

P10-098875/2016

Rada MČ Praha 10

13. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
dne 1. 12. 2016

**Návrh**  
**na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění  
Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 783 ze dne 20. 10. 2016

**Obsah:**

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy

Příloha č. 1 - majetkoprávní mapa, ortofotomapa, informace o pozemku

Příloha č. 2 - nabídka na koupi pozemků od \*\*\*\*\*

Příloha č. 3 - IS odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje - sdělení stanoviska KÚR

Příloha č. 4 - Znalecký posudek č. 3050-9.2/16 ze dne 17. 6. 2016

Příloha č. 5 - IS odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje – vyjádření ke znaleckému posudku na odkup pozemku v lokalitě Skalka

Příloha č. 6 - souhlas vlastníků k jednání o ceně ve výši 1 556 000 Kč

Příloha č. 7 - IS odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje – vyjádření ke koupi předmětných pozemků

Příloha č. 8 - Zápis z jednání KMN ze dne 26. 9. 2016

Příloha č. 9 - Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 783 ze dne 20. 10. 2016

**Předkládá:**

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

**Zpracovala:**

Bc. Marie Nováková, referentka referátu výkonu vlastnických práv, OMP

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstvo městské části Praha 10

číslo

ze dne 1. 12. 2016

#### **k návrhu na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### **I. schvaluje**

koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice, od vlastníků pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18 \*\*\*\*\*, bytem \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, bytem \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, bytem č. \*\*\*\*\*, za kupní cenu ve výši 1.556.000,- Kč;

#### **II. ukládá**

##### **1. Radě m. č. Praha 10**

- 1.1. uzavřít kupní smlouvu na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice, s vlastníky pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice, \*\*\*\*\*, bytem \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, bytem \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, bytem č. \*\*\*\*\*, za kupní cenu ve výši 1.556.000,- Kč, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31. 3. 2017

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty  
Číslo tisku: P10-098875/2016

**Důvodová zpráva**

Dne 2. 11. 2015 se na městskou část Praha 10 obrátila \*\*\*\*\*, jako spoluvlastník pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19, k. ú. Strašnice, (dále jen „Pozemky“), s nabídkou jejich prodeje městské části Praha 10. Paní \*\*\*\*\*jedná zároveň v zastoupení ostatních vlastníků Pozemků, a to pana \*\*\*\*\* a paní \*\*\*\*\* (Příloha č. 2, str. 7).

Dle platného územního plánu se pozemek parc. č. 3928/18, k. ú. Strašnice, nachází v území vedeném jako OB, čistě obytné, pozemek parc. č. 3925/19, k. ú. Strašnice, pak v území ZP, parky a zahrady. Dle vyjádření OŽD ze dne 15. 8. 2016 je záměrem městské části Praha 10 vybudovat v dotčené lokalitě cyklostezku v ulici Křenická, přičemž stávající majitelé Pozemků výstavbu této cyklostezky, dle vyjádření OŽD (Příloha č. 5, str. 21), blokují. Okolní pozemky jsou ve správě městské části Praha 10, případně jsou v majetku hl. m. Prahy a o jejich svěřeni do správy městské části Praha 10 je požádáno. **Koupí Pozemků by došlo ke sjednocení vlastnické struktury pozemků v dané lokalitě a budoucí nakládání s pozemky v této lokalitě (vč. případné realizace vybudování cyklostezky) by tak bylo usnadněno.**

Nabídka \*\*\*\*\* na koupi Pozemků byla OMP postoupena na OŽD se žádostí o předložení Komisi územního rozvoje (dále jen KÚR) k projednání. **Návrh byl projednán na 11. jednání KÚR, se stanoviskem doporučujícím koupi Pozemků** (Příloha č. 3, str. 11).

Na ocenění Pozemků byl následně vypracován **znalecký posudek č. 3050-9.2/16 ze dne 17. 6. 2016, vypracovaný Ing. Vladimírem Pauerem, Aconta s. r. o., který stanovuje tržní hodnotu Pozemků na 1.763.000,- Kč.** OŽD se následně vyjádřil ke koupi za cenu stanovenou uvedeným znaleckým posudkem a z pohledu m. č. Praha 10 označil tuto cenu za nepřijatelnou. Na základě jednání zástupců městské části Praha 10 a zástupkyně vlastníků Pozemků \*\*\*\*\* byla následně nabídnuta nová cena za odkup Pozemků. Kupní cena za Pozemky pak po tomto jednání byla ze strany \*\*\*\*\* nově navržena ve snížené výši **1.556.000,- Kč.**

Co se týče úhrady kupní ceny Pozemků, je na místě uvést, že v rozpočtu městské části Praha 10 pro rok 2016 nejsou vyhrazené finanční prostředky na koupi Pozemků. Nicméně, vzhledem k termínu projednání v ZMČ, lze konstatovat, že k finančnímu plnění (úhrada kupní ceny za Pozemky ze strany městské části Praha 10) dojde v roce 2017. Z toho důvodu bude na koupi Pozemků ze strany OMP navrhnuo vyhrazení příslušné položky v rozpočtu pro rok 2017.

**Vyjádření OŽD – OŽD souhlasí s odkupem Pozemků.** Vyjádření OŽD tvoří Přílohu č. 7, str. 23 předloženého materiálu.

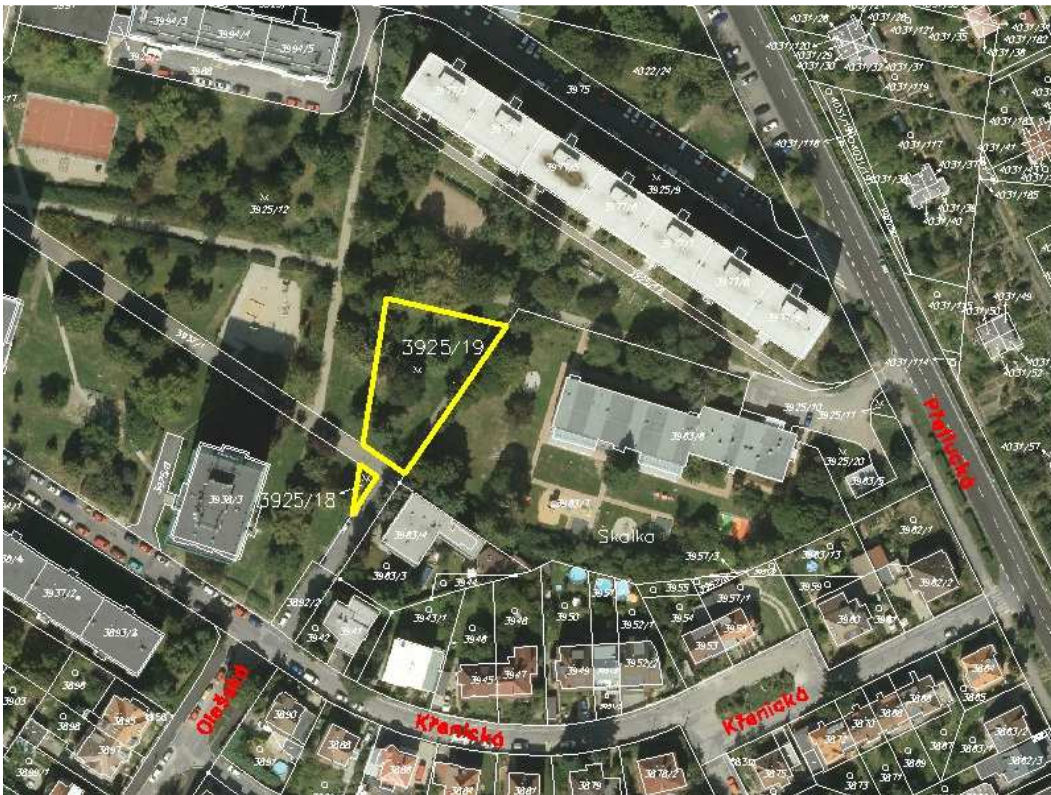
**Stanovisko OMP – OMP doporučuje odkup Pozemků, k. ú. Strašnice, za kupní cenu ve výši 1.556.000,- Kč.**

**Stanovisko KÚR – Komise doporučuje OMP vyslovit souhlas se záměrem koupě nabízených pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19 v k. ú. Strašnice od \*\*\*\*\*.** Sdělení stanoviska KÚR z OŽD tvoří Přílohu č. 3, str. 11 předloženého materiálu.

**Stanovisko KMN - Komise doporučuje odkup pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19, k. ú. Strašnice ze cenu 1.556.000,- Kč.** Zápis z jednání KMN tvoří Přílohu č. 8, str. 24 předloženého materiálu.

**Předkládaný návrh byl odsouhlasen Usnesením Rady MČ Praha 10 č. 783 ze dne ze dne 20. 10. 2016, viz Příloha č. 9, str. 26 předloženého materiálu.**

Příloha č. 1 – majetkoprávní mapa, ortofotomapa, informace o pozemku



**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	<a href="#">3925/18</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17262</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/4
[REDACTED]	1/4

**Způsob ochrany nemovitosti**

Název
památkově chráněné území

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

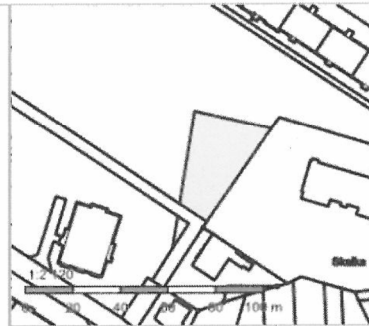
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.09.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	<a href="#">3925/19</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Strašnice [731943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17262</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	976
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



**Vlastníci, jiná oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/4
[REDACTED]	1/4

**Způsob ochrany nemovitosti**

Název
památkově chráněné území

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.09.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

UPC Praha 10  
Doručeno: 02.11.2015

**P10-111844/2015**



**Úřad městské části Praha 10**

**Mgr. David Ekstein**

**Vedoucí odboru majetkoprávního**

**Vršovická 1429/68**

**101 00 Praha 10**

**Věc: Vybudování cyklostezky v ulici Křenická, Praha 10**

Vážený pane magistře,

v souvislosti s žádostí o vydání souhlasu ke stavebnímu řízení a vstupu na dotčené pozemky ke stavbě „Vybudování cyklostezky v ulici Křenická, Praha 10, jsem byla oslovena jako spolumajitelka pozemků parc.č. 3925/18 a 3925/19, k.ú. Strašnice LV 17262 firmou d plus, projektová a inženýrská a.s., která na základě plné moci vydané Městskou částí Praha 10 v rozsahu oprávnění zpracovává dokumentaci k této stavbě.

Dovoluji si Vás oslovit v širší souvislosti tohoto území dle ÚP a zároveň v návaznosti na v minulosti řešeném případě nedaleké parcely parc.č. 3925/20, k.ú. Strašnice, kdy došlo k dohodě a uzavření Kupní smlouvy mezi tehdejšími vlastníky pozemku a Městskou částí Praha 10 uzavřené 15.2.2012 dle Katastrální úřad pro hlavní město Prahu sp.zn.V- 14954/2012. Spolumajitelkou pozemku byla moje matka.

1. **Pozemek parc.č. 3925/18** o velikosti 35 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, k.ú. Strašnice  
Územní plán zařazuje pozemek do kategorie **OB- čistě obytné území, dle výpisu KÚ využití zeleň, památkově chráněné území**  
Pozemkem prochází **plynové potrubí NTL, PPD a.s.** – viz. mapa  
(prozatím nebyla ze strany spoluvlastníků uzavřena smlouva o věcném břemeni)
2. **Pozemek parc.č. 3925/19** o velikosti 976 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, k.ú. Strašnice
3. Územní plán zařazuje pozemek do kategorie **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, dle výpisu KÚ využití zeleň, památkově chráněné území**  
Pozemkem prochází sdělovací vedení **UPC, Česká republika a.s.**

Trasa plánované cyklostezky na pozemku parc.č. 3937/1 k.ú. Strašnice, komunikace, v majetku Hlavního města Prahy prochází územím ucelené městské zeleně, parc.č. 3925/12 a 3925/1 (způsob využití zeleň) a pozemky 3925/18 a 3925/19 (způsob využití zeleň) tvoří součást tohoto území uvnitř obytného celku - viz. mapa. Pozemek parc.č. 3925/18 vzhledem k jeho velikosti a průběhu plynovodního vedení NTL nelze v kategorii OB ke stavbě využít a pozemek 3925/19 je určen v kategorii příroda, krajina, zeleň. Obě tyto pozemky funkci

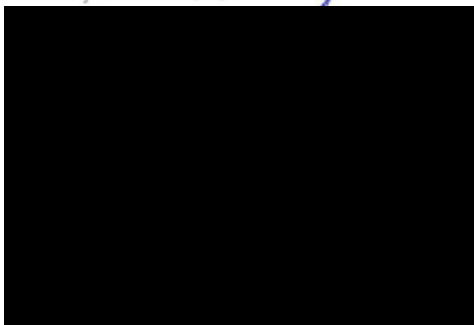
městské zeleně zcela reálně naplňují a projekt průběhu trasy cyklostezky procházející právě tímto územím toto potvrzuje.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem nabízím proto tyto pozemky Městské části Praha 10 k odkoupení a žádám zdvořile o uvážení této možnosti vzhledem k zahájenému stavebnímu řízení k projektu cyklostezky.

S dalšími spoluvlastníky pozemků, kteří jsou se mnou v příbuzenském vztahu- p. Antonín Rohrbach a p. Lenka Topolová - jsme se dohodli o jejich zastupování v této věci mojí osobou, plné moci o zplnomocnění zašlu.

S úctou a poděkováním

Praha, 29.10.2015



Příloha:

- výpis KÚ , mapa katastrální
- mapa projektu cyklostezky
- mapa průběhu sítí
- kopie Kupní smlouvy KÚ sp.zn. V-14954 ze dne 15.2.2012 k pozemku

Kopie textu zaslána **d plus**

Projektová a inženýrská a.s., Sokolovská 16/45, 186 00 Praha 8



Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální úřad - Úřad Praha 4	Území Hlavní město Praha	Obec Praha	Podpis Číslo Razítko
Listovní číslo 3925/19	Mapový list č. PŘA4-4-3/12	Měřítko 1:2000	[Signature] [Stamp] [Date]
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Datum 11.02.2019	Systém PRAHA 4	Číslo 11.02.2019 12:04:28	Verze 1.0

## LEGENDA



HRANICE TRVALÉHO ZÁBORU



OZNAČENÍ DOTČENÉHO POZEMKU (TRVALÝ ZÁBOR)



NOVÉ FYZICKÉ HRANY

### POZNAMKA:

ZÁBOR PARCEL Č. 3925/18 a 3925/19 SPOČÍVÁ POUZE OBNOVENÍ ZELENÉ PO OSAZENÍ BETONOVÝCH OBRUB  
PK LEMLE KOUKAVKACE.



Souřadnicový systém JTSK, výškový systém Bpv

**d plus** **25**  
PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A.S. *let*

Sokolovská 16/45A, 186 00 Praha 8 - Karlín  
tel. +420 221 873 111, fax. +420 221 873 247

www.d-plus.cz  
d-plus@d-plus.cz

Hlavní inženýr projektu: Ing. Zdeněk FORT	Zodp. projektant: Ing. Michal FOTT	Vypracoval: Bc. Tomáš HLAVÁČ	
MÚ (OÚ): ÚMČ Praha 10	Kraj: Hlavní město Praha	Datum:	06/2015
Investor: Úřad MČ Praha 10, Vrbovická 68, 101 38 Praha 10		Stupeň:	DSP
Zakázka: <b>VYBUDOVÁNÍ CYKLOSTEZKY V ULICI KŘENICKÁ, PRAHA 10</b>		Číslo zakázky:	3580/2015
		Měřítko:	1:1000
		Počet formátů A4:	2
Obsah: <b>KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES</b>		Číslo přílohy:	Revize: -

## 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 7. 3. 2016

číslo jednací P10-025239/2016

Věc: odkup pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19 v k. ú. Strašnice

---

Vážená paní vedoucí,

obdrželi jsme Váš dopis č. j. P10-115507/2015 ze dne 10. 11. 2015 s žádostí o stanovisko k odkupu pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19 v k. ú. Strašnice od [REDAKCE]

Žádost byla projednána na 11. jednání komise územního rozvoje (dále jen KÚR) dne 25. 1. 2016 a bylo přijato usnesení: zápis z 11. jednání KÚR č. j. P10-001976/2016, bod 6.

KÚR doporučuje OMP vyslovit souhlas se záměrem koupě nabízených pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19 v k. ú. Strašnice od [REDAKCE].

S pozdravem



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



**ACONTA** s.r.o.  
koncesovaná znalecká kancelář  
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10  
Praha 8, 181 00  
mobil: 602 270 083  
e-mail: caner @ mybox.cz  
IČO: 26 47 29 11

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

**Pozemky p.č. 3925/18 a 3925/19,**  
**katastrální území Strašnice, obec Praha, hl. město Praha**

č. 3050-9.2/16

*DOTRODNÍ*

*1556 Kč*

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

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

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

V Praze dne 17. 6. 2016

## 2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Posuzované pozemky se nacházejí v atraktivní lokalitě obytné zástavby sídliště Skalka, s dobrou dopravní dostupností centra, v blízkosti stanice metra a autobusových linek MHD. Jedná se o pozemky, které jsou součástí zeleně v obytné zástavbě v parkové úpravě s pěšími cestami, trávnickými a vzrostlými dřevinami. Pozemky jsou situovány v sousedství mateřské školky, s přístupem z ulic Vyžlovská a Křenická. Pozemek p.č. 3925/18 je nízké výměry zčásti ohraničený parkovou cestou, s travním porostem a keřem, pozemek p.č. 3925/19 přiléhá k oplocení školky, které i vyznačuje jednu jeho hranici. Na části výměry, se zpevněným povrchem, vede podél oplocení školky parková cesta. Větší část výměry má parkovou úpravu s trávnickem a vzrostlými dřevinami. Dle územního plánu se pozemek p.č. 3925/18 nachází ve stabilizovaném území, které je návrhovým horizontem určeno jako čistě obytné, kódové označení OB. Pozemek p.č. 3925/19 se nachází v území určené pro parky, historické zahrady a hřbitovy – záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně, kódové označení ZP. Oba pozemky jsou využity jako součást zeleně v zástavbě. Provedené venkovní úpravy na pozemcích (zpevněné povrchy, výsadba zeleně, dřeviny, atd.) nejsou předmětem tohoto ocenění.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup>
3925/18	Ostatní plocha - zeleň	35
3925/19	Ostatní plocha - zeleň	976
<b>Celkem</b>		<b>1 011</b>

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<sub>1</sub> – skutečná míra výnosnosti

r<sub>2</sub> – 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

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.

#### 4.1.2. Hodnota pozemků stanovená metodou indexovou

##### ANALÝZA OCENĚNÍ

Pořadí	Seznam použitých metod
2	Metoda indexová

Komentář:

Při použití indexové metody se vychází z výchozí směrné hodnoty stavebních pozemků (VSH) stanovené na základě vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Hodnotící kritéria indexové metody a použití jednotlivých indexů jsou vymezeny následovně:

Označení indexu	Hodnotící kritérium (význam)	Rozpětí indexu (min. - max.)
T	Teritoriální struktura obce (vztah pozemku ke správním, společenským, kulturním a obchodním centrům)	0,6 - 1,5
S	Stavební připravenost pozemku (druh a stavební připravenost pozemku, resp. překážky ve stavební exploataci pozemku)	0,4 - 1,5
V	Velikostní třída obce	0,4 - 3,5
O	Vhodnost pozemku pro daný účel (vhodnost současného nebo plánovaného účelového zaměření staveb na pozemku, situovaných v území s konkrétním převažujícím způsobem využití)	0,5 - 2,5
I	Infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost (obchody, zdravotnická zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, služby, kultura, správní orgány, stanice dopravy aj. a jejich vzdálenost od pozemku)	0,5 - 1,2
E	Zvláštní zlepšující podmínky (ostatní zlepšující podmínky, nepostižené výše, které zvyšují cenu pozemku)	1,0 - 1,5
Z	Zvláštní zhoršující podmínky (ostatní zhoršující podmínky, nepostižené výše, které snižují cenu pozemku)	0,5 - 1,0

Jednotková cena (JCP) je stanovena z výchozí směrné hodnoty pozemku (VSH) podle následujícího vztahu:

$$JCP = VSH * (T * S * V * O * I * E * Z)$$

Tabulka:

Pozemek p.č.	Výchozí směrná hodnota Kč/ m <sup>2</sup>	Hodnotící kritérium							Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Hodnota pozemků (Kč)
		T	S	V*	O	I	E	Z			
3925/18	3 120	1,20	0,40	1,00	1,00	1,10	1,00	0,50	824	35	28 840
3925/18	3 120	1,20	0,40	1,00	1,00	1,10	1,00	0,85	1 565	976	1 527 440
<b>Celkem</b>										<b>1 011</b>	<b>1 556 280</b>

\* Index velikostní třídy obce je zohledněn ve výchozí směrné hodnotě pozemku.

Rekapitulace hodnoty stanovené indexovou metodou:

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	indexová	1 556 280,00

Hodnota pozemků (po zaokrouhlení):	1 556 000 Kč
------------------------------------	--------------

**Hodnota pozemků stanovená indexovou metodou po zaokrouhlení: 1 556 000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny pozemků p.č. 3925/18 a 3925/19, ostatní plocha - zeleň ke dni 17. 6. 2016. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou převážně určeny ke stavebnímu využití, pro bytovou výstavbu, případně jiné komerční využití. Oceňované pozemky těchto parametrů nedosahují, jsou užívány jako součást veřejné zeleně v parkové úpravě, jsou na něm provedeny venkovní úpravy ve formě parkové zeleně s keří a dřevina, přes pozemek p.č. 3925/19 (větší výměry) je vedena pěší parková komunikace. Tento pozemek se nachází v území, které je v návrhovém horizontu určeno pro parky, historické zahrady a hřbitovy – záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně. Pozemek p.č. 3925/18 (nižší výměry) je ale užíván stejným způsobem. Jedná se tedy o pozemky, u nichž je případné stavební využití prakticky vyloučeno. Hodnota pozemků ale spočívá ve stávajícím způsobu využití, tj. jako součást zeleně v obytné zástavbě, mající v tomto směru nezastupitelnou roli a hodnotu. Tržní hodnotu (obvyklou cenu) pozemků vyjadřuje v daném případě objektivněji hodnota stanovená výnosovým způsobem.

### Rekapitulace:

Hodnota stanovená metodou použití údajů cenové mapy	3 154 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou indexovou	1 556 000,- Kč
Hodnota stanovená metodou výnosovou	1 763 000,- Kč

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

**Tržní hodnota (obvyklá cena) 1 763 000,- Kč**

Slovy: Jednomilionsedemsetšedesátřítisíc korun českých

Praha dne 17. 6. 2016

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



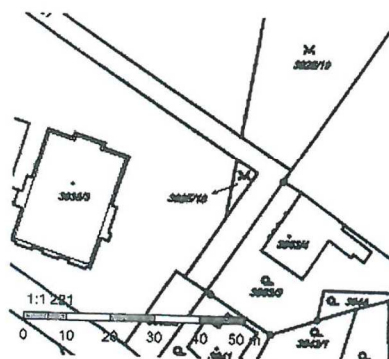
### ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 3050-9.2/16 znaleckého deníku.

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

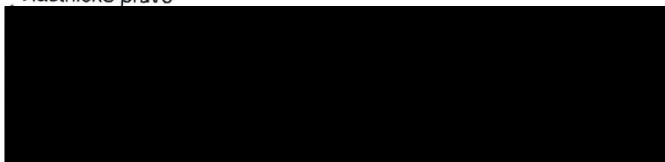
## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3925/18  
Obec: Praha [554782]  
Katastrální území: Strašnice [731943]  
Číslo LV: 17262  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 35  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: zeleň  
Druh pozemku: ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

1/2

1/4

1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nevysou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

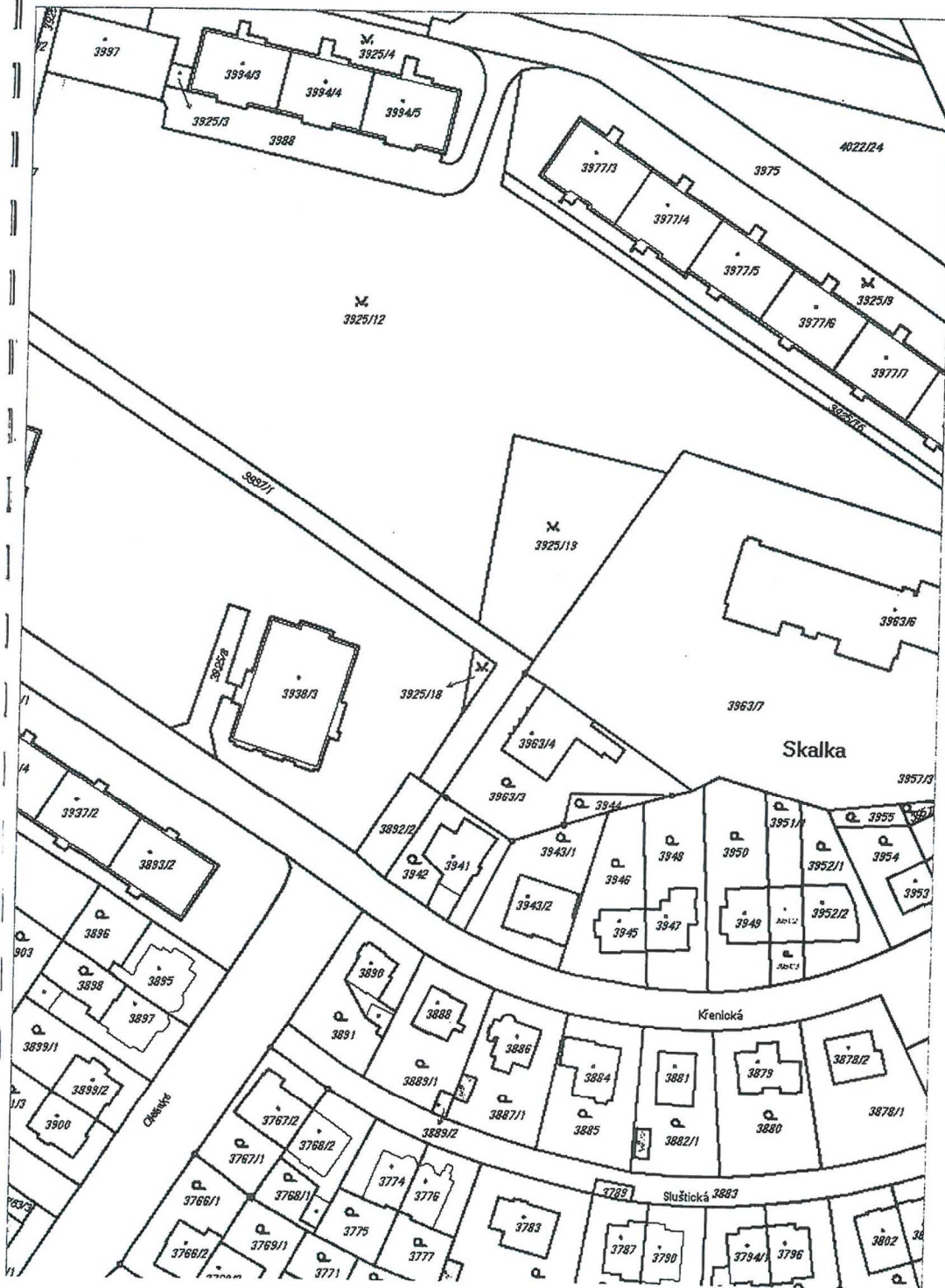
Nevysou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.06.2016 13:00:00.

strana 1 z 2



<b>Návrhový horizont</b>	<b>Vyměra: 0.7982 ha</b>
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:**

Čištěná 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.

Dobrodružná zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, nerušící služby<sup>1</sup> (to vše platí jen pro hřbitovy). Podzemní parkoviště. Výjimečně přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové sklady a stanovení mocnosti terénu.

<sup>1</sup> 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 "zeleně vyžadující zvláštní ochranu" upozorňuje na kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň ve stávající zástavbě, kterou je nutno zachovat. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu<sup>6</sup>.

3) V navrhovaných polyfunkčních územích je plovoucí značkou ZP vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř jiné funkční plochy. Pokud umístěná plocha se stává monofunkční plochou ZP - parkem.

4.1) do rozlohy 3 ha polyfunkčního území je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,

4.2) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1: 2,

4.3) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1: 2,

4.4) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadím,

4.5) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadím.

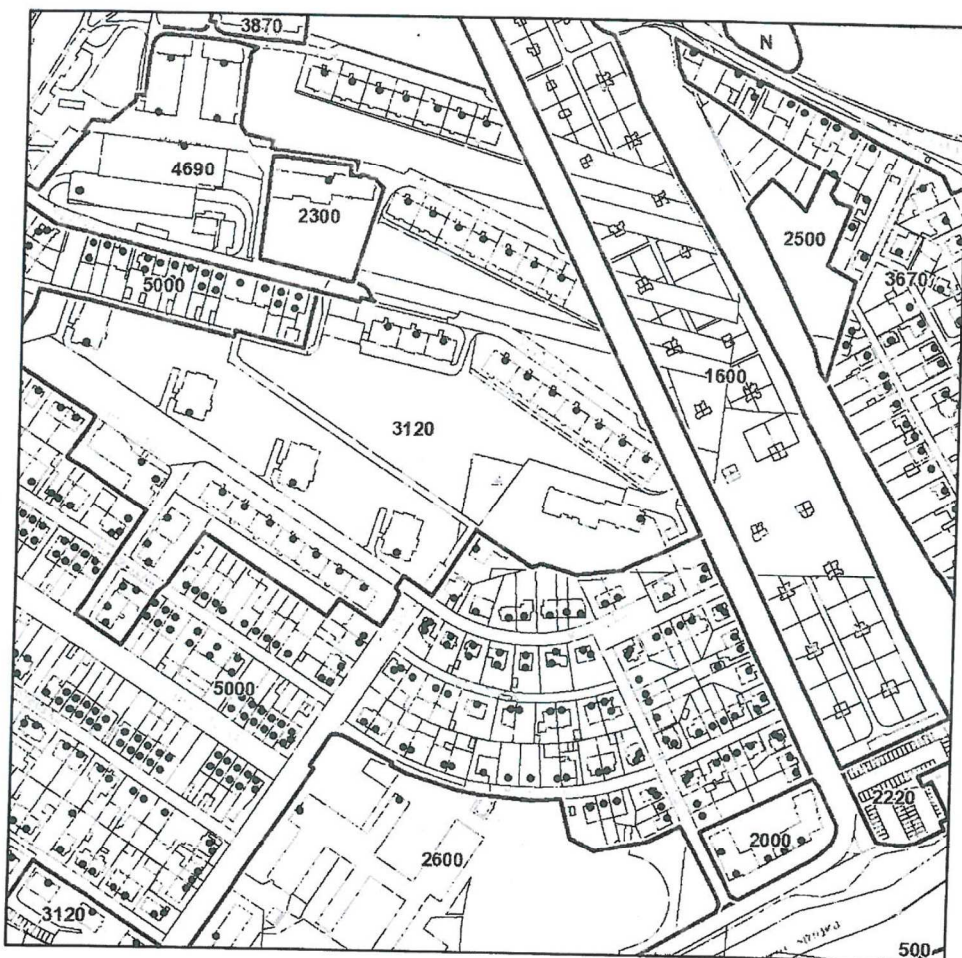
5) Doplňkové funkční využití a výjimečně přípustné funkční využití (související s vymezeným funkčním využitím) v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) jsou přípustná pouze jako součást celkové koncepce monofunkční plochy zeleně realizované současně s jejich zakládáním případně v rámci jejich rekonstrukcí.

6) Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

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



Hlavní město Praha  
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Strašnice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	3925/19
<b>Cena 2016</b>	
Mapový list:	75
Cena:	3120 Kč/m
Skupina:	5413

razené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat  
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena  
:uje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:  
): 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 |  
3: 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 |  
2: 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 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

Vytisknuto dne: 14.6.2016

Příloha č. 5 - IS odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje – vyjádření ke znaleckému posudku na odkup pozemku v lokalitě Skalka

## Interní sdělení

Vážený pan  
Mgr. Jaroslav Novák  
vedoucí oddělení koordinačních  
činností

odbor **OŽD**  
oddělení  
referent **Ing. Martina Jarošová**  
datum **15. 8. 2016**  
číslo jednací

věc **Vyjádření ke znaleckému posudku na odkup pozemku v lokalitě Skalka**

---

Vážený pane vedoucí,

pracovníky Vašeho oddělení nám byl postoupen k vyjádření znalecký posudek, který hodnotí tržní cenu pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19 k. ú. Strašnice. Znalecký posudek navrhuje cenu ve výši 1 763 000 Kč.

Předmětné pozemky navazují na plochy veřejné zeleně ve správě našeho odboru. Zároveň jsou v kolizi s námi připravovanou stavbou cyklostezky při ulici Křenická. Ze strany majitelů pozemků je možnost výstavby do určité míry blokována a to do doby vyřešení odkupu pozemků.

Z hlediska OŽD považujeme předmětné plochy veřejné zeleně ve vlastnictví soukromých osob za důležité pro budoucí rozvoj této lokality. Současně ale nepovažujeme cenu uvedenou ve znaleckém posudku za přijatelnou pro městskou část. S ohledem na umístění předmětných pozemků je nepravděpodobná jejich budoucí zástavba komerčním objektem a bude i nadále sloužit jako veřejná zeleň. Případná cena výkupu by měla možnosti využití pozemků reflektovat, tedy by měla být výrazně nižší.

Tento náš názor nezohledňuje obecné ceny výkupu pozemku. Jedná se pouze o náš subjektivní názor.

S pozdravem

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

QF 42-04/08

Příloha č. 6 - souhlas vlastníků k jednání o ceně ve výši 1 556 000 Kč

**Městská část Praha 10**

**Vršovická 68**

**101 38 Praha 10 – Vršovice**

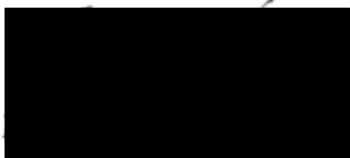
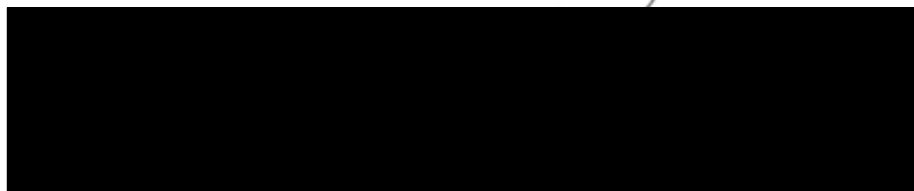
**Věc : jednání o prodeji pozemků:**

**parc.č. 3925/18 k.ú. Strašnice**

**parc.č. 3925/19 k.ú. Strašnice**

Praha, 14.9.2016

Na základě **Znaleckého posudku o tržní hodnotě č. 3050-9.2/16** vypracovaného za účelem jednání o prodeji pozemků 3925/18 a 3925/19 k. ú. Strašnice, obec Praha, hl.m. Praha pro objednatele Městskou část Praha 10 a tímto stanovení tržní hodnoty/obvyklé ceny/ na tyto pozemky , vyslovujeme souhlas k jednání o prodejní ceně v hodnotě stanovené ve znaleckém posudku metodou indexovou ve výši **1.556 000,- Kč**.



Příloha č. 7 - IS odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje - vyjádření ke koupi předmětných pozemků

## Interní sdělení

Vážený pan  
Mgr. Jaroslav Novák  
vedoucí oddělení koordinačních  
činností

odbor **OŽD**  
oddělení  
referent **Jarošová Martina**  
datum **16. 9. 2016**  
číslo jednací **P10 -096149/2016**

věc **Vyjádření k odkupu pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19, k.ú. Strašnice**

---

Vážený pane vedoucí,

k Vašemu internímu sdělení ze dne 16. 9. 2016, týkající se odkupu pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19, k. ú. Strašnice, sdělujeme:

Za náš odbor OŽD souhlasíme s odkupem předmětných výše zmiňovaných pozemků.

S pozdravem



Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru životního prostředí



## **ZÁPIS č. 9/2016**

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
jednání komise KMN konané dne 26. 9. 2016  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** Ing. Michal Narovec – předseda KMN  
PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a Lukáš Rázl -  
členové komise KMN

**Omluvil se:** JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a Mgr. Bohumil Zoufalík

**Hosté:** Romana Šimová, JUDr. Olga Douďová, Tereza Matoušová a Mgr. Jaroslav Novák

**Zapsal:** Petr Stejskal

### **Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 8/2016 ze dne 29. 8. 2016
3. Schválení programu
4. Oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
5. Projednání předložených materiálů oddělení nájemních vztahů a pohledávek
6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
7. Různé
8. Závěr

### **K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání KMN zahájil a vedl od 17:03 hod. předseda KMN pan Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 4 členů, od bodu 4/1 již jednala v počtu 5ti členů. Po celou dobu jednání byla usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 18:47.

Poř. č. 6/3

**Projednáni návrhu na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice od fyzických osob**

*Komise doporučuje odkup pozemků parc. č. 3925/18 a 3925/19, k. ú. Strašnice ze ceny 1 556 000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE ODKUP POZEMKŮ parc. č. 3925/18 a 3925/19, k. ú. STRAŠNICE ZE CENU 1 556 000 Kč.**

**8. Závěr**

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 18:47 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 27. 9. 2016 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.





## Městská část Praha 10

# RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

## Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 783

ze dne 20. 10. 2016

### **k návrhu na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice**

Rada městské části Praha 10

#### I. souhlasí

- a) s návrhem na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice, od vlastníků pozemků [REDACTED]

[REDACTED] za kupní cenu ve výši 1.556.000,- Kč

- b) s návrhem usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10, dle části č. IV. předloženého materiálu

#### II. pověřuje

Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. zástupce starosty, předložit návrh na koupi pozemků parc. č. 3925/19 a 3925/18, k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení na nejbližším zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10

Ing. Vladimír N o v á k  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. zást. starosty  
Anotace: správa obecního majetku  
Provede: -  
Na vědomí: -  
Garant: Mgr. Janů, pověřený ved. OMP  
Číslo tisku: P10-098778/2016