

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

8. jednání

dne 09.12.2019

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 11 BJ 710/2019
předkládá :	Petr Novák Člen RMČ	Podpis:
zpracoval :	Ing. Eva Dlouhá Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Prodej pozemků parc. č. 49/11 (4 m²) a 49/12 (1 m²), obec Praha, k.ú. Čakovice

Obsah: Důvodová zpráva
Příloha č.1: Žádost
Příloha č.2: Mapa
Příloha č.3: Geometrický plán
Příloha č.4: Znalecký posudek

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

prodej pozemků parc. č. 49/11 o výměře 4 m² a 49/12 o výměře 1 m², obec Praha, k.ú. Čakovice, manželům Evě Spárové a Janu Spárovi, oba bytem [REDAKCE], za celkovou cenu 22.920,- Kč. Pozemky parc. č. 49/11 a 49/12 vznikly oddělením z pozemku parc. č. 49/1 obec Praha, k.ú. Čakovice o velikosti 1316 m² (ostatní plocha, zeleň) na základě oddělovacího geometrického plánu č. 2199-73/2019, vyhotoveného firmou Geometrické práce Ing. Pavel Dobeš dne 6.6.2019.

V Praze dne 28.11.2019

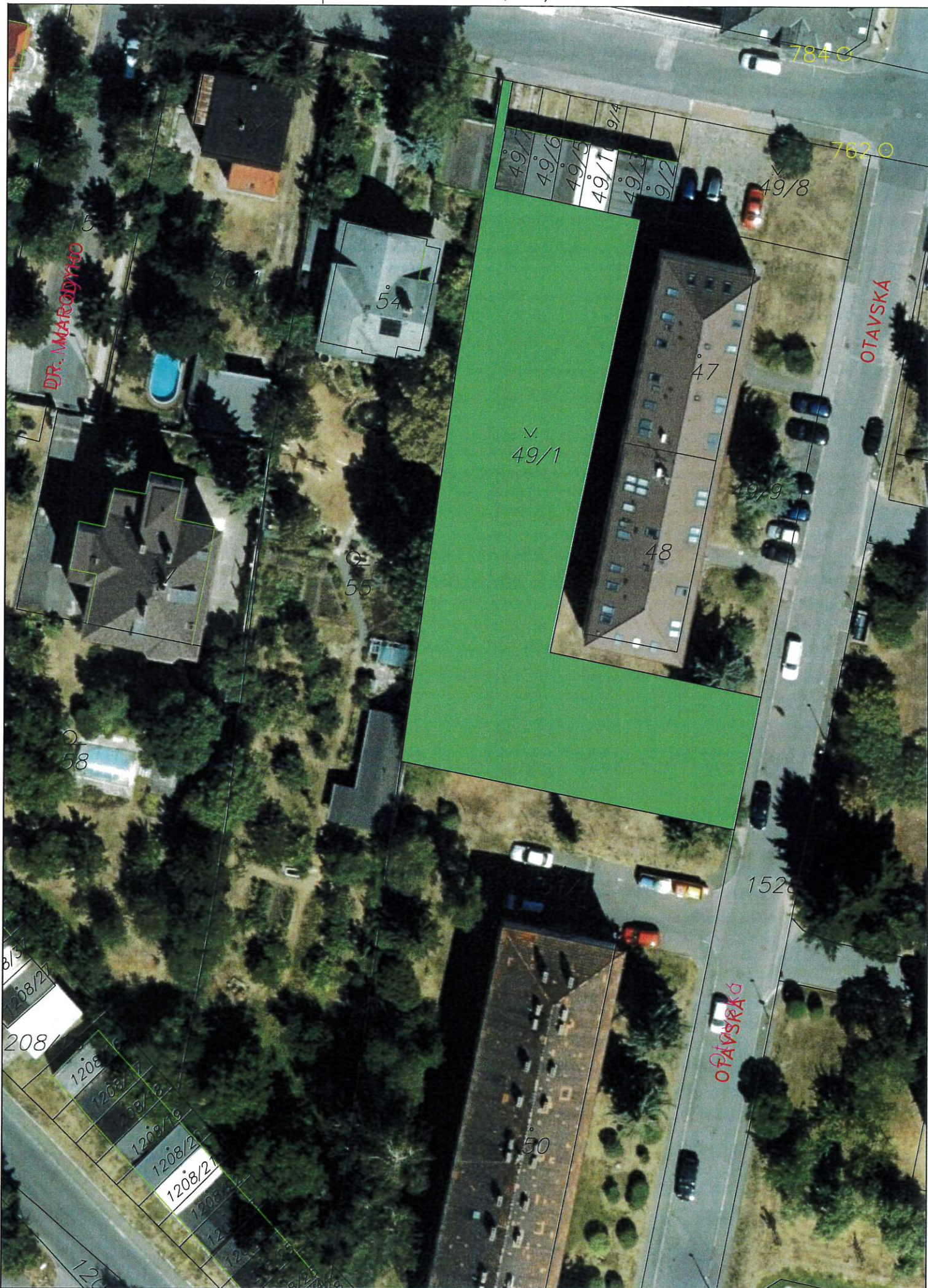
Důvodová zpráva

Manželé Spárovi se v důsledku revize katastru nemovitostí - zpřesnění polohopisu - dostali do situace, že jejich stavby jsou vymezeny i na nově definovaných pozemcích parc. č. 49/11 (4 m²) a 49/12 (1 m²) v obci Praha, k.ú. Čakovice, které jsou ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha-Čakovice. Nově vzniklé pozemky jsou vymezeny dle geometrického plánu č. 2199-73/2019, vyhotoveného firmou Geodetické práce Ing. Pavel Dobeš dne 6.6.2018.

Na základě USN RM 414/2019 jsme nechali zpracovat znalecký posudek č. 2187-32/2019 o obvyklé ceně oddělovaných pozemků parc. č. 49/11 a 49/12 dle GP č. 2199-73/2019 v obci Praha, k.ú. Čakovice, kde byla znalcem stanovena cena těchto pozemků ve výši 22.920,- Kč, tedy za 1 m² 4.584,- Kč/m².

RMČ na svém 29. jednání schválila prodej pozemků a zveřejnění záměru usnesením č. USN RM 485/2019. Záměr byl vyvěšen na ÚD od 17.9.2019 do 3.10.2019.

Pozemek parc. č. 49/1, k.ú. Čakovice



Mapa



1:500

24.9.2018.

127

^v
Žádost



mc26es6b49ed80

o odprodej prostoru - pozemku mezi
garážemi cca 5,5 m² v ulici Návská.

Jedná se o prostor mezi řadou garáží
a garáží postavenou na katastru 55/9.

Prostor je trvale zanedbaný a plný
odpadků (pet. lahve, obaly ...) a úletových
porostů, které občas upklidím.

Prodejem by bytů tento stav vyřešen.

Děkuji za příznivé vyřízení žádosti.

Jan Spárg tel [redacted]
[redacted]

^v
Miroslav Štěpánek
Starosta gáží

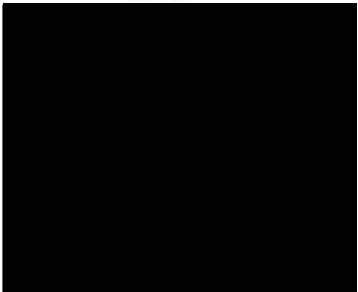
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
		ha	m ²			ha	m ²			ha	m ²			
49/1	*1)	13	16	ostat. pl. zeleň	49/1	13	12	ostat. pl. zeleň	2	49/1	866	13	12	
55		20	92	zahrada	49/11		4	zast. pl.	2	49/1	866		4	
					49/12		1	zast. pl.	2	49/1	866		1	
					55/4	19	78	zahrada	2	55	412	19	78	
					55/5		62	zast. pl.	2	55	412		62	
					55/6		52	zast. pl.	2	55	412		52	
		34	08			34	09							

*1) Rozdíl +1 m2 vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.49/1

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ		Výměra		BPEJ na dílu parcely		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	
ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²
55/4		20100		19	78				

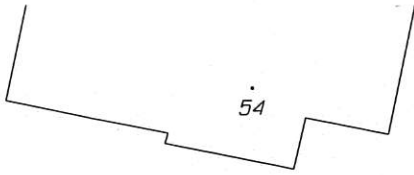
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

1997-2	734672.82	1037205.80	3	barva na zdi
1997-5	734690.83	1037202.22	3	roh zdi
1997-8	734677.68	1037236.09	3	kolík
1997-14	734683.59	1037279.00	3	roh budovy
1997-63	734671.74	1037206.01	3	barva
1	734690.97	1037284.64	3	roh budovy
2	734690.34	1037281.65	3	roh budovy
3	734687.71	1037279.54	3	roh budovy
4	734686.57	1037273.65	3	roh budovy
6	734682.59	1037274.40	3	roh budovy
7	734682.95	1037274.33	3	vryp ve zdi
9	734684.67	1037285.97	3	roh budovy
10	734678.46	1037209.54	3	roh garáže
11	734673.18	1037210.62	3	roh garáže
12	734672.45	1037205.87	3	roh zdi
13	734677.51	1037204.87	3	roh zdi
14	734673.58	1037210.56	3	vryp ve zdi
15	734678.32	1037209.57	3	roh garáže
16	734673.33	1037210.59	3	roh garáže
17	734687.17	1037279.65	3	roh budovy
18	734687.66	1037282.17	3	roh budovy
19	734679.99	1037217.06	3	roh garáže
20	734674.62	1037218.15	3	roh garáže
21	734674.80	1037218.11	3	vryp ve zdi

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení obvodu budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Viktor Němec	Jméno, příjmení:	Ing. Viktor Němec
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1971/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1971/2000
	Dne: 6. června 2019	Číslo: 204/2019	Dne: 10. června 2019	Číslo: 189/2019
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Geodetické práce Ing. Pavel Dobeš U Jezera 2034 Praha 5 15500 Tel: 603983332	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2199-73/2019	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecská PGP-2765/2019-101 2019.06.10 12:46:51 CEST			
Okres: Hlavní město Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Čakovice				
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 3-8/31				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:				

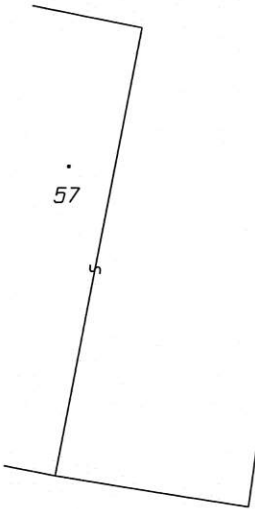
LIST 1





18.24
1997-8

Q
56/1



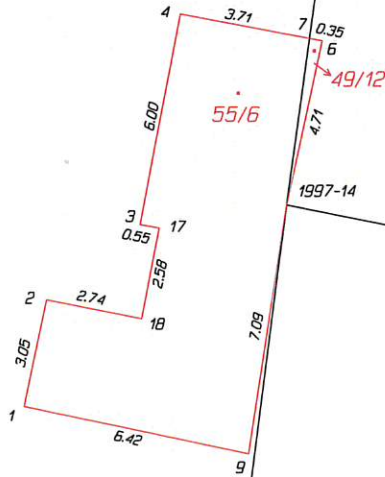
36.66

LIST 2

Q
55/4
55

v
49/1

Q
58



v
51/1

Přehled kladu listů

LIST 1

LIST 2

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2187 - 32/ 2019

o obvyklé ceně pozemků č.parc. 49/11 a 49/12 (zastavěná plocha) oddělovaných od pozemku č.parc. 49/1 dle GP č.2199-73/2019, v ulici Něvská u rodinného domu 92/8, katastrální území Čakovice, Praha 9 - Čakovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha - Čakovice, úřad městské části
Nám. 25.března 212/1
196 00 Praha - Čakovice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny pro stanovení hodnoty
majetku

Posudek o obvyklé ceně výše uvedených pozemků, podle stavu ke dni 14.8.2019, vypracoval:

Eduard H ö l z e l, znalec
Kobyliské náměstí 439/2
18200 Praha 8

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Úvod

Úplatný převod majetku z vlastnictví obce je upraven v § 39 odst. 2 zákona o obcích, dle něhož se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je **v daném místě a čase obvyklá**, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.

Definici ceny obvyklé v zákoně o obcích nenalezneme, v praxi se často používá definice ze zákona o oceňování majetku: cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. To znamená, že jde o **průměrnou cenu**, za niž lze v dané oblasti pozemek reálně koupit.

Zákon stanoví, že prodej za jinou než obvyklou cenu **musí obec zdůvodnit**. To však platí jen pro odchylku **směrem k nižší ceně**. Naopak odchylku směrem nahoru není de facto nutno odůvodňovat, neboť obec je povinna při správě majetku se **chovat účelně a hospodárně**, kdy prodej nejvyšší nabídkce přesahující cenu v místě a čase obvyklou je právě projevem takové účelnosti a hospodárnosti.

Cena v cenových mapách slouží pro výpočet daně

Způsoby oceňování dle cenových map slouží pro oceňování stavebních pozemků pro účely stanovené zvláštními předpisy (tj. převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu). V případě záměru obce prodat nemovitý majetek se však dle zákona o oceňování majetku nepostupuje.

Cenové mapy **mohou v tomto případě sloužit jako jakýsi podklad** (zpracovatelé cenových map jsou povinni vycházet důsledně ze sjednaných, tedy na trhu dosahovaných, cen pozemků), jsou však určeny pro účely, které stanoví zákon o oceňování majetku.

2. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně oddělovaných pozemků č.parc. 49/11 a 49/12 dle GP č.2199-73/2019, v ulici Něvská u rodinného domu 92/8, katastrální území Čakovice, Praha 9 - Čakovice, který vyžádal Úřad městské části Praha - Čakovice za účelem zjištění obvyklé ceny.

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky u rd č.p. 92
Adresa předmětu ocenění:	Něvská 92/8 19600 Praha 9 - Čakovice
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Čakovice
Počet obyvatel:	1 294 513

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 2199-73/20198 vypracovaný Ing.Dobešem, U Jezera 2034, Praha 5 dne 6.6.2019
- cenová mapa stavebních pozemku pro rok 2019

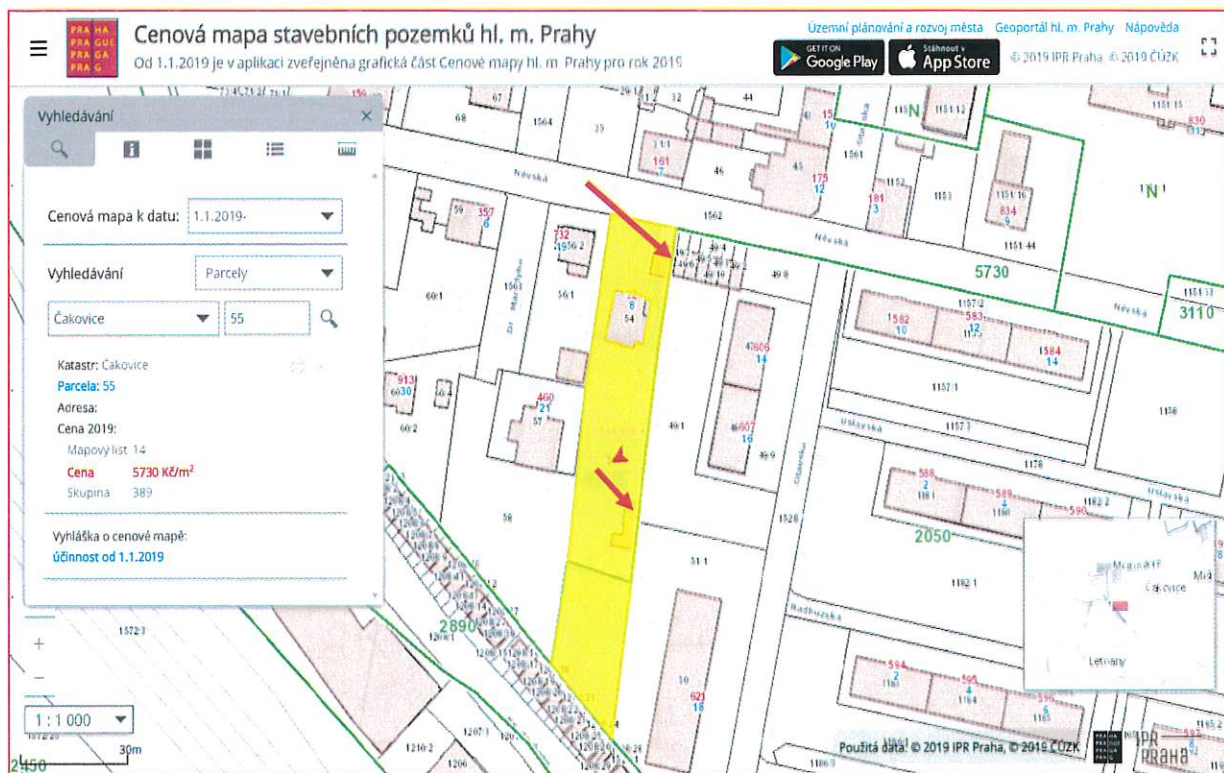
5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník : HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1,
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce : Městská část Praha - Čakovice, náměstí 25.
března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9

5. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky č.parc. 49/11, 49/12

Situace



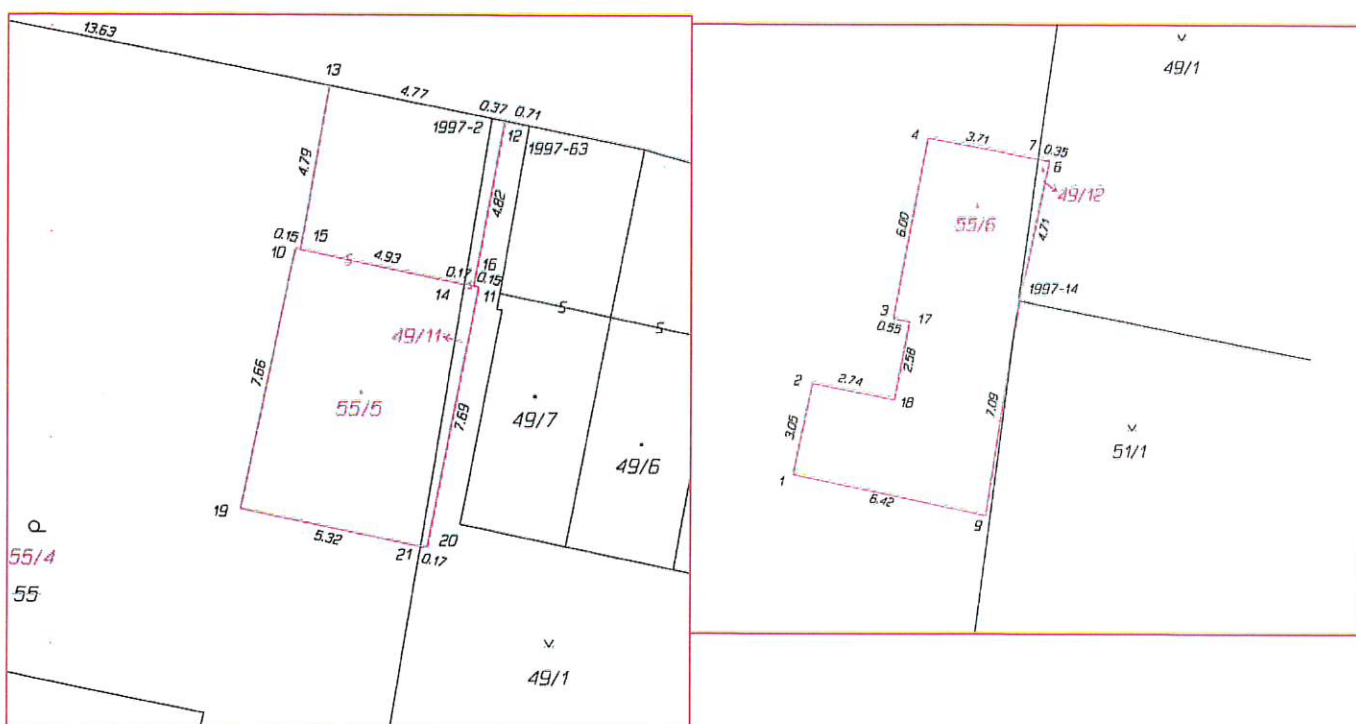
B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Pozemky č.parc. 49/11, 49/12

Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví : HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce : Městská část Praha - Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9

Při stanovení obvyklé ceny znalec vychází z ceny stanovené Cenovou mapou stavebních pozemků pro rok 2019 (mapový list 14, skupina parcel 391, jednotková cena 5 730 .- Kč/m²) . Po jejich oddělení z pozemku č.parc. 49/1 a realizaci geometrického plánu v KN se stávají stavebními pozemky v uvedené skupině parcel s cenou 5 730 .- Kč/m² .

Tato cena je dále upravena o specifiku oceňovaných pozemků, které tvoří úzké trojúhelníkové pruhy o největší šíři 0,35m o výměrech 4m² a 1m² .



Uvedené pozemky nelze prakticky stavebně využít, jedná se o stavebněprávní narovnání stávajících vztahů.

Vzhledem k této specifice upravuji cenu zjištěnou podle CMSP snižujícím koeficientem ve výši 0,8.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	49/11	4	5 730,00	22 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	49/12	1	5 730,00	5 730,-
Cenová mapa - celkem		5		28 650,-

Obvyklá cena pozemků č.parc. 49/11, 49/12 = 28650 .- x 0,8 = 22 920,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky č.parc. 49/11, 49/12

22 920,- Kč

Obvyklá cena - celkem:

22 920,- Kč

slovy: Dvacetdvatisícsmsetdvacet Kč



Eduard H ö l z e l
Kobyliské náměstí 439/2
18200 Praha 8
Telefon: + 420 602 618 470
Email: holzel@centrum.cz

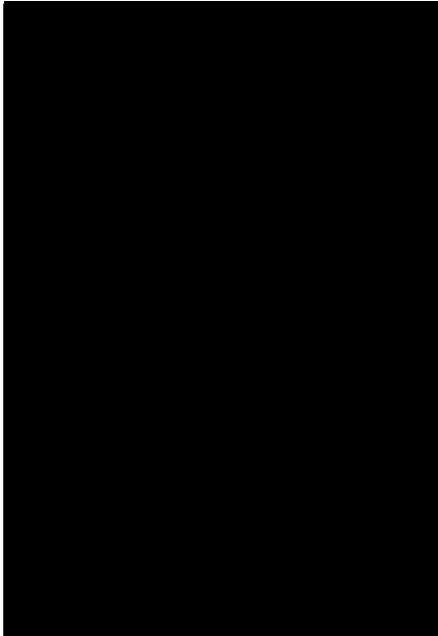
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 15.5.1987 pod č.j. SPR. 974/87 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a ze dne 24.3.1992 č.j. SPR. 479/9 pro základní obor stavebnictví pro odvětví : stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2187 - 32/ 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2187/32/2019.



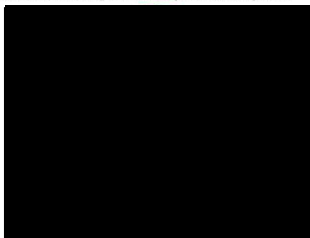
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
49/1 55	*1)	13 16	opál. pl. zeleň	49/1	13 12	opál. pl. zeleň			2	49/1	866	13 12	
				49/11	4	zast. pl.	bez ep/če garáž	2	49/1	866	4		
				49/12	1	zast. pl.	bez ep/če jiná st.	2	49/1	866	1		
				55/4	19 78	zahrada		2	55	412	19 78		
				55/5	62	zast. pl.	bez ep/če garáž	2	55	412	62		
				55/6	52	zast. pl.	bez ep/če jiná st.	2	55	412	52		
		34 08			34 09								

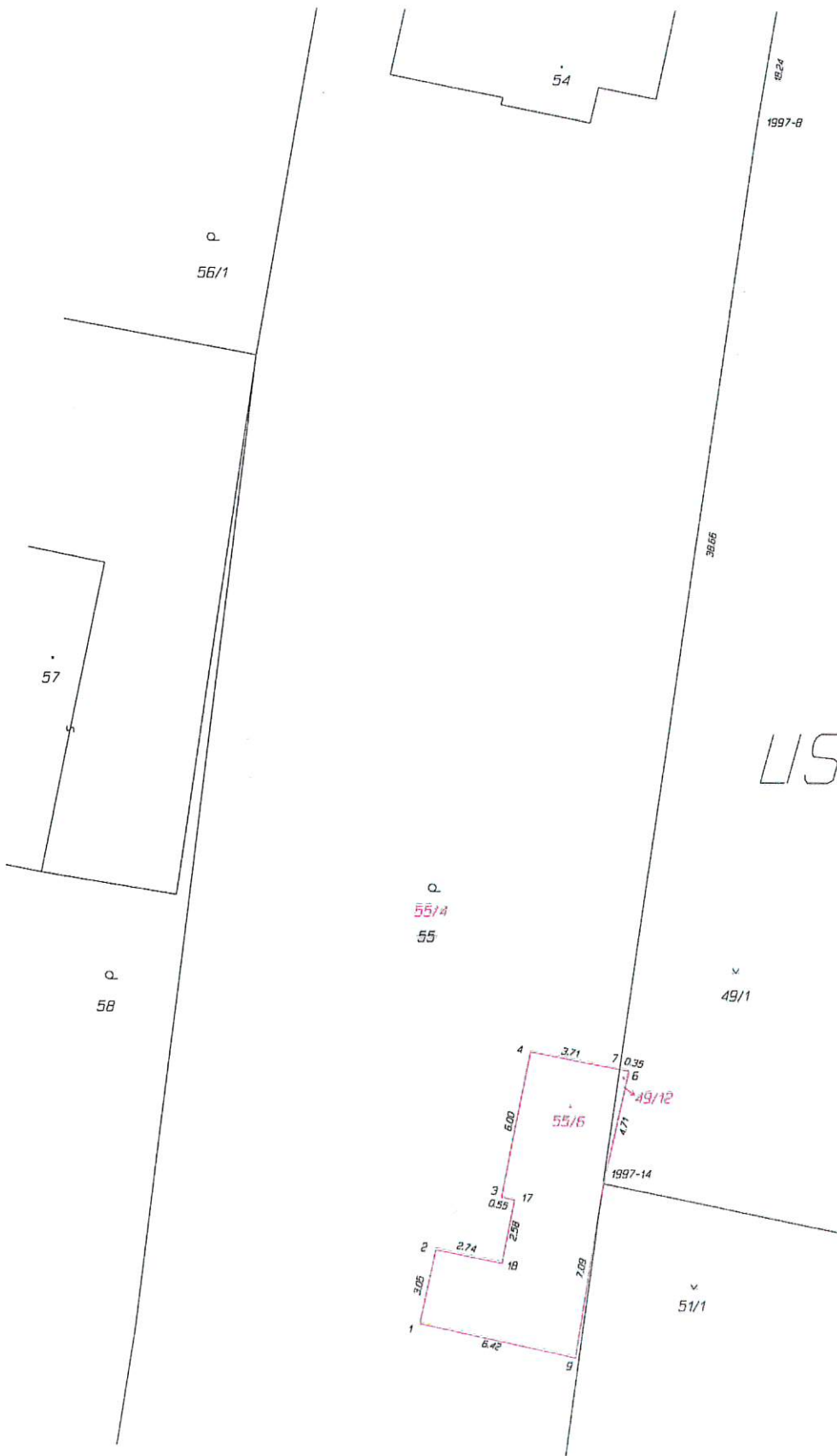
*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.49/1

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu										
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra	BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence			
55/4		20100	19	78						

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

1997-2	734672.82	1037205.80	3	barva na zdi
1997-5	734690.83	1037202.22	3	roh zdi
1997-8	734677.68	1037236.09	3	kolík
1997-14	734683.59	1037279.00	3	roh budovy
1997-63	734671.74	1037206.01	3	barva
1	734690.97	1037284.64	3	roh budovy
2	734690.34	1037281.65	3	roh budovy
3	734687.71	1037279.54	3	roh budovy
4	734686.57	1037273.65	3	roh budovy
6	734682.59	1037274.40	3	roh budovy
7	734682.95	1037274.33	3	vryp ve zdi
9	734684.67	1037285.97	3	roh budovy
10	734678.46	1037209.54	3	roh garáže
11	734673.18	1037210.62	3	roh garáže
12	734672.45	1037205.87	3	roh zdi
13	734677.51	1037204.87	3	roh zdi
14	734673.58	1037210.56	3	vryp ve zdi
15	734678.32	1037209.57	3	roh garáže
16	734673.33	1037210.59	3	roh garáže
17	734687.17	1037279.65	3	roh budovy
18	734687.66	1037282.17	3	roh budovy
19	734679.99	1037217.06	3	roh garáže
20	734674.62	1037218.15	3	roh garáže
21	734674.80	1037218.11	3	vryp ve zdi

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení obvodu budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení:	Ing. Viktor Němec	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1971/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1971/2000
	Dne:	6. června 2019	Číslo:	204/2019
	Nálezovostní a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodetické práce Ing. Pavel Dobeš U Jezera 2034 Praha 5 15500 Tel: 603983332	Katastrální úřad souhlasí s očišтовáním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2199-73/2019	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecká PGP-2765/2019-101 2019.06.10 12:46:51 CEST			
Okres: Hlavní město Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Čakovice				
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 3-8/31	Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s terénním průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.			



LIST 2

