přičemž kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

polohu v lokalitě

konstrukční systémy

vybavenost

opotřebení fyzické, funkční a ekonomické

ekologické zatížení

věcná břemena

architektonické působení

Metoda porovnávací / srovnávací u nemovitosti, potažmo u pozemků, musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při statisticky dostatečně průkazném vzorku srovnatelných nemovitostí je pak výsledkem obvyklá cena nemovitosti. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků musí být preferována metoda porovnávací/srovnávací. Jsou-li však vzorky nemovitostí pro srovnání odhadcem odborně korigovány dle určitého modelu, je výsledkem ocenění již pouze tržní hodnota nemovitosti (jako model – názor odhadce na dosažitelnou cenu).

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani v současné nabídce objekty srovnatelných užitečných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě. V určitých případech lze použít i kombinaci výše uvedených metod.

#### **4. ODHAD TRŽNÍ CENY**

Jako vstupní data byly použity údaje z katastru nemovitostí, kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku, náhled územního plánu a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o stabilizovanou, atraktivní a dopravně velmi dobře dostupnou lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovic se smíšenou zástavbou s převažujícími objekty bydlení a přiměřeným podílem zeleně. Předmětné pozemky se nacházejí v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků.

##### ***4.1. Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)***

###### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

###### ***Hodnota pozemků stanovená na základě údajů cenové mapy***

###### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Posuzované pozemky jsou rovinné, pozemek p.č. 1321 zastavěn vilovým objektem charakteru rodinného domu, nově vznikající pozemkové parcely p.č. 1322/4 a 1322/5 jsou užívány spolu s domem jako zahrada a na části výměr je postavena garáž a kolna, stavby které nejsou zakresleny v katastru nemovitostí. Mírná svažitosť terénu při severní hranici s přístupem z ulice Ruská je zachycena oplocením s funkcí opěrné zdi, oplocení při východní hranici je nově zřízeno a respektuje nové hranice mezi původními pozemky a nově vznikajícími parcelami. Pozemky jsou užívány ve funkčním celku s domem. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

Oceňované pozemky se nacházejí v místě, kde dle platné cenové mapy je pro tuto skupinu pozemků uvedena cena 5 030,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, pro stanovení hodnoty pozemků je použit údaj uvedený v platné cenové mapě, tedy částka 5 030,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výměra pozemku p.č. 1321            211 m<sup>2</sup> x 5 030,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 061 330,- Kč

Celková výměra pozemků p.č. 1322/4 a 1322/5 dle GP pro rozdělení pozemků

774 m<sup>2</sup> x 5 030,- Kč/m<sup>2</sup> = 3 893 220,- Kč

###### **Rekapitulace hodnoty pozemků stanovené na základě údajů cenové mapy:**

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	na základě údajů cenové mapy	4 954 550,00

***Hodnota pozemků stanovená na základě údajů cenové mapy po zaokrouhlení:  
4 955 000,- Kč***

## 4.2. Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

V daném případě se při výpočtu výnosové hodnoty posuzovaných nemovitostí vychází z předpokladu, že majitel nemovitost (pozemky) pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu jeho vlastnictví.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné stanovit výši nájemného, která je v relaci se současnou poptávkou a nabídkou na trhu v dané lokalitě. Nemovitost, tj. pozemky s domem se nacházejí ve velmi frekventované lokalitě se smíšenou zástavbou bytových domů a administrativních a provozních objektů s velmi dobrou dostupností centra a občanské vybavenosti soustředěné jižně v okolí ulice Vršovická, severně v okolí ulice Vinohradská. Nemovitost jako celek, t.j. dům s pozemky, je nárožní, dobře viditelná a tedy z určitého hlediska i atraktivní. Pozemek p.č. 1321 je zastavěn domem, pozemky p.č. 1322/4 a 1322/5 jako nově vznikající pozemkové parcely jsou užívány společně s domem a poskytují možnost vjezdu menších vozidel a jejich parkování na zpevněných plochách pozemků. Část jejich výměr je pak užívána jako zahrada s příležitostně udržovanou zelení. S přihlédnutím k lokalitě a způsobu využití nemovitostí v porovnání s okolní zástavbou, bylo u pozemku zastavěného domem jako obvyklé nájemné pro účely výpočtu výnosové hodnoty stanoveno nájemné ve výši 8 % z jeho hodnoty stanovené nákladovým způsobem. Pro výpočet výnosové hodnoty pozemku p.č. 1321 je tedy uvažováno roční nájemné ve výši 402,- Kč/m<sup>2</sup>, které lze považovat za cenu průměrnou místu a času. Pro nově vznikající pozemkové parcely p.č. 1322/4 a 1322/5 dle GP pro rozdělení pozemků užívaných jako zahrada u domu a zčásti využitých i pro garáž a kolnu, bylo pro účely výpočtu výnosové hodnoty stanoveno nájemné ve výši 4,5 % z hodnoty stanovené nákladovým způsobem. Pro výpočet výnosové hodnoty pozemků zahrady je tedy uvažováno roční nájemné ve výši 226,- Kč/m<sup>2</sup>. Výpadek nájemného je v daném případě uvažován při dolní hranici, a to ve výši 5 % z předpokládaného ročního výnosu z nájemného. Od vypočteného ročního příjmu byly následně odečteny náklady na jeho dosažení, resp. jedná se o náklady, vynaložené z titulu vlastnictví nemovitostí. Kapitalizační míra (r) je uvažována ve výši 4,5 %.

### Plocha k pronájmu

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou tedy pozemky zastavěné domem o výměře 138 m<sup>2</sup> a pozemky nově vznikajících parcel užívaných jako zahrada o celkové výměře 774 m<sup>2</sup>.

### Výpočet ročního příjmu z nájemného:

211 m <sup>2</sup> x 402,- Kč	=	84 822,- Kč
774 m <sup>2</sup> x 226,- Kč	=	174 924,- Kč
Celkem	=	259 746,- Kč

### Roční výdaje

V daném případě byly tyto náklady stanoveny maximálně ve výši 10 % z celkového uvažovaného ročního výnosu z pronájmu.

### Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného	–	259 746,- Kč
Výpadek nájemného	–	12 987,- Kč
Výdaje (náklady)	–	25 975,- Kč
<b>Roční výnos (Z)</b>	<b>–</b>	<b>220 784,- Kč</b>

#### Výpočet výnosové hodnoty V

Výnosová hodnota nemovitosti dosažitelná kapitalizováním odčerpateľného ročního výnosu Z při úrokové míře kapitalizace  $r = 4,5 \%$ .

$$V = Z * 100 / r = 220\,784 * 100 / 4,50 = 4\,906\,311,-\text{Kč}$$

*Výnosová hodnota pozemků: 4 906 000,- Kč*

### **4.3. Metoda porovnání tržních hodnot**

Zpracovatelé provedli analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Údaje o realizovaných prodejích srovnatelných pozemků (zastavěných stavbami jiných vlastníků) případně nabídky prodeje za poslední sledované období nebyly zjištěny. Lze konstatovat, že se v daném případě jedná o zcela zastavěnou a stabilizovanou lokalitu, v níž se volné, stavebně využitelné pozemky prakticky již nevyskytují. Z tohoto důvodu nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku.

## **5. ZÁVĚR**

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny pozemku p.č. 1321, zastavěná plocha a nádvoří, části pozemku p.č. 1322/1 o výměře 640 m<sup>2</sup> jako nově vznikající pozemkové parcely p.č. 1322/4 a části pozemku p.č. 1322/2 o výměře 134 m<sup>2</sup> jako nově vznikající pozemkové parcely p.č. 1322/5 dle GP č. 1531 – 33/2015 pro rozdělení pozemků v k.ú. Vršovice, ke dni 10. 7. 2015. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu na území hl. m. Prahy, jsou převážně určeny ke stavebnímu využití, obvykle jsou volné, nezastavěné, mají parametry pro využití v odpovídajících limitech dle územního plánu města. Tržní hodnota takto využitelných pozemků, pokud by vůbec byly v dané lokalitě nabídnuty ke stavebnímu využití, by se ale pohybovala nad hranicí ceny stanovené Cenovou mapou stavebních pozemků na území hl. m. Prahy. Oceňované pozemky těchto parametrů nedosahují, dle platného územního plánu se sice nacházejí v území určeném využitím pro čistě obytnou zástavbu, ale jsou již zastavěny objektem bydlení s příslušenstvím a vedlejšími stavbami v majetku jiného vlastníka. Nezastavěné pozemky, resp. nově vznikající pozemkové parcely dle GP, jsou užívány ve funkčním celku se stavbou domu jako zahrada. Pozemky jsou tedy zatíženy stavbami jiného vlastníka a výkon vlastnických práv k pozemkům je do určité míry omezen, prakticky na jejich prodej nebo jako zdroj příjmů z jejich pronájmu vlastníku staveb. Hodnota pozemků spočívá ve stávajícím způsobu využití, tj. ve spojení s domem charakteru rodinného domu s příslušenstvím a garáží a atraktivitě lokality, v níž se dané nemovitosti nacházejí. Vzhledem k charakteru zástavby lokality s velmi dobrou dostupností centra a občanské vybavenosti, v níž se předmětné nemovitosti nacházejí, vyjadřuje jejich tržní hodnotu (obvyklou cenu) spíše hodnota stanovená nákladovým způsobem ocenění dle údajů uvedených v cenové mapě stavebních pozemků, tedy cena 5 030,- Kč/m<sup>2</sup>.

Rekapitulace:

Hodnota stanovená nákladovým způsobem ocenění	4 955 000,- Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	4 906 000,- Kč

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena hodnota nemovitosti ve výši:

**Tržní hodnota (obvyklá cena) 4 955 000,- Kč**

Slovy: čtyřimilionydevětsetpadesátptitisíc korun českých

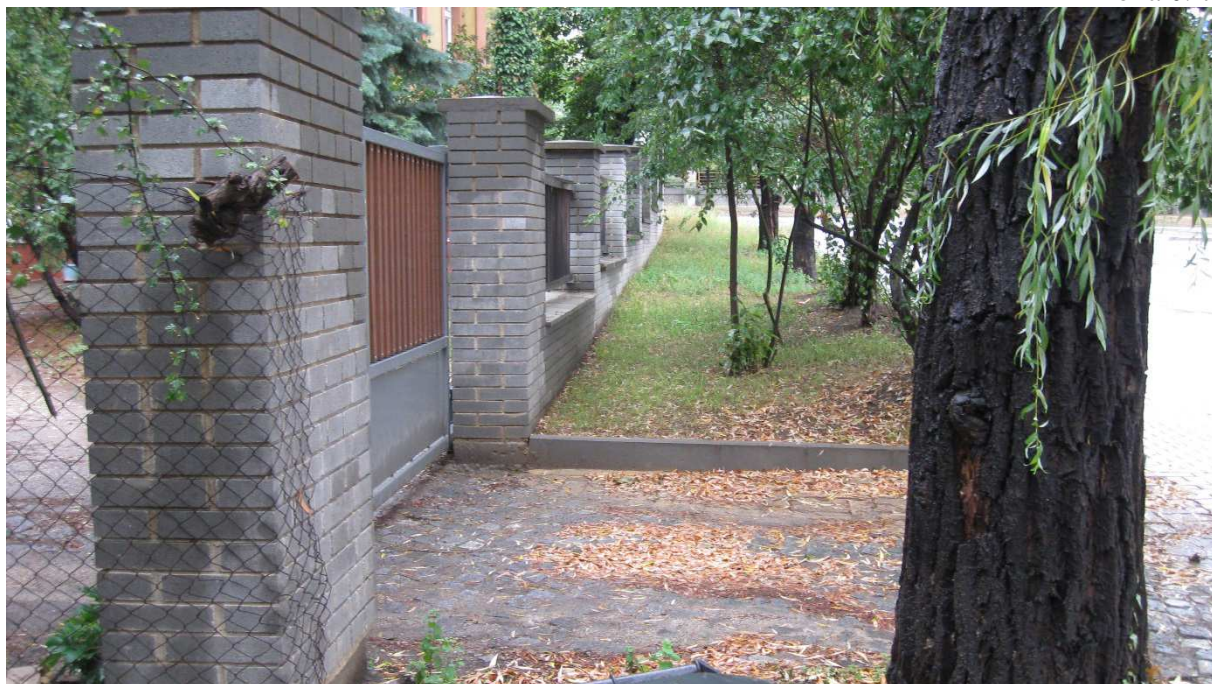
Praha dne 10. 7. 2015

**Vladimír Pauer**  
U nových domů III-1  
140 00 Praha 4

### **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3008-9.17/15 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.  
Znalecká kancelář  
Ústavní 181, 180 00 Praha 8







## ZÁPIS č. 8/2015

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
jednání komise KMN konané dne 31.8.2015  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně KMN  
PhDr. Olga Richterová, Mgr. Tereza Hauffenová, Mgr. Bohumil Zoufalík a pan Lukáš Rázl -  
členové komise KMN

**Omluvili se:** JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a Ing. Michal Narovec

**Hosté:** Ing. Helena Nováková a paní Romana Šímová

**Zapsal:** Petr Stejskal

### Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 7/2015 ze dne 27.7.2015
3. Schválení programu
4. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti  
vlastníka a prodeje nemovitého majetku
5. Projednání předložených materiálů oddělení  
nájemních vztahů a pohledávek
6. Různé
7. Závěr

### K projednávaným bodům jednání:

Zasedání KMN zahájila a vedla od 17:06 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 5 členů. Po schválení zápisu a programu z jednání odešla pí. Mgr. Tereza Hauffenová a zpět na jednání se vrátila při projednávání bodu 5/1. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

Poř. č. 4/3

**Projednáni návrhu na prodej pozemků parc.č. 1321 a dle GPč. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015 schváleným KÚ pro HL.M. Prahu pozemků parc.č. 1322/4 a 1322/5, k.ú. Vršovice, Bc. Martě Slovákové a Janu Slovákovi**

Návrh k hlasování: „*Komise doporučuje prodej pozemků parc.č. 1321 a dle GP č. 1531 – 33/2015 ze dne 25.6.2015 schváleným KÚ pro HL.M. Prahu, pozemků parc.č. 1322/4 a 1322/5, k.ú. Vršovice, Bc. Martě Slovákové a Janu Slovákovi oba bytem Na Vinobraní 1775/85, Praha – Záběhlice*“

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PRODEJ POZEMKŮ parc.č. 1321 A DLE GP č. 1531 – 33/2015 ZE DNE 25.6.2015 SCHVÁLENÝM KÚ PRO HL.M. PRAHU, POZEMKŮ parc.č. 1322/4 A 1322/5, k.ú. VRŠOVICE, BC. MARTĚ SLOVÁKOVÉ A JANU SLOVÁKOVI OBA BYTEM NA VINOBRANÍ 1775/85, PRAHA – ZÁBĚHLICE**

Všichni přítomní přislíbili svoji účast na tomto společném jednání KMN a FiV, jen pan L.Rázl poznamenal, že bude mít zpoždění, ale na jednání se dostaví.

- JUDr. M. Lukovičová informovala přítomné členy KMN o termínu jednání zářijové KMN, které stanovila na 29. září od 17hod a poprosila přítomné členy KMN o účast.
- JUDr. M.Lukovičová poděkovala všem přítomným a jednání KMN ukončila v 19:15hod.

**Zapsal dne 1.9.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**

**Schválila: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně komise majetkové a nebytových prostor.**

