

Rada MČ Praha 10

7. schůze
Zastupitelstva MČ Praha 10

Návrh

na prodej pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění.
Usnesení RMČ Praha 10 číslo 1112 ze dne 15.12.2015.

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1 Katastrální mapa
č. 2 Geometrický plán č. 3780-42/2014
č. 3 Stanovisko KÚR
č. 4 Znalecký posudek
č. 5 Stanovisko KMN

Předkládá:

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

Zpracoval:

Zdar Zavázal, referent

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
7. zasedání
dne 5.1.2016

k návrhu na prodej pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej pozemku v k.ú. Strašnice, parc. č. :
- 2838/82 - ostatní plocha
*****, bytem *****,
za celkovou kupní cenu 33 000,- Kč
- b) uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemku v k.ú. Strašnice, parc. č. :
- 2838/82 - ostatní plocha
s *****, bytem *****,
za celkovou kupní cenu 33 000,- Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1 informovat ***** o tomto usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10.
Termín: 29.2.2016
- 1.2 předložit *****, bytem *****, návrh kupní smlouvy na převod pozemku dle bodu
I. a) tohoto usnesení
Termín: 31.5.2016

2. Mgr. D. Eksteinovi, MBA, vedoucímu odboru majetkoprávního

- 2.1 zajistit podepsání kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení
Termín: 31.8.2016

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky
Číslo tisku: P10-125115/2015

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 dostala od paní *****, bytem *****, žádost o odkoupení části pozemku parc. č. 2838/82 – ostatní plocha-zahrada v k.ú. Strašnice.

Důvodem odkoupení pozemku je uvedení majetkových vztahů do souladu se skutečností. Oplocení pozemku ve vlastnictví paní ***** se nachází na části pozemku parc. č. 2838/82 ve vlastnictví HMP, správě MČ Praha 10. Na náklady ***** byl vypracován Geometrický plán č. 3780-42/2014 pro určení hranic a oddělení pozemku. O předmětnou část pozemku žádala Ing. ***** již v roce 2012 HMP a Rada MČ Prahy 10 vydala k této žádosti svým usnesením č. 144 ze dne 27.2.2013 souhlasné stanovisko k úplatnému převodu z vlastnictví HMP do vlastnictví Ing. Holanové. Převod však nebyl HMP realizován.

K 1.11.2013 byl pozemek parc. č. 2838/82 v k.ú. Strašnice svěřen MČ Praha 10 a je předmětem předkládaného materiálu.

Prodejní cena 30 000,- Kč byla stanovena znaleckým posudkem č. 3008-9.2/15 ze dne 5.3.2015. Cenu 3 000,- Kč za vypracování znaleckého posudku hradí kupující a bude přičtena k ceně pozemku.

Předmětem prodeje jsou následující pozemky v k.ú. Strašnice:

- pozemek parcelní č. 2838/82 – ostatní plocha/zahrada

<i>Katastrální území</i>	<i>Složení celku</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Cena</i>
Strašnice	ostatní plocha	zahrada	2838/82	9	30 000,-
znalecký posudek					3 000,-
Celkem					33 000,-

Prodej byl odsouhlasen na 20. jednání KÚR dne 30.4.2014.

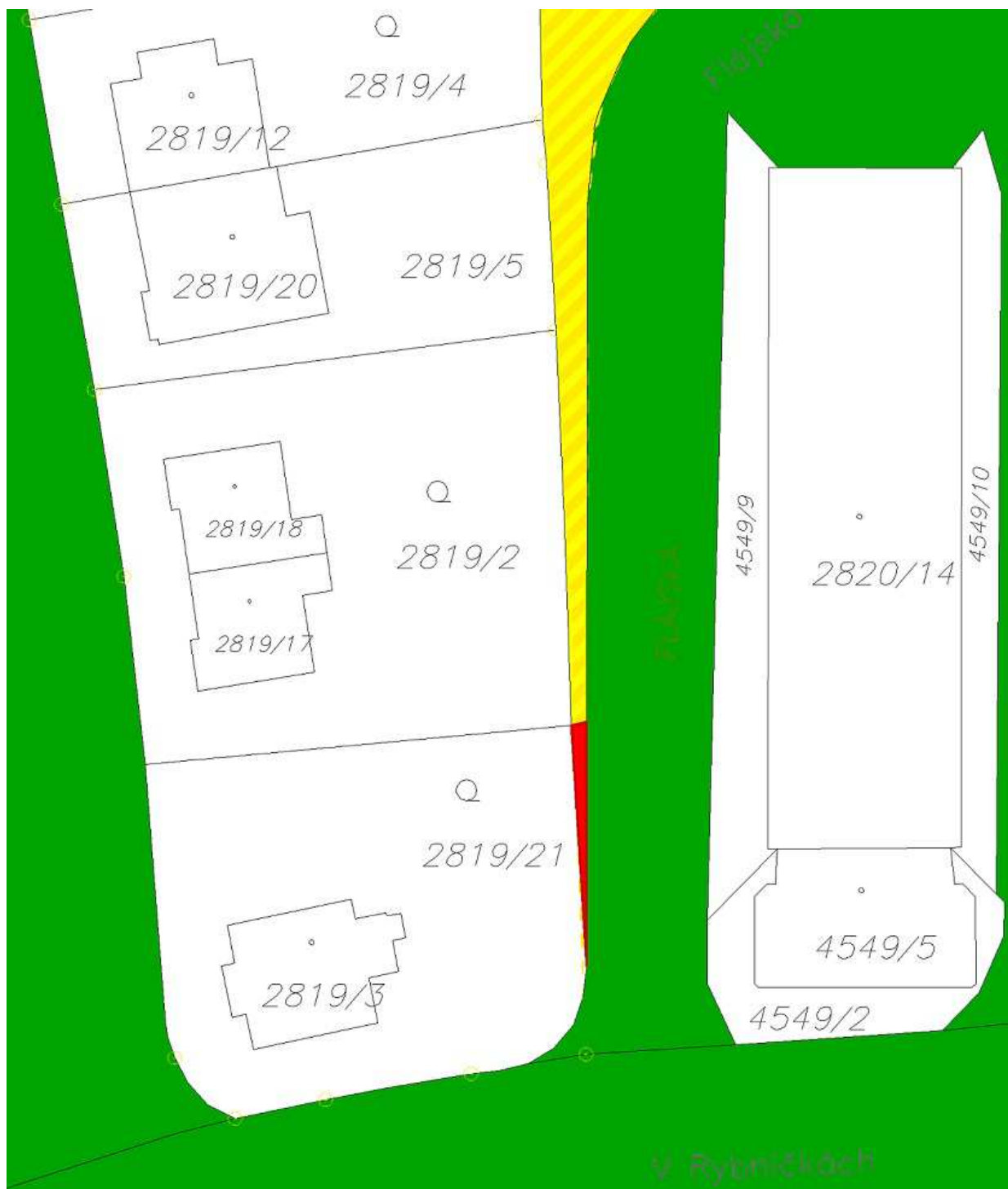
Proces prodeje byl zdržen zdlouhavým jednáním ohledně dělení pozemku a pozdním dodáním potřebných paré geometrického plánu.

Stanovisko OŽD - KÚR souhlasí s prodejem pozemku

Stanovisko KMN - Souhlasí s prodejem pozemku

Stanovisko OMP - Doporučuje prodej pozemku

Návrh na prodej pozemku byl odsouhlasen **Radou MČ Praha 10** usnesením č. 1112 ze dne 15.12.2015.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m ²		
2819/21	6	39	zahrada	2819/21	6	48	zahrada		2	2819/21	1783	6	39	celá
										2838/82	2476		9	a
												6	48	
2838/82	5	05	ostat. pl. zeleň	2838/82	4	96	ostat. pl. zeleň		2	2838/82	2476	4	96	
	11	44			11	44								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
	zjednodušené evidence		ha	m ²			zjednodušené evidence		ha	m ²	
2819/21		22611	6	48							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení:	Ing. Petr Falátek	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	737/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne:	28. 5. 2014	Číslo:	200/2014
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Ing. Petr Falátek Nad Přívozem 1 Praha 4	Katastrální úřad souhlasí s očištěváním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3780-42/2014	 PETRA KOPECKÁ		 Ing. Petr Falátek	
Okres: Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Strašnice				
Mapový list: Praha S-2/44				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s problémem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plotem, hřebem				

- 5 -06- 2014 13 14 / 2014



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 Havelková Hana
datum 19.5.2014
věc Stanovisko k prodeji části pozemku
parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice

č. j.: P10-049006/2014

Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. P10-020954/2014 ze dne 21.2.2014, ve kterém nás žádáte o stanovisko k prodeji části pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice, sdělujeme.

Komise územního rozvoje projednala prodej výše uvedených pozemků na svém 20. jednání dne 30.4.2014 a přijala následující usnesení:

KÚR souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice, Ing. Holanové.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek
vedoucí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje



ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ
(OBVYKLÉ CENĚ)

**Pozemek o výměře 9 m² oddělený z pozemkové parcely
p.č. 2838/82 dle geometrického plánu pro změnu hranic
pozemků č. 3780-42/2014,
katastrální území Strašnice, obec Praha, hl. město Praha**

č. 3008-9.2/15

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

Účel ocenění: Stanovení ceny obvyklé za účelem jednání o prodeji.

V Praze dne 5. 3. 2015

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Pozemek p.č. 2838/82 je rovinný a užíván jako součást uliční komunikace ulice Flájská, značnou částí výměry jako zeleň v zástavbě. Hranice posuzované části pozemku p.č. 2828/82 o výměře 9 m² nejsou v terénu vyznačeny, přiléhá k pozemku oplocené zahrady u domu individuálního bydlení a má tvar velmi úzkého protáhlého trojúhelníku o základně cca 1 m. Přes dotčenou část pozemku je realizován vjezd do zahrady a parkovací plochu u domu č.p. 2084. Nelze vyloučit, že na oceňované části pozemku p.č. 2838/82 se nachází i část oplocení pozemků nemovitosti domu č.p. 2084. Oddělovaná část pozemku pak logicky doplňuje tvar a celek tvořený v současnosti pozemkem p.č. 2819/3 zastavěným domem č.p. 2084 a pozemkem zahrady p.č. 2819/21. Po reálném oddělení a přičlenění bude s těmito tvořit jednotný funkční celek.

Venkovní úpravy provedené na předmětné části pozemku p.č. 2838/82 nejsou předmětem tohoto ocenění. Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ² dle GP
2838/82	Ostatní plocha - zeleň	9

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 převážně 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 opořebení. 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 opořebení, 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 nemovitostí 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:

$$r = r_1 + r_2$$

r₁ - skutečná míra výnosnosti

r₂ - 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 produkce. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru, přičemž kvalitativní (cennotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě
- konstrukční systémy
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení

Metoda porovnávací / srovnávací u nemovitostí, 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 m² 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 užitných 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 změnu hranic pozemků, výřez katastrální mapy a výkresu územního plánu a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o stabilizovanou a dopravně velmi dobře dostupnou lokalitu městské části Prahy 10 – Strašnice se smíšenou zástavbou s převážujícími objekty individuálního a nájemního bydlení a značným podílem zeleně. Předmětný pozemek se nachází v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků, vzhledem ke způsobu využití vychází zhotovitel ze stavu, uvedeném v katastru nemovitostí.

4.1. Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Část pozemku o výměře 9 m² vyjímána z pozemkové parcely p.č. 2838/82 je navrhována ke změně hranic pozemků p.č. 2819/21 a 2838/82. V současnosti je pozemek p.č. 2838/82 převážně užíván jako součást plochy uliční komunikace ulice Flájská, zeleň v zástavbě. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno jako čistě obytné, kódové označení OB.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ² dle GP
2838/82	Ostatní plocha – zeleň	9

ANALÝZA OCENĚNÍ

Komentář:

Pro stanovení věcné hodnoty pozemku se v daném případě vychází z metodiky platného oceňovacího předpisu tj. vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějšího předpisu. Oceňovaný pozemek, resp. oceňovaná část pozemku p.č. 2838/82 se nachází v místě, kde dle platné cenové mapy je pro tuto skupinu pozemků uvedena cena 3 000,- Kč za 1 m², pro stanovení věcné hodnoty pozemku je použit údaj uvedený v platné cenové mapě, tedy částka 3 000,- Kč/m².

Oceňovaná výměra pozemku - 9 m² x 3 000,- Kč/m² = 27 000,- Kč

Hodnota oddělované části pozemku o výměře 9 m² stanovená nákladovým způsobem:

27 000,- Kč

4.2. Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

V daném případě se při výpočtu výnosové hodnoty posuzované nemovitosti vychází z předpokladu, že majitel nemovitosti (část pozemku) pronajímá za účelem dosažení trvale oděratelného 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. Předmětná část pozemku o výměře 9 m² dle GP přísluší k pozemku zahrady domu č.p. 2084 s nímž tvoří funkční celek a k němuž je přičlenění navrhováno. Zhotovitel posudku nemá informaci, zda je předmětná část pozemku jako část pozemku p.č. 2838/82 užívána v nájemním vztahu. Výnosová hodnota předmětné části pozemku byla tedy stanovena na základě simulovaného pronájmu. S přihlédnutím k již faktickému využití části pozemku ve spojení s objektem bydlení, bylo pro účely stanovení výnosové hodnoty jako nájemné obvyklé v místě a čase, simulováno nájemné ve výši 10 % z hodnoty stanovené dle bodu 4.1, vztahené k 1 m² pozemku. Pro výpočet výnosové hodnoty pozemku je tedy simulováno roční nájemné ve výši 300,- Kč/m². Výpadek nájemného je v daném případě uvažován ve výši maximálně 5 % z předpokládaného ročního výnosu z nájemného bez výpadku nájemného. Od vypočteného ročního příjmu byly následně odečteny náklady na jeho dosažení, resp. jedná se o náklady, vynaložené z titulu vlastnictví nemovitosti.

Plocha k pronájmu

Zdrojem výnosu z možného pronájmu je tedy část pozemku p.č. 2838/82 o výměře 9 m².

Výpočet ročního příjmu z nájemného:

$$9 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 2\,700,- \text{ Kč}$$

Roční výdaje

V daném případě byly náklady stanoveny ve výši 5 % z celkového uvažovaného ročního výnosu z pronájmu nemovitosti.

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného -	2 700,- Kč
Výpadek nájemného -	135,- Kč
Výdaje (náklady) -	135,- Kč
Roční výnos (Z) -	2 430,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

Výnosová hodnota nemovitosti dosažitelná kapitalizováním oděratelného ročního výnosu Z při následující úrokové míře kapitalizace r.

r ₁ - výnosnost	4,00 %
r ₂ - riziková míra	4,00 %
Kapitalizační míra r.....	8,00 %

$$V = Z \cdot 100 / r = 2\,430 \cdot 100 / 8,00 = 30\,375,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota oddělované části pozemku o výměře 9 m² po zaokrouhlení:

30 000,- Kč

5. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny části pozemku p.č. 2838/82 o výměře 9 m² dle GP pro změnu hranic pozemků p.č. 2838/82 a 2819/21 v k.ú. Strašnice, (plán č. 3780-42/2014), ke dni 5. 3. 2015. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určené ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Předmětná část pozemku p.č. 2338/82 těchto parametrů nedosahuje. Tato část pozemku je součástí pozemku užívaného jako uliční komunikace a v předmětné výměře se jedná o jeho koncovou část ve tvaru velmi úzkého trojúhelníku o základně 1 m, přiléhajícího jednou odvěsnou k pozemku zahrady nemovitosti individuálního bydlení. Přes dotčenou část pozemku je realizován vjezd do zahrady a parkovací plochu u domu č.p. 2084. Nelze zcela vyloučit, že část oplocení a vjezdu zasahuje do této části pozemku, a tedy již faktické užití části pozemku ve spojení s objektem bydlení. I když se hodnoty stanovené použitými metodami přibližují, vzhledem ke způsobu užití oceňované části pozemku a atraktivitě lokality dává zhotovitel větší váhu hodnotě stanovené výnosovým způsobem ocenění. Tržní hodnotu (obvyklou cenu) pozemku tedy vyjadřuje v daném případě hodnota stanovená výnosovým způsobem.

Rekapitulace:

Hodnota stanovená nákladovým způsobem ocenění	27 000,- Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	30 000,- 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) 30 000,- Kč

Slovy: třicettisíc korun českých

Praha dne 5. 3. 2015

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



ZNALECKÁ 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. 3008-9.2/15 znaleckého deníku.

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





ZÁPIS č. 11/2015

KMN – komise majetková a nebytových prostor
jednání komise KMN konané dne 30.11.2015
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: JUDr. Magdaléna Lukovičová – předsedkyně KMN
PhDr. Olga Richterová, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, pan Lukáš Rázl a Ing. Michal Narovec -
členové komise KMN

Omluvili se: Mgr. Tereza Hauffenová a Mgr. Bohumil Zoufalík

Hosté: JUDr. Olga Doudová, Romana Šímová a Tereza Matoušová

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 10/2 – 2015 ze dne 26.10.2015
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 17:02 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 5 členů. Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

Poř. č. 4/8

Prodej pozemku parc. č. 2838/82 v k. ú. Strašnice *****

Komise doporučuje prodej části pozemku parc. č. 2838/82 v k.ú. Strašnice Ing. Janě Holanové, tak jak je vyznačeno v GP č.3780-42/2014 za částku 30.000,-Kč + částku za Znalecký posudek (3.000,-Kč).

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PRODEJ ČÁSTI POZEMKU parc. č. 2838/82 v k.ú. STRAŠNICE ***** , TAK JAK JE VYZNAČENO V GP č.3780-42/2014 ZA ČÁSTKU 30.000,-KČ + ČÁSTKU ZA ZNALECKÝ POSUDEK (3.000,-KČ)**

5. Projednání předložených materiálů oddělení nájemních vztahů a pohledávek

Poř. č. 5/1

Projednání žádostí o:

1) uzavření dodatku ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor mezi Základní školou, Praha 10, U Vršovického nádraží 1/950 a Školní jídelnou, p.o.

2) uzavření dodatku k nájemní smlouvě se Základní školou, Praha 10, U Vršovického nádraží 1/950

Komise doporučuje uzavřít dodatek ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor z důvodu navýšení plochy předmětu podnájmu, jehož obsahem bude i povinnost podnájemce uhradit nájemci náhradu za blokaci nebytových prostor v období od 1.1.2015 do 31.12.2015.

PŘÍTOMNO: 4 (*pozn. zapisovatele – z jednání odešel pan JUDr. PhDr. Oldřich Choděra*)

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

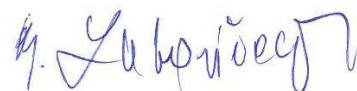
Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE UZAVŘÍT DODATEK KE SMLOUVĚ O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Z DŮVODU NAVÝŠENÍ PLOCHY PŘEDMĚTU PODNÁJMU, JEHOŽ OBSAHEM BUDE I POVINNOST PODNÁJEMCE UHRADIT NÁJEMCI NÁHRADU ZA BLOKACI NEBYTOVÝCH PROSTOR V OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015**

7. Závěr

Paní předsedkyně JUDr. Lukovičová ukončila jednání v 19:11 hod.

Zapsal dne 1.11.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Petr Stejskal', written in a cursive style.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Lukovičová', written in a cursive style.