

Rada m.č. Praha 10

P10-088762/2015  
5.zasedání  
Zastupitelstva m.č. Praha 10  
Dne 21.9.2015

**Návrh**  
**na prodej pozemků parc.č. 3139/1, ostatní plocha, 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a 3140, zastavěná plocha a nádvoří, manželům \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , vlastníků domu č.p.977, k.ú. Vinohrady**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění  
Usnesení RMČ ze dne 8.9.2015

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č.1. Majetkoprávní mapa, ortofotomapa, informace o parcelách  
č.2. Zápis KMN ze dne 31.8.2015  
č.3. Žádost o odkoupení pozemků ze dne 30.3.2015  
č. 4 IS OŽD - stanovisko Komise územního rozvoje  
č. 5. Znalecký posudek č. 3008 – 9.16/15  
č. 6. Fotodokumentace

**Předkládá:**

Doc. Ing. Petr DAVID, PhD., zástupce starostky

**Zpracovala:**

Ing. Helena Nováková, vedoucí oddělení činností vlastníka a prodeje nemovitého majetku

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 21.9.2015

**k návrhu na prodej pozemků parc.č. 3139/1, ostatní plocha, 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a 3140, zastavěná plocha a nádvoří, manželům \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , vlastníků domu č.p.977, k.ú. Vinohrady**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### I. schvaluje

prodej pozemků parc.č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č.3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vinohrady, manželům \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , vlastníků domu č.p. 977, k.ú. Vinohrady, bytem Slezská 611/98, 130 00, Praha – Vinohrady, za cenu 13 599 000 Kč

#### II. ukládá

##### 1. Radě městské části Praha 10

1.1. uzavřít kupní smlouvu na prodej pozemků parc.č. 3139/1, ostatní plocha, parc. č. 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vinohrady, s manželi \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31.12.2015

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, PhD., zástupce starostky

Číslo tisku: P10-088762/201

## Důvodová zpráva

Na odbor majetkoprávní se obrátili dopisem ze dne 30.3.2015 manželé \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* se žádostí o prodej pozemku parc.č. 3140, k.ú. Vinohrady, pod domem č.p. 977, ul. Hradešínská č. o. 5, v jejich vlastnictví a pozemků p.č. 3139/1, který s domem funkčně souvisí a p.č. 3139/2, zastavěném stavbou garáže ve vlastnictví \*\*\*\*\* , vše k.ú. Vinohrady.

**Pozemky p.č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 209 m<sup>2</sup> , p.č. 3139/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1 036 m<sup>2</sup> a p.č. 3139/2, o výměře 176 m<sup>2</sup> , zastavěná plocha, vše k.ú. Vinohrady, jsou ve vlastnictví Hl.m. Prahy, svěřená správa nemovitostí Městská část Praha 10 a jsou \*\*\*\*\*pronajaty.**

\*\*\*\*\* žádal o prodej předmětných pozemků již v roce 2012. Žádal však o možnost využití splátkového kalendáře, Komise územního rozvoje s prodejem tímto způsobem nesouhlasila a doporučila prodej za cenu dle znaleckého posudku.

Z těchto důvodů byla žádost o prodej předmětných pozemků obnovena až v tomto roce.

Pozemky se nacházejí, dle platného ÚP, v území čistě obytném, nezastavěný pozemek p.č. 3139/1, ostatní plocha, zeleň, je ve funkčním celku s domem ve vlastnictví nájemce a je užíván nájemcem jako zahrada.

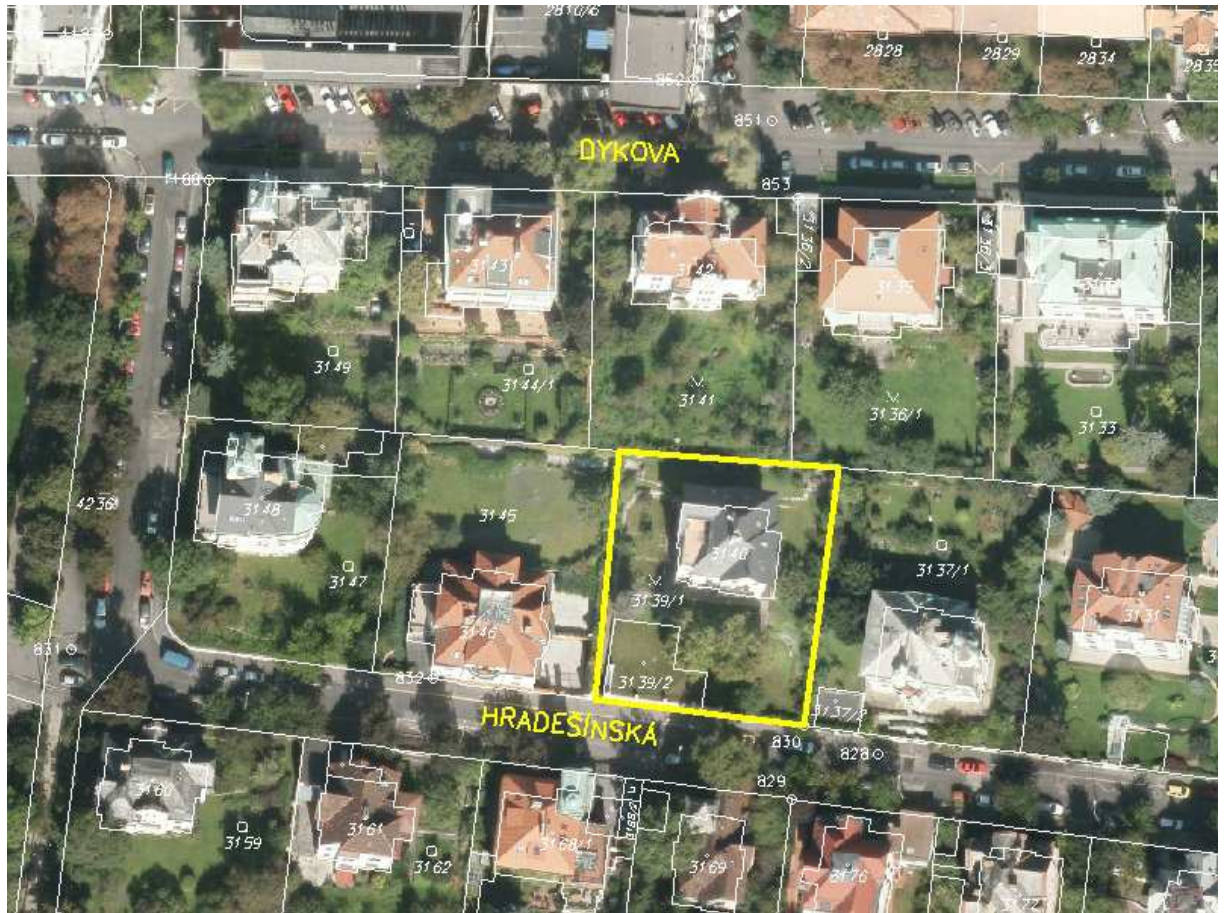
**Cena pozemků** byla stanovena znaleckým posudkem o tržní hodnotě, vydaným pod č. 3008 – 9. 16/15 firmou ACONTA s.r.o. ke dni 10.7.2015 ve výši **13 599 000 Kč**.

Cenová mapa v dané lokalitě je stanovena ve výši 9 570 Kč/m<sup>2</sup> , cena tržní stanovená ZP odpovídá CM. Znalecký posudek zaplatí kupující.

Rada městské části Praha 10 na své schůzi dne 8.9. 2015 souhlasila s návrhem na prodej pozemků p.č. 3140, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 209 m<sup>2</sup> , p.č. 3139/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1 036 m<sup>2</sup> a p.č. 3139/2, o výměře 176 m<sup>2</sup> , zastavěná plocha, vše k.ú. Vinohrady, \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* a s předložením tohoto návrhu na nejbližším zasedání Zastupitelstva m.č. Praha 10.

Záměr na prodej byl vyvěšen na úřední desce a internetových stránkách m.č. Praha 10 od 24.8.2015 po dobu 15 dnů.





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

OKRES:	CZ0100 Hlavní město Praha,3100	<b>INFORMACE O STAVBĚ</b>	Data platná k: 1.08.2015
OBEC:	554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ:	727164 Vinohrady		

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. Vinohrady č.p.977  
 TYP STAVBY: *budova s číslem popisným*  
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: *objekt k bydlení*  
 OCHRANA: *památkově chráněné území*  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *V-52960/2012-101*  
 STAVBA STOJÍ NA: KN 3140 na LV 2446

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 12908

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

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	Data platná k: 1.08.2015
OBEČ:	554782 Praha	<b>INFORMACE O PARCELE</b>
KAT.ÚZEMÍ:	727164 Vinohrady	

---

ČÍSLO PARCELY:	KN 3140
VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]:	209
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Vinohrady 727164
PŮVOD PARCELY:	<i>Katastr nemovitostí (KN)</i>
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	<i>Graficky nebo v digitalizované mapě</i>
DRUH POZEMKU:	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>
OCHRANA:	<i>památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně</i>
NA POZEMKU STOJÍ STAVBA:	Vinohrady č.p.977, bydlení na LV 12908
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-23432/2003-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

---

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2446

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	<b>INFORMACE O PARCELE</b>	Data platná k: 1.08.2015
OBEC:	554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ:	727164 Vinohrady		

---

ČÍSLO PARCELY:	KN 3139/1
VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]:	1036
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Vinohrady 727164
PŮVOD PARCELY:	<i>Katastr nemovitostí (KN)</i>
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	<i>Graficky nebo v digitalizované mapě</i>
DRUH POZEMKU:	<i>ostatní plocha</i>
VYUŽITÍ POZEMKU:	zeleň
OCHRANA:	<i>památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně</i>
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-5729/2012-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

---

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2446

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
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: 727164 Vinohrady

## INFORMACE O PARCELE

Data platná k: 1.08.2015

ČÍSLO PARCELY: KN 3139/2  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 176  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vinohrady 727164  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*  
 DRUH POZEMKU: *zastavěná plocha a nádvoří*  
 OCHRANA: *památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně*  
 NA POZEMKU STOJÍ STAVBA: bez čp/če, garáž na LV 704  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-5729/2012-101  
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 2446

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
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!



## 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 nemovitěho majetku
5. Projednání předložených materiálů oddělení  
nájemních vztahů a pohledávek
6. Různé
7. Závěr

Poř. č. 4/4

**Projednáni návrhu na prodej pozemků parc.č. 3139/1, ostatní plocha, 3139/2, zastavěná plocha a nádvoří a 3140, zastavěná plocha a nádvoří, manželům \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*; vlastníkům domu č.p.977, k.ú. Vršovice**

Návrh k hlasování: „Komise doporučuje prodej pozemků p.č. 3140, 3139/1 a 3140/2, vše k.ú. Vinohrady, ve správě M. č. Praha 10 manželům \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , bytem \*\*\*\*\*“.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PRODEJ POZEMKŮ parc. č. 3140, 3139/1 a 3140/2, VŠE k.ú. VINOHRADY, VE SPRÁVĚ M. Č. PRAHA 10 MANŽELŮM KRISTINĚ MASHAT A ING. JIŘÍMU MAŠÁTOVI, BYTEM SLEZSKÁ 611/98, PRAHA 3**

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.

UNC Praha 10  
Doručeno: 30.03.2015

**P10-033909/2015**

listy:1 přílohy:0



mp10ea5c638d8c

Městská část Praha 10  
se sídlem Vršovická 68, Praha 10  
Odbor obecního majetku

URAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10  
HLAVNÍ PODATELNA

Dostlo dne: 30-03-2015

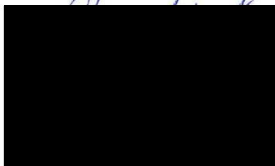
Přílohy:  

V Praze dne 30.3.2015

Věc: Žádost o odkoupení pozemku

Žádáme Vás tímto o zahájení řízení odkoupení pozemků parc. č. 3140, 3139/1 a 3139/2 k.ú. Vinohrady, ul. Hradešínská č. 5/977

Děkujeme.



00.0.2012  
L N C

## 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 26.3.2012  
věc prodej parc. č. 3139, 3140, k. ú. Vinohrady

č. j.: P10-033394/2012

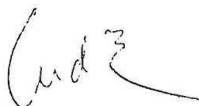
Vážená paní vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení č.j. P10-010704/2012 ze dne 1.2.2012, které se týká žádosti o vyjádření k prodeji pozemků parc. č. 3139 a 3140 v k.ú. Vinohrady sdělujeme.

KÚR na svém 7. jednání dne 14.3.2012 projednala záměr prodeje pozemků parc. č. 3139 a parc. č. 3140, k. ú. Vinohrady, žadateli [REDAKCE] a přijala usnesení:

„KÚR ukládá OMP zajistit zpracování odhadu ceny pozemků. KÚR souhlasí s prodejem pozemků, kdy prodejní cenou bude vyšší hodnota získána buď z ceny odhadní nebo ceny určené dle cenové mapy pozemků na území ČR.“

S pozdravem



Ing. arch. Pavel Ludvík  
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje MČ



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

**Pozemky p.č. 3139/1, 3139/2 a 3140,**  
**katastrální území Vinohrady, obec Praha, hl. město Praha**

**č. 3008-9.16/15**

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:***

Pozemky p.č. 3139/1, 3139/2 a 3140, k.ú. Vinohrady dle LV č. 2446.

Katastrální území : Vinohrady  
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
- ❖ Informace návrhového horizontu dotčených pozemků dle územního plánu hl. m. Prahy
- ❖ Cenová mapa stavební pozemků na území hl. m. Prahy
- ❖ Skutečností zjištěné při místním šetření dne 8. 7. 2015

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

Z příložených informací o parcelách z katastru nemovitostí dle LV č. 2446 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. 2446 nevyplývá žádné omezení vlastnických práv k předmětným pozemkům. Na pozemcích se ale nacházejí stavby v majetku jiných vlastníků.

## **2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

Posuzované pozemky se nacházejí ve stabilizované lokalitě obytné zástavby jižního svahu Vinohrad, rozkládajícího se mezi ulicemi Korunní a Ruská, s převažující zástavbou prvorepublikovými bytovými domy a reprezentativními vilami s pozemky vyšších výměr. Posuzované pozemky tvoří ucelenou plochu ohraničenou oplocením a opěrnými zdmi, jsou značně svažité, upravené v mírných terasách spojených venkovními schody, napojené na úplné městské inženýrské sítě a přístupné z ulice Hradešinská. Pozemek p.č. 3139/1 má charakter ostatní plocha – zeleň a je užíván jako zahrada ve funkčním celku se stavbami na pozemcích p.č. 3139/2 a 3140. Pozemky p.č. 3139/2 a 3940 jsou zastavěny stavbami jiného vlastníka, pozemek p.č. 3940 rodinným domem č.p. 977, pozemek p.č. 3139/2 garáží u domu pro cca 6 osobních automobilů. Garáž je situována ve svahu tak, že v úrovni vjezdu je zapuštěna do terénu, přičemž její obvodové stěny současně slouží jako opěrná zeď zachycující svažitost přiléhajícího pozemku. Na stavební konstrukce garáže navazuje opěrná zeď o výšce korespondující s garáží. Pozemek p.č. 3139/1 je tak při dolní úrovni upraven jako terénní terasa, přičemž část této plochy je tvořena zatravněným zastropením garáže na pozemku p.č. 3139/2. Obdobně je založena do svahu stavba rodinného domu na pozemku p.č. 3140, 1. podlaží přístupné z dolní úrovně terénu, druhé z vyšší úrovně terénu. Svah nad pozemky resp. pozemkem p.č. 3139/1 je zachycen vyzdívanou opěrnou zdí, která vlivem stárí a povětrnostních vlivů vykazuje značné narušení její funkčnosti. Předmětné pozemky jsou užívány v nájemním vztahu a nacházejí se na nich stavby a venkovní úpravy jiných vlastníků, které nejsou předmětem tohoto ocenění.

Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v území, které je určeno jako čisté obytné, kódové označení OB.

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>výměra v m<sup>2</sup></b>
3139/1	Ostatní plocha - zeleň	1 036
3139/2	Zastavěná plocha a nádvoří	176
3140	Zastavěná plocha a nádvoří	209
<b>Celkem</b>		<b>1 421</b>

### **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 snižená 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, informací o parcelách získané elektronickým přístupem, kopie katastrální mapy, územního plánu a skutečností zjištěných při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o velmi atraktivní lokalitu s převládající reprezentativní bytovou a vilovou zástavbou mezi ulicemi Korunní a Ruská, v sousedství Heroldových sadů a velmi dobrou dostupností centra města. Předmětné pozemky se nacházejí v obci s cenou stanovenou cenovou mapou stavebních pozemků.

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

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

###### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Posuzované pozemky jsou svažité, přístupné z ulice Hradešínská, na pozemku p.č. 3140 se nachází vila charakteru rodinného domu č.p. 977 a na pozemku p.č. 3139/2 objekt garáže pro cca 6 osobních automobilů. Pozemek p.č. 3139/1 je užíván ve funkčním celku s domem a garáží jako zahrada. 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 9 570,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, pro stanovení hodnoty pozemků je použit údaj uvedený v platné cenové mapě, tedy částka 9 570,- Kč/m<sup>2</sup>.

Celková výměra pozemků  $1\,421\text{ m}^2 \times 9\,570,-\text{ Kč/m}^2 = 13\,598\,970,-\text{ Kč}$

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

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	na základě údajů cenové mapy	13 598 970,00

***Hodnota pozemků stanovená na základě údajů cenové mapy po zaokrouhlení:  
13 599 000,- 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 odčerpitelného 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. Pozemky se nacházejí ve velmi atraktivní a žádané lokalitě se zástavbou reprezentativních domů a rezidenčních vilových objektů. Pozemky p.č. 3140 a 3139/2 jsou zastavěny vilovým objektem charakteru rodinného domu a garáží pro cca 6 osobních automobilů, což zabezpečuje vysoký komfort pro uživatele domu. Dle předložené nájemní smlouvy jsou pozemky užívány v nájemním vztahu uzavřeném na dobu neurčitou, s nájemným reflektujícím dřívější ceny dle seznamu regulovaného zboží vydaného Ministerstvem financí. S přihlédnutím k vysoké atraktivitě lokality s reprezentativní rezidenční zástavbou bylo jako obvyklé nájemné pro účely výpočtu výnosové hodnoty stanoven pro výměru pozemků zastavěných domem a garáží nájemné ve výši 8 % z hodnoty pozemků stanovené nákladovým způsobem. Pro výpočet výnosové hodnoty zastavěných pozemků je tedy uvažováno roční nájemné ve výši 766,- Kč/m<sup>2</sup>, které lze považovat za cenu přiměřenou místu a času. Pro pozemek p.č. 3139/1, ostatní plocha – zeleň užívaný jako zahrada u domu bylo pro účely výpočtu výnosové hodnoty stanoven nájemné ve výši 4 % z hodnoty stanovené nákladovým způsobem. Pro výpočet výnosové hodnoty nezastavěného pozemku je tedy uvažováno roční nájemné ve výši 383,- 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 a garáží celkové výměře 385 m<sup>2</sup> a pozemek nezastavěný o výměře 1 036 m<sup>2</sup>.

##### Výpočet ročního příjmu z nájemného:

385 m <sup>2</sup> x 766,- Kč	=	294 910,- Kč
1 036 m <sup>2</sup> x 383,- Kč	=	396 788,- Kč
Celkem	=	691 698,- 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	–	691 698,- Kč
Výpadek nájemného	–	34 585,- Kč
Výdaje (náklady)	–	69 170,- Kč
<b>Roční výnos (Z)</b>	<b>–</b>	<b>587 943,- Kč</b>

#### Výpočet výnosové hodnoty V

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

$$V = Z * 100 / r = 587\,943 * 100 / 4,50 = 13\,065\,400,-\text{Kč}$$

*Výnosová hodnota pozemků po zaokrouhlení: 13 065 000,- 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 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 určené 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	4 587 000,- Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	4 352 000,- 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) 4 587 000,- Kč**

Slovy: čtyřmiliónpětsetosmdesátsetmístic korun českých

Praha dne 10. 7. 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. 3008-9.17/15 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 informací o parcelách dle LV č. 2446 pro k.ú. Vinohrady pořízené elektronickým přístupem
- Výřez katastrální mapy pořízený elektronickým přístupem
- Zobrazení cenové mapy
- Výřez grafické části územního plánu a informace o regulativech dotčeného území
- Fotodokumentace



