

P10-061220/2016

Rada MČ Praha 10

11. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne

Návrh

na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice městskou částí Praha 10 od fyzické osoby

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze

Usnesení RMČ číslo 5 ze dne 5. 1. 2016

Usnesení RMČ ze dne 9. 6. 2016

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Příloha

- č. 1 - majetkoprávní mapa - stávající stav, ortofotomapa
- č. 2 - žádost paní *****
- č. 3 - IS Odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje o usnesení KÚR
- č. 4 - Zápis z jednání KMN ze dne 16. 12. 2015
- č. 5 - Usnesení RMČ číslo 5 ze dne 5. 1. 2016
- č. 6 - Znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti vypracovaný spol. ACONTA s.r.o. č. 3008 – 9. 18/15

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Zpracovala:

Bc. Marie Nováková, odbor majetkoprávní, referentka referátu výkonu vlastnických práv

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10
číslo
ze dne

k návrhu na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice městskou částí Praha 10 od fyzické osoby

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

koupi pozemku v k. ú. Strašnice, parc. č. 13/6, o výměře 358 m², ostatní plocha - ostatní komunikace, od paní *****, narozené *****, bytem *****, za částku 340 000 Kč městskou částí Praha 10

II. ukládá

1. Radě m. č. Praha 10

1. informovat prodávající o tomto usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10

Termín: 30. 9. 2016

2. předložit prodávající návrh kupní smlouvy na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2016

3. uzavřít kupní smlouvu na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice dle bodu I. tohoto usnesení

Termín : 31. 12. 2016

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-061220/2016

Důvodová zpráva

Paní *****, narozená dne **** bytem ****, se na MČ Praha 10 obrátila dopisem ze dne 14. 4. 2015, doručeným MČ Praha 10 dne 4. 5. 2015. Paní ***** tímto dopisem informovala m. č. Praha 10 o skutečnosti, že vlastní pozemek parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice, o výměře 358 m², který byl začleněn do parku při vybudování stanice trasy A metra Strašnická a je veden jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Paní ***** tímto dopisem žádá o proplacení daného pozemku z důvodu, že slouží veřejnému zájmu a dotyčná nikdy z daného pozemku od MČ Praha 10 nepobírala žádný nájem.

Odbor majetkoprávní se následně ujistil, že dotyčná dává tímto MČ Praha 10 nabídku ke koupi předmětného pozemku a zadal vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti předmětného pozemku. Znalecký posudek byl koncem října 2015 vypracován. Předmětný pozemek je v něm definován následně: „Pozemek p. č. 13/6 je rovinný, jen mírně se svažující a užíván jako součást veřejné zeleně – parku a sportovního areálu Gutovka. Jednou svojí hranicí přiléhá k uliční komunikaci, resp. chodníku ulice K Rybníčkům. Na pozemku jsou provedeny venkovní úpravy ve formě parkové zeleně, travní porost, keře a dřeviny a jsou přes něj vedeny pěší parkové komunikace.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	Cena stanovená ZP
13/6	Ostatní plocha – ostatní komunikace	358	340 000,- Kč

Cena stanovená Znaleckým posudkem o tržní hodnotě č. 3008-9.18/15 firmou ACONTA s.r.o. ze dne 20. 10. 2015 (v příloze č. 6 materiálu) je **340.000,- Kč**.

Předmětná částka je vyhrazena ve schváleném rozpočtu pro rok 2016.

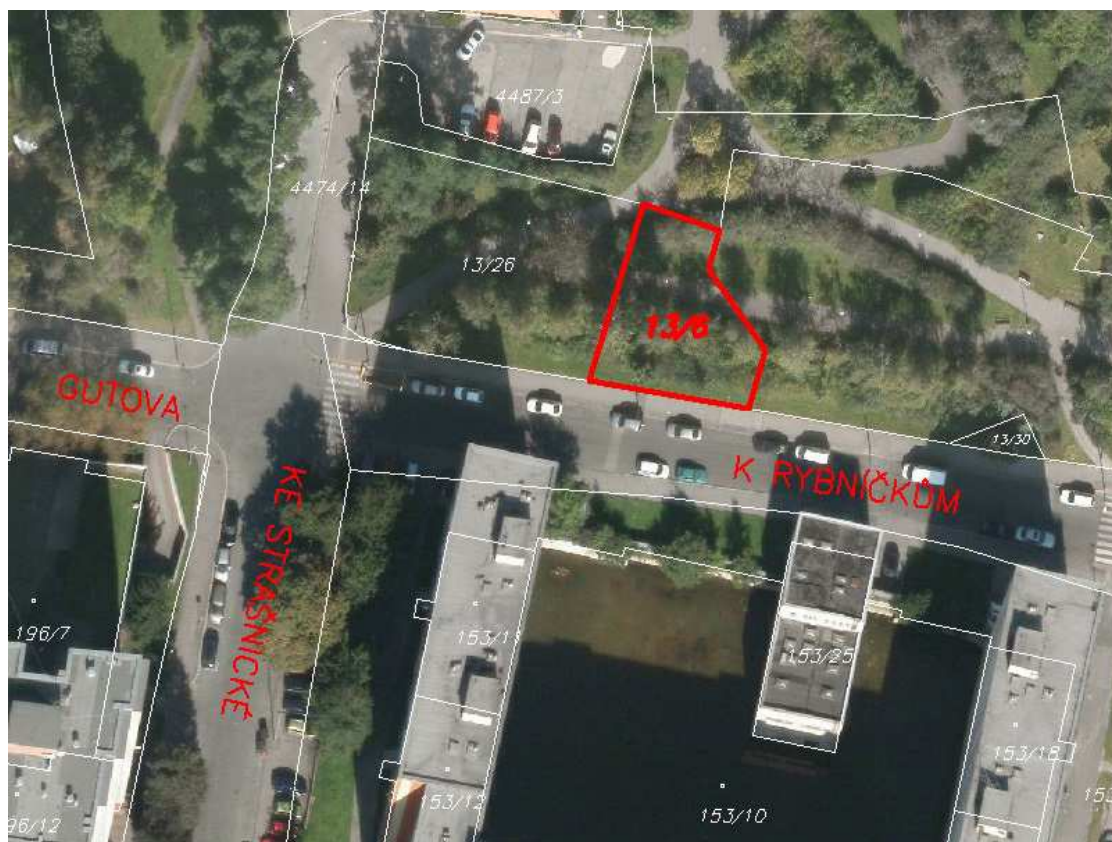
Dne 20. 7. 2015 byla předmětná koupě pozemku MČ Prahou 10 od paní Jarmily Čacké projednána na KÚR a bylo přijato usnesení: **KÚR doporučuje vyslovit souhlas s koupí pozemku parc. č. 13/6 v k. ú. Strašnice od paní *****.**

OMP vzhledem ke stanovisku Komise územního rozvoje koupi pozemku doporučuje.

Komise majetková a nebytových prostor doporučuje koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice, o výměře 358 m² za cenu 340 000 Kč od paní ***, bytem ***** (viz. Příloha č. 5, str. 11 tohoto materiálu).**

Návrh na koupi uvedeného pozemku byl schválen RMČ dne 5. 1. 2016 usnesením RMČ č. 5. Materiál byl však opětovně předložen 7. mimořádné schůzi RMČ dne 9. 6. 2016, a to z toho důvodu, že v pověřovací části zmiňovaného usnesení RMČ č. 5 ze dne 5. 1. 2016 byl k předložení věci do ZMČ pověřen bývalý zástupce starostky Doc. Ing. Petr David, Ph. D. Zrušením bodu II předmětného usnesení RMČ a současným pověřením Ing. Tomáše Peka, 1. zástupce starosty, na 7. mimořádné schůzi RMČ dne 9. 6. 2016 byla tato formální vada, plynoucí ze změny ve vedení m. č. Praha 10, zhojena a koupě předmětného pozemku je nyní, po půlroční prodlevě (a po četných urgencích paní Čacké) předložena k projednání v ZMČ. **Předkládaný materiál byl projednán RMČ dne 9. 6. 2016.**





Úřad Městské části Praha 10

Mgr David Ekstein, MBA

vedoucí odboru majetkoprávního

Úřad Městské části Praha 10

Vršovická 68, Praha 10



Praha, 14. dubna 2015

Věc: Pozemek parc. č. 13/6 KÚ Strašnice, obec Praha – [REDACTED]

Vlastním parcelu č. 13/6 KÚ Strašnice, obec Praha, která byla začleněna do parku při vybudování stanice trasy A metra Strašnická a je vedena jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.

Jsem ve věku, kdy si chci dát věci do pořádku a proto žádám Úřad městské části Praha 10 o proplacení mého pozemku, neboť slouží veřejnému zájmu a za celá léta jsem nepobírala a ani jsem nežádala o pronájem s Městskou částí Praha 10.

V roce 2007 byl po úmrtí mého manžela vypracován znalecký posudek č. 1549-257/2007 Ing. Jaroslavem Látalem, jehož kopii přikládám.

Děkuji za kladné vyřízení.



Přílohy:

1. List vlastnictví č. 2650
2. Kopie znal. posudku ze dne 1.12.2007



Interní sdělení

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

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
oddělení koncepce a rozvoje MČ
referent Magdaléna Hlaváčková / 424
datum 27. 8. 2015
číslo jednací P10-087253/2015

věc **Odkup pozemku parc. č. 13/6 v k. ú. Strašnice**

Vážená paní vedoucí,

obdrželi jsme Váš dopis č. j. P10-060014/2015 ze dne 5. 6. 2015 ve věci **odkupu pozemku parc. č. 13/06 v k. ú. Strašnice od paní [REDAKCE]**

Žádost byla projednána na 7. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 20. 7. 2015 a bylo přijato usnesení: zápis ze 7. jednání KÚR č. j. P10-069190/2015, bod 10:

KÚR doporučuje vyslovit souhlas s koupí pozemku parc. č. 13/6 v k. ú. Strašnice od paní [REDAKCE]

S pozdravem



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



ZÁPIS č. 12/2015

KMN – komise majetková a nebytových prostor
jednání komise KMN konané dne 16.12.2015
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

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

Omluvili se: Mgr. Bohumil Zoufalík

Hosté: JUDr. Olga Doudová, Romana Šímová, Ing. Helena Nováková CSc., pan Josef Klogner a pan František Vlach

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 11/2015 ze dne 30.11.2015
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 17:00 hod. předsedkyně KMN pí. JUDr. Magdaléna Lukovičová. Komise se sešla v počtu 4 členů (od bodu 4/1 již v počtu 6-ti členů). Komise po celou dobu jednání byla usnášeníschopná.

Poř. č. 5/6

Projednáni návrhu na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice městskou částí Praha 10 od fyzické osoby

Komise doporučuje koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice, o výměře 358 m² za cenu 340 000 Kč od paní [REDACTED]

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE KOUPI POZEMKU parc. č. 13/6, k. ú. STRAŠNICE, O VÝMĚŘE 358 M² ZA CENU 340 000 KČ OD PANÍ [REDACTED] BYTEM [REDACTED]**

6. Různé

- Do bodu Různé předložil Ing. M.Narovec návrh na vytvoření „databáze“ zájemců o koupi či pronájem nebytových jednotek v péči MČ P10. Konkrétně navrhuje na stránkách MČ P10 zřídit službu, kam by žadatelé zaregistrovali svoji e-mailovou adresu (pouze e-mailovou adresu, bez jakýchkoliv dalších osobních údajů). Tyto e-mailové adresy by úředníci zaevidovali a vždy když by bylo vyhlášeno Výběrové řízení, zaslali by (v podobě hromadné korespondence) na tyto e-mailové adresy odkaz na vyhlášená Výběrová řízení. Tím by se dle předkladatele zvýšil zájem o nabídky a dosáhlo by se vyšších konečných cen.
- K tomuto návrhu se přidala i PhDr. Olga Richterová, která potvrdila, že podobnou službu již několikrát připravovala a dle její zkušenosti není vytvoření této služby nikterak obtížné a pro úředníky namáhavé.
- K návrhu se vyjádřili vedoucí jednotlivých oddělení, kteří upozornili na to, že již nyní mají méně referentů, než je předepsáno schváleným organizačním řádem (důvodem je odchod na mateřskou dovolenou, výpověď apod.).
- Paní předsedkyně KMN JUDr. Lukovičová upozornila na možnost stížností ze strany „nezaregistrovaných“ zájemců, kteří se budou cítit znevýhodněni oproti těm, co dostali e-mailovou výzvu.
- Po ukončení diskuse JUDr. Lukovičová doporučila tento návrh ještě promyslet a vrátit se k němu na některém z příštích jednání KMN.

7. Závěr

Paní předsedkyně JUDr. Lukovičová ukončila jednání v 19:08 hod.

Zapsal dne 17.12.2015 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

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





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 5

ze dne 5. 1. 2016

k návrhu na koupi pozemku parc. č. 13/6, k. ú. Strašnice městskou částí Praha 10 od fyzické osoby

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s návrhem na koupi pozemku v k. ú. Strašnice, parc. č. 13/6 od paní [REDACTED] bytem [REDACTED]
- b) s návrhem usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10 dle části č. IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

doc. Ing. Petra Davida, Ph.D., zástupce starostky, k předložení návrhu na prodej pozemků dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu městské části Praha 10 na jeho 8. zasedání

JUDr. Radmila K l e s l o v á
starostka

Ing. Vladimír N o v á k
1. zástupce starostky

Předkladatel: doc. Ing. David, Ph.D., zást. starostky
Anotace: hospodaření s obecním majetkem
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Ekstein, MBA, ved. OMP
Číslo tisku: P10-131679/2015, P10-000303/2016



ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ
(OBVYKLÉ CENĚ)

Pozemek p.č. 13/6, katastrální území Strašnice,
obec Praha, hl. město Praha

č. 3008-9.18/15

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

Účel ocenění: Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby objednatele.

V Praze dne 20. 10. 2015

1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ

1.1. *Předmět ocenění:*

Pozemek p.č. 13/6, ostatní plocha – ostatní komunikace.

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

1.2. *Účel ocenění:*

Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby objednatele.

1.3. *Podklady pro vypracování ocenění:*

- ❖ Informace o pozemku pořízená elektronickým přístupem k datu 1. 10. 2015
- ❖ Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- ❖ Informace návrhového horizontu dotčeného pozemku dle Územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy
- ❖ Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění Vyhl. č. 199/2014 Sb.
- ❖ Skutečnosti zjištěné zpracovatelem ocenění na místě

1.4. *Vlastnické a evidenční údaje:*

Z příložené informace o pozemku z katastru nemovitostí dle LV č. 2650 pořízené dálkovým přístupem k datu 1. 10. 2015 vyplývá, že vlastníkem oceňovaného pozemku je paní [REDAKCE]

1.5. *Omezení vlastnického práva:*

Z příložené informace o parcele dle LV č. 2650 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětnému pozemku. Pozemek jako celek je užíván jako součást veřejné zeleně - parku Gutovka v místě při hranici s uliční komunikací, jeho částmi nebo podél jeho hranice mohou být vedena podzemní vedení inženýrských sítí. Nelze vyloučit, že k těmto sítím se vztahují věcná břemena ve smyslu dřívějších právních předpisů, která nejsou zapsána v KN.

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Pozemek p.č. 13/6 je rovinný, jen mírně se svažující a užíván jako součást veřejné zeleně - parku a sportovního areálu Gutovka. Jednou svojí hranicí přiléhá k uliční komunikaci, resp. chodníku ulice K Rybníčkům. Na pozemku jsou provedeny venkovní úpravy ve formě parkové zeleně, travní porost, keře a dřeviny a jsou přes něj vedeny pěší parkové komunikace. Venkovní úpravy provedené na pozemku nejsou předmětem tohoto ocenění. Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území, které je v návrhovém horizontu určeno pro parky, historické zahrady a hřbitovy – záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně, kódové označení ZP.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m²
13/6	Ostatní plocha – ostatní komunikace	358

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 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 nejnvýnosnějším 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 známy. 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 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 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, 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 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

V současnosti je pozemek p.č. 13/6 užíván jako součást plochy veřejné zeleně - parku Strašnická v místě styku s ulicí K Rybníčkům. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno pro parky, historické zahrady a hřbitovy – záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně, kódové označení ZP.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
13/6	Ostatní plocha – ostatní komunikace	358

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 se nachází v místě, kde dle platné cenové mapy není pro tuto skupinu pozemků uvedena cena. Pozemek je tedy zaříděn dle § 4. odst. 3 této vyhlášky.

Základní cena (ZC) 1 m² pozemku na území Prahy 10, oblast 10: 6 950,- Kč/m²,

Úprava základní ceny dle § 4. odst. 3: $ZCU = ZC \times I$ (index dle vzorce)

P1– kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah - - pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky	-0,55
P2– charakter a zastavěnost území – v sídelní části obce v zastavěném území	-0,10
P3– povrchy - veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06
P4– ostatní vlivy - bez dalších vlivů	-0,00
<u>P5– komerční využití - bez možnosti komerčního využití</u>	<u>koef. 0,60</u>

Úprava základní ceny: I = 0,174

Tabulka:

Pozemek p.č.	Základní cena Kč/ m ²	Koeficient úpravy ceny	Upravená cena (Kč/m ²)	Výměra celkem (m ²)	Hodnota pozemku (Kč)
13/6	6 950	0,174	1 209,30	358	432 929,40

Rekapitulace hodnoty pozemku stanovené nákladovým způsobem:

Pořadí	Výpočtová hodnota
	432 929,30

Hodnota pozemku stanovená nákladovým způsobem po zaokrouhlení: 433 000,- 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 nemovitost (pozemek) pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného 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. Pozemek je užíván jako součást veřejné zeleně – parku a sportovního areálu Gutovka. Zhotovitel posudku nemá informaci, zda je pozemek užíván v nájemném vztahu. Výnosová hodnota pozemku byla tedy stanovena na základě simulovaného pronájmu a jako nájemné obvyklé v místě a čase bylo stanoveno procentním podílem z hodnoty pozemku stanovené dle bodu 4.1. S přihlédnutím k atraktivitě lokality a funkci pozemku ve spojení s veřejnou zelení a souladem využití území, ve kterém se nachází, s územním plánem, bylo pro účely stanovení výnosové hodnoty majetku simulováno nájemné ve výši 5% z hodnoty pozemku stanovené dle bodu 4.1, vztažené k 1 m² pozemku. Pro výpočet výnosové hodnoty pozemku je tedy simulováno roční nájemné ve výši 60,- Kč/m². Výpadek nájemného v daném případě není uvažován. Od vypočteného ročního příjmu byly následně odečteny náklady na jeho dosažení, resp. jedná se o náklady, vynaložené z titulu vlastnictví nemovitostí.

Plocha k pronájmu

Zdrojem výnosu z možného pronájmu je tedy pozemek o výměře 358 m².

Výpočet ročního příjmu z nájemného:

$$358 \text{ m}^2 \times 60,- \text{ Kč/m}^2 = 21 480,- \text{ Kč}$$

Roční výdaje

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

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného –	21 480,- Kč
Výpadek nájemného –	-
Výdaje (náklady) –	1 074,- Kč
Roční výnos (Z) –	20 406,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty V

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

r₁ - výnosnost1,00 %

r₂ - riziková míra5,00 %

Kapitalizační míra r..... 6,00 %

$$V = Z * 100 / r = 20\,406 * 100 / 6,00 = 340\,100,-\text{Kč}$$

Výnosová hodnota pozemku po zaokrouhlení: 340 000,- 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 za poslední sledované období nebyly zjištěny, a proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku.

5. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemku p.č. 13/6 v k.ú. Strašnice ke dni 20. 10. 2015. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určené ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Pozemek těchto parametrů nedosahuje, je užíván jako součást veřejné zeleně - parku a sportovního areálu Gutovka, jednou svojí hranicí přiléhá k uliční komunikaci, resp. chodníku ulice K Rybníčkům, jsou na něm provedeny venkovní úpravy ve formě parkové zeleně, travní porost, keře a dřeviny a jsou přes něj vedeny pěší parkové komunikace. Pozemek se nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno pro parky, historické zahrady a hřbitovy – záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně. Jedná se tedy o pozemek, u něhož je případné stavební využití velmi obtížné. Tržní hodnotu (obvyklou cenu) pozemku vyjadřuje v daném případě objektivněji hodnota stanovená výnosovým způsobem.

Rekapitulace:

Hodnota stanovená nákladovým způsobem ocenění	433 000,- Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	340 000,- 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) 340 000,- Kč

Slovy: třistačtyřicet tisíc korun českých

Praha dne 20. 10. 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. 3008-9.18/15 znaleckého deníku.

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

6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Mezinárodní standardy pro oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů

7. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní ohodnocení je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

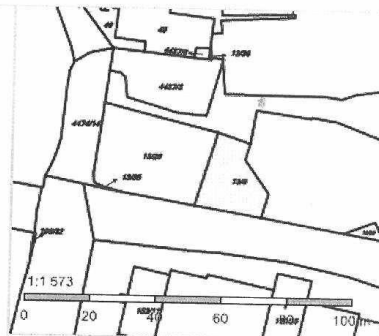
- Zpracovatel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování tržního ohodnocení. Vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem
 - Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na tržní ohodnocení
- Ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a zpracovatel tedy neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání tohoto ohodnocení.

8. PŘÍLOHY

- Kopie informace o parcele dle LV č. 2650 pro k.ú. Strašnice pořízené elektronickým přístupem
- Výřez katastrální mapy pořízené elektronickým přístupem
- Zobrazení cenové mapy
- Výřez grafické části územního plánu a informace o regulativech dotčeného území
- Fotodokumentace

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 13/67
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Strašnice [731943]
Číslo LV: 2650
Výměra [m²]: 358
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

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

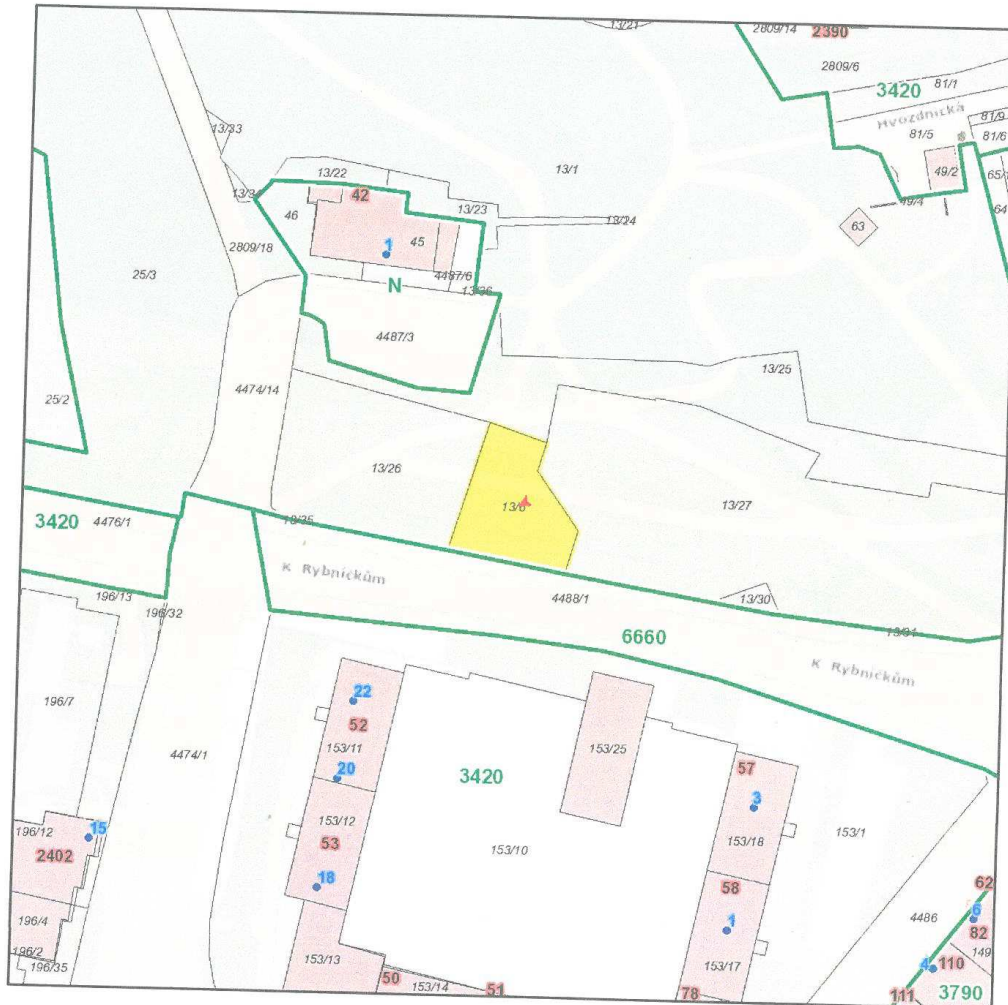
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.10.2015 10:45:47.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální?](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8?
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu?](#)

Verze aplikace: 5.2.0 build 1



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2015



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	13/6
Cena 2015	
Mapový list:	
Cena:	Cena nestanovena
Skupina:	

obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
le vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
lštíže. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15

Vytištěno dne: 1.10.2015



Návrhový horizont	Vyměra: 4.1819 ha
ZP	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy
Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

Funkční využití:

Parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky a plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích chovech.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Prostory a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, komunikace účelové.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, krematoria a obřadní síně, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s vymezeným funkčním využitím.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, nerušící služby¹ (to vše platí jen pro hřbitovy).

Podzemní parkoviště. Výjimečně přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové skladby a stanovení mocnosti terénu.

Plochy všech typů zeleně ve městě, pro které platí tato pravidla a ustanovení:

- 1) Na území města je vymezen a chráněn celoměstský systém zeleně. V monofunkčních plochách zeleně, které jsou součástí celoměstského systému zeleně, je přípustné umísťovat pouze stavby a zařízení související s provozem a údržbou těchto ploch. Nová výstavba a změny funkčního využití nesmějí být prováděny na úkor zvlášť chráněných území přírody.
- 2) Značka "zeleň vyžadující zvláštní ochranu" upozorňuje na kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň ve stávající zástavbě, kterou je nutno zachovat. Zahrmuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu⁶.
- 3) V navrhovaných polyfunkčních územích je plovoucí značkou ZP vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř jiné funkční plochy. Takto umístěná plocha se stává monofunkční plochou ZP - parkem.
- 3.1) do rozlohy 3 ha polyfunkčního území je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
- 3.2) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1: 2,
- 3.3) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1: 2,
- 3.4) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
- 3.5) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
- 4) Doplňkové funkční využití a výjimečně přípustné funkční využití (související s vymezeným funkčním využitím) v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) jsou přípustná pouze jako součást celkové koncepce monofunkční plochy zeleně realizované současně s jejich zakládáním případně v rámci jejich rekonstrukcí.
- 5) Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

¹jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

