

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

7. jednání

dne 23.09.2019

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 10 BJ 542/2019
předkládá :	Petr Novák Člen RMČ	Podpis:
zpracoval :	Ing. Eva Dlouhá Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Prodej pozemků parc. č. 107/2 (4 m²) a 1554/4 (3 m²), obec Praha, k.ú. Čakovice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Žádost

Příloha č.2: Příloha č. 1 - Oznámení KÚ

Příloha č.3: Příloha č. 2 - Geometrický plán

Příloha č.4: Příloha č. 3 - Potvrzení SU

Příloha č.5: Příloha č. 4 - Vyjádření OVÚR

Příloha č.6: Znalecký posudek

Příloha č.7: Mapa

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

prodej pozemků parc. č. 107/2 o výměře 4 m² a 1554/4 o výměře 3 m², obec Praha, k.ú. Čakovice, manželům Ing. Aleně Šimkové a JUDr. Ing. Vlastimilu Šimkovi, oba bytem [REDACTED], za celkovou cenu 32 088,- Kč. Pozemky parc. č. 107/2 a 1554/4 vznikly oddělením z pozemků parc. č. 107 a 1554 obec Praha, k.ú.Čakovice, na základě oddělovacího geometrického plánu č. 1999-102/2018, vyhotoveného firmou AGS-plán dne 23.10.2018.

V Praze dne 12.09.2019

Důvodová zpráva

Manželé Šimkovi se v důsledku revize katastru nemovitostí - zpřesnění polohopisu - dostali do situace, že jejich dům č.p. 85 je vymezen i na nově definovaných pozemcích parc. č. 107/2 (4 m²) a 1554/4 (3 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. 1999-102/2018, vyhotoveného firmou AGs-plán dne 23.10.2018.

Na základě USN RM 345/2019 jsme nechali zpracovat znalecký posudek č. 2184-29/2019 o obvyklé ceně oddělovaných pozemků parc. č. 107/2 a 1154/4 dle GP č. 1999-102/2018 v obci Praha, k.ú. Čakovice, kde byla znalcem stanovena cena těchto pozemků ve výši 32.088,- Kč, tedy za 1 m² 4.584,- Kč/m².

Související materiály jsou k nahlédnutí na odboru životního prostředí a majetkoprávním.





Alena a Vlastimil Šimkovi


Městská část Praha - Čakovice
zastupitelstvo

V Praze, dne 22.5.2019

Věc: Žádost o odkoupení pozemků parc. č. 107/2 a 1554/4 v k.ú. Čakovice

V důsledku tzv. "doplnění dalších prvků polohopisu " (dopis Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 13.2.2019, **příl. č. 1**), kterým bylo "zpřesněno polohové a geometrické určení parcely č. 106", na které stojí (min. 150 let) náš dům č.p. 85, jsme přišli o část parcely č. 106 a náš dům se "ocitl" na nově definovaných pozemcích parc. č. 107/2 a 1554/4 (**příl. č. 2** - geometrický plán zpracovaný v říjnu 2018 pro KÚ hl.m. Prahy subjektem AGs-plán) (dále jen "jmenované pozemky").

Dům jsme kupovali v roce 2002 v dobré víře, že tento stojí celý na pozemku parc.č. 106 (o výměře 220 m², z níž nyní zbývá po posledním zásahu KÚ 216 m²). Kupní cena vycházela z výměry parcely č. 106 dle tehdy platného údaje LV654 pro k.ú. Čakovice (220 m²), pozemek jsme tedy řádně zaplatili a každý rok jsme z uvedené výměry pozemku platili daň.

Tato dobrá víra byla podepřena potvrzením stavebního úřadu MÚ Praha - Čakovice ze dne 26.10.1999 (č.j. stav/1999/750 - **příl. č. 3**) o tom, že stavba domu čp 85 postavená na pozemku parc.č. 106 je legální a dále vyjádřením ÚMČ Praha 18 - odboru výstavby a územního plánování ze dne 4.2.2019 (sp.zn. MC18/890/2018/OVÚR/Ki - **příl. č. 4**), které rekapituluje historii stavebních úprav domu čp 85 stojícího na pozemku parc.č. 106 až do 24.5.2012, kdy byl vydán tímtéž úřadem souhlas s užíváním stavby po poslední rekonstrukci.

Dle názoru Katastrálního úřadu hl.m. Prahy zmíněné dokumenty neznamenaají vůbec nic a nám nezbyvá, než si jmenované pozemky (které vznikly odštěpením od našeho pozemku parc.č. 106 aktem jmenovaným v úvodu tohoto dopisu a které byly přiřknuty do vlastnictví MČ Praha - Čakovice) od MČ Praha Čakovice znovu koupit.

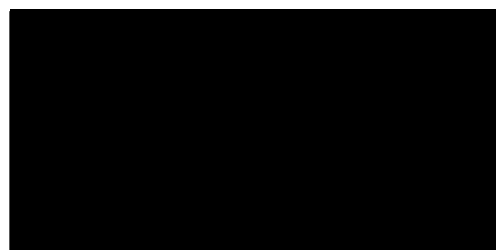
Tento názor považuje za zcela správný (a zmíněné řešení za jediné možné) i právník naší MČ, kterému jsme po krátké poradě a jeho sugestivní otázce, zda je pro nás problém vydat nějakých 20 tis. Kč, dali rádi za pravdu, že to vlastně problém není a že je veskrze normální a spravedlivé, že tíhu katastrálního přehmatu, který způsobil neznámý úředník před několik desítkami let, přece musí nést vlastník nemovitosti a daňový poplatník, kdo jiný...

Proto si dovoluujeme Vás požádat o odkoupení jmenovaných pozemků za cenu obvyklou.

Děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti a přejeme všem zastupitelům naší MČ, aby jejich pozemky byly jejich ještě zítra a aby neztráceli víru ve spravedlnost a právní jistoty a to nejen v oblasti práv majetkových.

S pozdravem
Vlastimil a Alena Šimkovi, Vaši spoluobčané.

4x příloha - dle textu tohoto dopisu



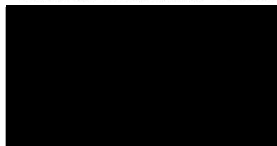
pril. č. 1

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Pod sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8

tel.: 284041111, fax: 284042022, e-mail: kp.praha@cuzk.cz, ID dat. schránky: 6cwid5c

Šimek Vlastimil JUDr. Ing.



Číslo jednací:

Vaše č.j./ze dne:

Vyřizuje / linka:

Dne:

Z-4812/2019-101

/

Podhorská Zuzana Ing./ 2042

13.2.2019

Oznámení o doplnění dalších prvků polohopisu

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „katastrální úřad“) Vám oznamuje, že v souladu s ustanovením § 35 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů, je v katastrálním území **Čakovice** obce Praha prováděna revize souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu (dále jen „revize“). Při revizi jsou zjišťovány změny a ověřován dosavadní stav předmětů katastru nemovitostí, jak to vyplývá z ustanovení § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

V rámci revize zároveň dochází k doplnění dalších prvků polohopisu. Z tohoto důvodu katastrální úřad doplnil další prvky polohopisu a zpřesnil polohové a geometrické určení parcely č. 106 o výměře 218 m². Zpřesněním geometrického a polohového určení parcely č. 106 došlo ke změně výměry v souladu s § 37 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 357/2013 Sb. V katastru nemovitostí jste nyní evidovaným vlastníkem parcely č. 106 o výměře 216 m².

Tuto skutečnost Vám tímto dáváme na vědomí.

.....
Ing. Jan Vavroch

vedoucí oddělení obnovy a revize KN II

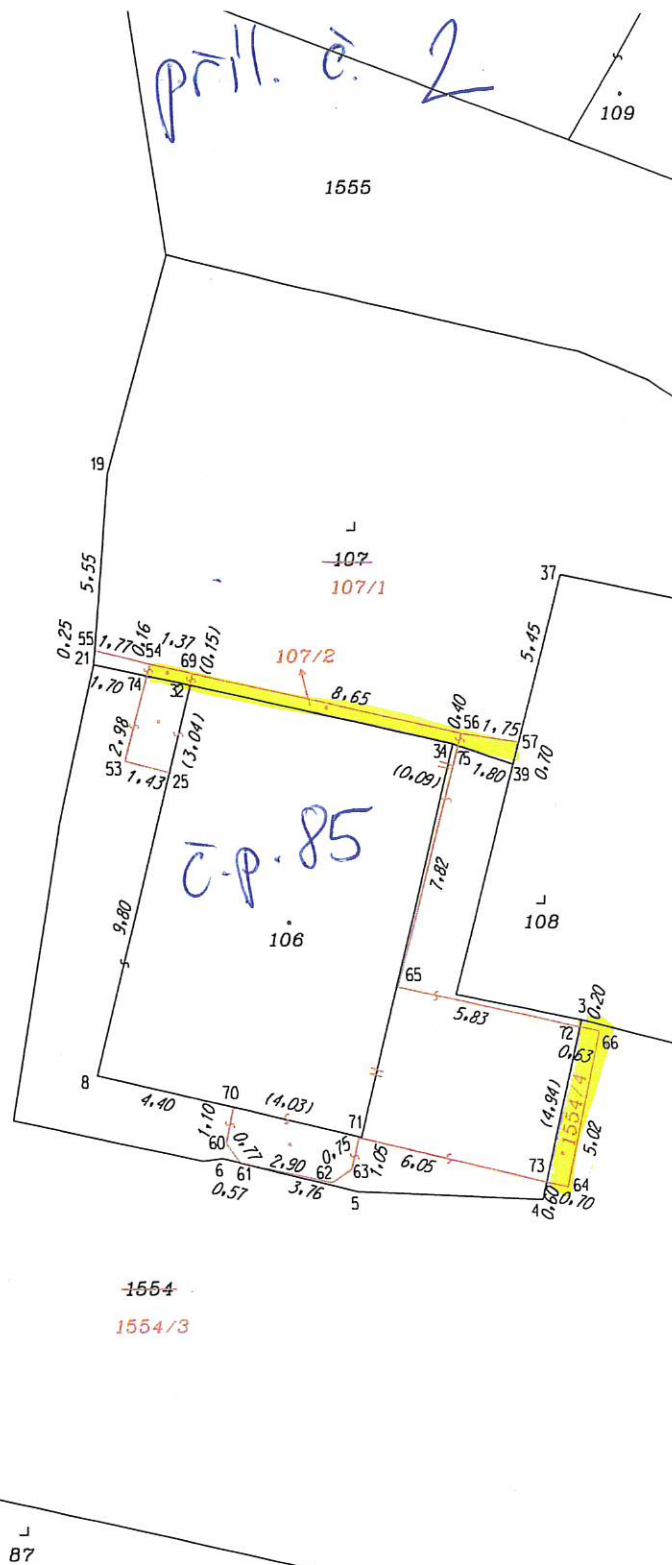
Příloha:

Rozdělovník:

1 x Šimek Vlastimil JUDr. Ing. [redacted]

1 x Šimková Alena Mgr. [redacted]

1 x Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18214 Praha 8



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1480-5	734774.34	1036978.00	3	roh kolny
1480-8	734781.59	1036977.16	3	rozhraní
3	734739.96	1036989.66	3	kolík
4	734741.13	1036995.28	3	hřeb
5	734746.94	1036995.03	3	hřeb
6	734751.14	1036993.97	3	hřeb
8	734755.10	1036991.38	3	roh domu
9	734763.45	1036991.10	3	roh domu
12	734783.43	1036989.27	3	roh oplocení
19	734754.81	1036972.50	3	kolík
21	734755.19	1036978.26	3	hřeb
23	734762.42	1036979.17	3	rozhraní domů
25	734752.86	1036981.86	3	roh domu
27	734767.41	1036984.80	3	rozhraní domů
28	734762.95	1036985.31	3	rozhraní
32	734752.17	1036978.90	3	roh domu
34	734743.89	1036980.99	3	roh domu
36	734773.24	1036984.04	3	rozhraní domů
37	734740.64	1036975.71	3	sloupek plotu
39	734742.09	1036981.59	3	kolík
46	734781.93	1036979.37	3	roh kolny
47	734774.67	1036980.26	3	roh kolny
51	734762.70	1036982.46	3	roh domu

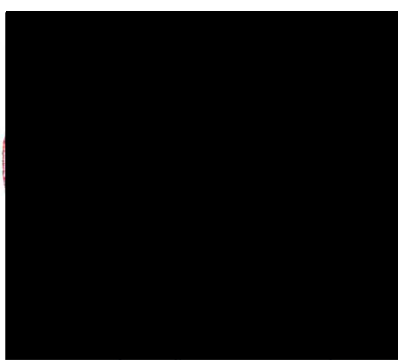
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
52	734763.16	1036987.69	3	roh domu
53	734754.24	1036981.50	3	roh domu
54	734753.48	1036978.45	3	roh domu
55	734755.17	1036978.02	3	roh plotu
56	734743.71	1036980.63	3	roh domu
57	734741.92	1036980.90	3	roh plotu
60	734751.03	1036993.47	3	roh domu
61	734750.59	1036994.11	3	roh domu
62	734747.75	1036994.73	3	roh domu
63	734747.13	1036994.32	3	roh domu
64	734740.33	1036994.86	3	roh domu
65	734745.69	1036988.61	3	roh domu
66	734739.39	1036990.00	3	roh domu
67	734767.58	1036987.15	3	roh domu
68	734767.19	1036982.21	3	roh domu
69	734752.14	1036978.75	3	roh domu
70	734750.82	1036992.39	3	roh domu
71	734746.90	1036993.31	3	roh domu
72	734740.00	1036989.86	3	hřeb
73	734741.01	1036994.70	3	hřeb
74	734753.52	1036978.61	3	hřeb
75	734743.81	1036981.02	3	hřeb

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
*1)															
102/1		94	ostat. pl. jiná plocha	102/1		78	ostat. pl. jiná plocha		2	102/1		654		78	
				102/3		17	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	102/1		654		17	
*1)															
103		62	zast. pl.	103		60	zast. pl.	č.p. 87 rod.dům	2	103		654		60	
104		62	zast. pl.	104		62	zast. pl.	č.p. 88 rod.dům	2	104		654		62	
*1)															
106	2	18	zast. pl.	106	2	15	zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	106		654		2	15
107	2	15	zast. pl. zbořeniště	107/1	2	11	zast. pl. zbořeniště		0	107		866		2	11
				107/2		4	zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	107		866		4	
1554	9	79	ostat. pl. ostat. komunikace	1554/3	9	76	ostat. pl. ostat. komunikace		0	1554		866		9	76
				1554/4		3	zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	1554		866		3	
*1)	16	30			16	26									

*1) Změna výměry podle §37 odst. 1 písmeno c) katastrální vyhlášky.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků, vyznačení budovy a změny vnějšího obvodu budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Vilém Hrdina		Jméno, příjmení: Ing. Jan Hamerník	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1046/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1418/1995	
	Dne: 23.10.2018	Číslo: 176/2018	Dne: 30.10.2018	Číslo: 66/2018
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: AGS-plán Frýdlantská 1305/20 182 00 Praha 8 tel.: 605 26 10 66 Číslo plánu: 1999-102/2018 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Čakovice Mapový list: Kralupy n.Vlt.3-8/13,31 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi, hřeby, ploty	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jana Balvínová PGP-4990/2018-101 2018.10.29 08:29:56 CET			
		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		

Pril. č. 3

MÍSTNÍ ÚŘAD PRAHA ČAKOVICE

STAVEBNÍ ÚŘAD

nám. 25. března 121, 196 00 Praha 9 Čakovice

Daniel Joska
Vlasta Vaňková

Vaše zn./dne:

Naše čj.:
stav/1999/750

Vyřizuje:
Dörfllová

V Čakovicích dne:
26.10.1999

Věc : potvrzení dle § 104 stavebního zákona - objekt čp. 85 k.ú. Čakovice.

Ve spisech stavebního úřadu, ani u vlastníka objektu se nenachází dokumentace stavby čp. 85 k.ú. Čakovice, ani doklady o povolení a kolaudaci této stavby. Vlastníci objektu Daniel Joska a Vlasta Vaňková předložili dne 11.10.1999 dokumentaci skutečného provedení stavby.

Stavební úřad při šetření na místě dne 22.10.1999 ověřil :

- předložená dokumentace je zpracována v souladu se skutečností
- objekt je určen k bydlení, protože je svým stavebně technickým uspořádáním k tomuto účelu vybaven
- objekt se užívá k trvalému bydlení min. 150 let.

Z knihy evidence čísel popisných, vedené na zdejším stavebním úřadu vyplývá, že číslo popisné bylo danému objektu s 1 bytovou jednotkou přiděleno cca v roce 1922.

Stavební úřad při Místním úřadu Praha Čakovice, jako příslušný stavební úřad, vyslovuje ve smyslu ustan. § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, právní domněnku, že stavba postavená na pozemku současné parc. č. 106 k.ú. Čakovice, ul. Pod návší, čp. 85, Praha 9 byla povolena a zkolaudována, i když se doklady nedochovaly a je užívána k trvalému bydlení.

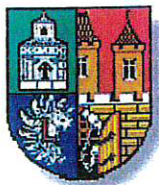
Vlasta Dörfllová

Marie Lehejčková v. r.
vedoucí stavebního úřadu

příloha : 1 x paré ověřené dokumentace skutečného provedení stavby

Rozdělovník :

1. žadatelé
2. SÚ spis



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 18
Úřad městské části
Odbor výstavby a územního rozhodování
Bechyňská 639
199 00 Praha 9

pril. č. 4



Č. J.: MC18 3777/2019 OVÚR
SP. ZN.: MC18/890/2018/OVÚR/Ki

VYŘIZUJE: Iva Kindlová
TEL.: 283 109 333
E-MAIL: Iva.Kindlova@letnany.cz

DATUM: 04.02.2019

VYJÁDRĚNÍ

Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (*dále v textu jen stavební zákon*), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (*dále v textu jen stavební úřad*), a podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále v textu jen správní řád*), dne 13.12.2018 obdržel žádost o sdělení ke stavbám, rodinného domu č. p. 85 na pozemku parc. č. 106, rodinného domu č. p. 87 na pozemku parc. č. 103, rodinného domu č. p. 88 na pozemku parc. č. 104, a stavby kůlny na pozemku parc. č. 102/3, vše v kat. území Čakovice, ulice Pod Návsí a ulice Podle sadů, Praha-Čakovice, kterou podala Mgr. Alena Šimková, [redacted] (*dále v textu jen žadatel*), pro provedení zápisu staveb do katastru nemovitostí.

Stavební úřad na základě dokladů založených ve spisech k výše uvedeným stavbám v archívu stavebního úřadu sděluje, následující:

- **Rodinný dům č. p. 85** na pozemku parc. č. 106 v kat. území Čakovice, byl postaven v letech 1840-1850. Dne 26.10.1999 bylo vydáno sdělení podle ustanovení § 104 zákona č. 50/1976 Sb. a byla potvrzena dokumentace skutečného provedení stavby. Dne 12.10.2010 bylo vydáno stavební povolení pro stavební úpravy rodinného domu pod č. j. MC18/555-3/2010/OVÚR/Ki, které nabylo právní moci dne 13.10.2010. Dne 24.05.2012 byl vydán souhlas suživáním stavby pod č. j. MC18/344-2/2012/OVÚR/Ki (*nabytí právních účinků dne 28.05.2012*).
- **Rodinný dům č. p. 87** na pozemku parc. č. 103 v kat. území Čakovice, byl postaven v letech 1840-1850. V roce 2005 bylo vydáno rozhodnutí, územní rozhodnutí o umístění stavby (*nástavba a stavební úpravy rodinného domu*) a stavební povolení č. j. 10768/04/OV/Ki, vydané ve sloučeném územním a stavebním řízení. Dne 20.03.2007 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č. j. P19 4107/2007-OV/Ki (*spis zn. UMC P19 688/2006/2*), které nabylo právní moci dne 13.04.2007. Podkladem pro vydání kolaudačního rozhodnutí byl geometrický plán pro vyznačení budovy č. 1030-93/2006.
- **Rodinný dům č. p. 88** na pozemku parc. č. 104 v kat. území Čakovice, byl postaven v letech 1840-1850. Dne 21.09.2010 byl vydán souhlas s provedením stavebních úprav rodinného domu č. p. 88 pod č. j. MC18/556-2/2010/OVÚR/Ki, který nabylo právních účinků dne 21.09.2010. Dne 24.05.2012 bylo vydáno sdělení k užívání stavby pod č. j. MC18/343-2/2012/OVÚR/Ki, které nabylo právních účinků dne 28.05.2012. Podkladem pro vydání sdělení byl geometrický plán č. 1358-32-/2012.
- **Kůlna** (stavba podle ustanovení § 103 odst. 1. písm. e) bodu 1) stavebního zákona se zastavěnou plochou do 25 m², která nevyžaduje ohlášení stavby ani kolaudaci stavby) půdorysných rozměrů 7,35 x 2,25 m, na pozemku parc. č. 102/3 v kat. území Čakovice, byla umístěna územním souhlasem č. j. MC18 18366/2013 OVÚR (spis zn. MC18/469/2013/OVÚR/Já) vydaným dne 03.09.2013, který nabylo právních účinků dne 04.09.2013.

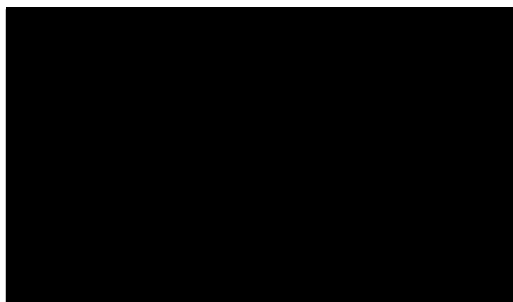
IČ: 00231321
DIČ: CZ00231321

Úřad MČ Praha 18 – telefon/fax :
ústředna: 284 028 111
fax: 284 028 225

Odbor výstavby a územního rozhodování - telefony :
vedoucí: 284 028 119
e-mail: ovur@letnany.cz
detaš. pracoviště Čakovice: 283 109 331 - 334

Stavební úřad podle ustanovení § 154 a § 155 správního řádu, ke shora uvedené žádosti na základě doložených dokladů sděluje, že stavby, tj. rodinný dům č. p. 85 na pozemku parc. č. 106, rodinný dům č. p. 87 na pozemku parc. č. 103, rodinný dům č. p. 88 na pozemku parc. č. 104, a kůlna na pozemku parc. č. 102/3, vše v kat. území Čakovice, s přístupem z ulice Pod návší (rodinné domy č. p. 85, 87 a 88) a Podle sadů (kůlna), Praha-Čakovice, byly povoleny, dokončeny a zkolaudovány (viz výše uvedená rozhodnutí a opatření stavebního úřadu), současný stav rodinných domů a kůlny (vnější rozměry staveb) odpovídá dokumentaci ověřené v územním a stavebním řízení a při vydání výše uvedených opatření stavebního úřadu (viz výše uvedená rozhodnutí a opatření stavebního úřadu) v tom rozsahu, jak jsou stavby, tj. rodinné domy (č. p. 85, č.p. 87 a č. p. 88) a kůlna, vyznačeny na geometrickém plánu č. 1999-102/2018. Stavby svým stavebně technickým uspořádáním jsou vybaveny k uvedenému účelu a užívány bez závad.

Toto sdělení se vydává na žádost shora uvedeného žadatele za účelem jednání s Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze, pro provedení zápisu staveb do katastru nemovitostí.



otisk úředního razítka

Ing. Václav Ryčl
vedoucí odboru výstavby a územního rozhodování
v zastoupení Bc. Josef Jáchym
vedoucí detašovaného pracoviště v Čakovících

Poplatek

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, se nevyměřuje.

Obdrží

1. Mgr. Alena Šimková, [redacted]

Na vědomí:
Spis SÚ

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2184 - 29 / 2019

o obvyklé ceně oddělovaných pozemků č.parc. 107/2 a 1154/4 dle GP č.1999-102/2018, v ulici Pod Návsí u rodinného domu 85/3, katastrální území Čakovice, Praha 9 - Čakovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha - Čakovice, úřad městské části
Nám. 25.března 121/1
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 6.7.2019, vypracoval:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

6.7.2019

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 prodejích 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 nabídce 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. 107/2 a 1154/4 dle GP č.1999-102/2018, v ulici Pod Návsí u rodinného domu 85/3, 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. 85
Adresa předmětu ocenění:	Pod Návsí 85/3 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. 199-102/2018 vypracovaný AGs-plán, Frýdlantská 1305/20, Praha 8 dne 23.10.2018
- cenová mapa stavebních pozemků 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

6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky č.parc. 107/2, 1154/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Pozemky č.parc. 107/2, 1154/4

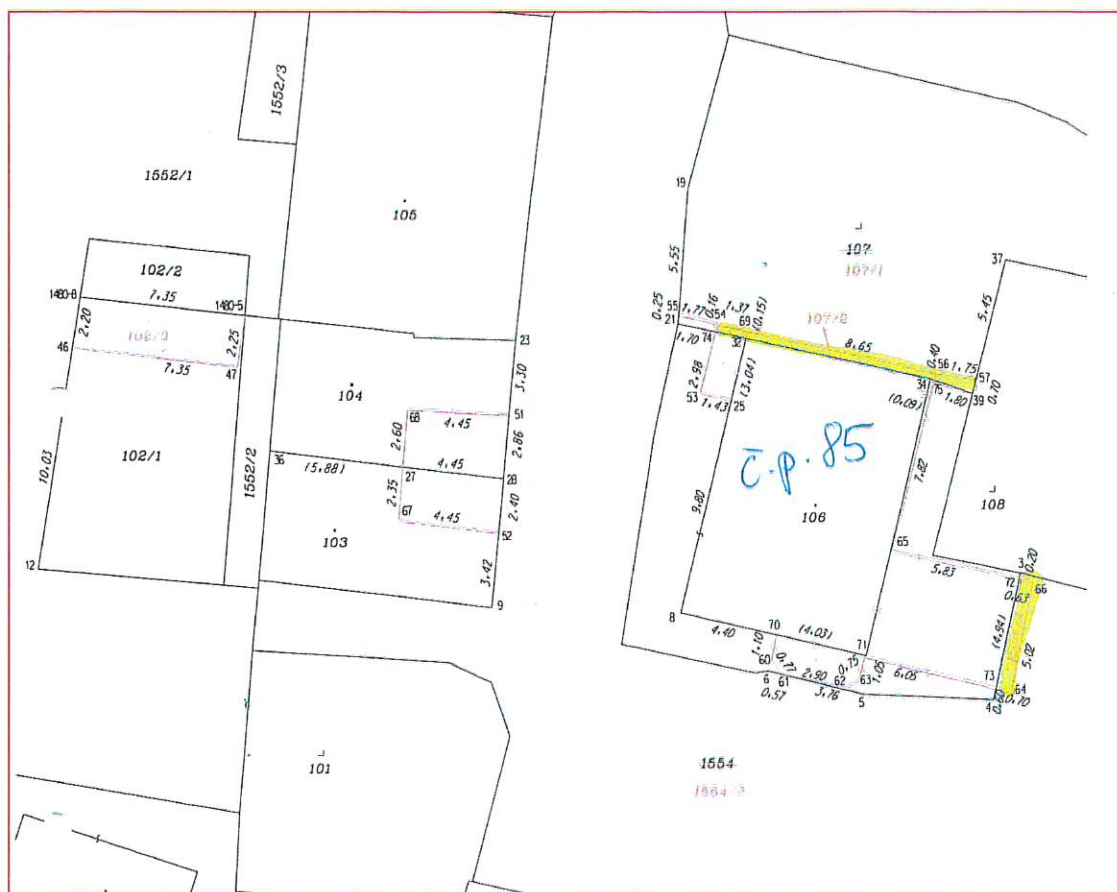
Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce : Městská část Praha - Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9

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) .

Tato cena je dále upravena o specifiku oceňovaných pozemků, které tvoří úzké pruhy o šíři 0,20 m a 0,25 m o výměrách 4m² a 3 m² .

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.



Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	107/2	4	5 730,00	22 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	1554/4	3	5 730,00	17 190,-
Cenová mapa - celkem		7		40 110,-

Obvyklá cena pozemků č.parc. 107/2, 1154/4 = 40 110,- x 0,8 = 32 088,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky č.parc. 107/2, 1154/4

32 088,- Kč

Obvyklá cena - celkem:

32 088,- Kč

slovy: Třicetdvatisícsmdesátosm Kč

6.7.2019

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. 2184 - 29 / 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2184/29/2019.





Seznam souřadnic (S-JTSK)

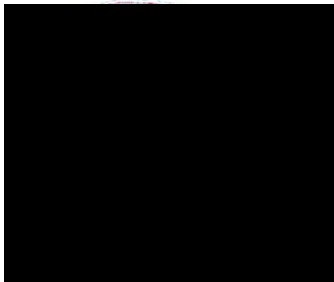
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1480-5	734774.34	1036978.00	3	roh kolny
1480-8	734781.59	1036977.16	3	rozhraní
3	734739.96	1036989.66	3	kolík
4	734741.13	1036995.28	3	hřeb
5	734746.94	1036995.03	3	hřeb
6	734751.14	1036993.97	3	hřeb
8	734755.10	1036991.38	3	roh domu
9	734763.45	1036991.10	3	roh domu
12	734783.43	1036989.27	3	roh oplocení
19	734754.81	1036972.50	3	kolík
21	734755.19	1036978.26	3	hřeb
23	734762.42	1036979.17	3	rozhraní domu
25	734752.86	1036981.86	3	roh domu
27	734767.41	1036984.80	3	rozhraní domu
28	734762.95	1036985.31	3	rozhraní
32	734752.17	1036978.90	3	kolík
34	734743.89	1036980.99	3	hřeb
36	734773.24	1036984.04	3	rozhraní domu
37	734740.64	1036975.71	3	sloupek plotu
39	734742.09	1036981.59	3	kolík
46	734781.93	1036979.37	3	roh kolny
47	734774.67	1036980.26	3	roh kolny
51	734762.70	1036982.46	3	roh domu

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
52	734763.16	1036987.69	3	roh domu
53	734754.24	1036981.50	3	roh domu
54	734753.48	1036978.45	3	roh domu
55	734755.17	1036978.02	3	roh plotu
56	734743.71	1036980.63	3	roh domu
57	734741.92	1036980.90	3	roh plotu
60	734751.03	1036993.47	3	roh domu
61	734750.59	1036994.11	3	roh domu
62	734747.75	1036994.73	3	roh domu
63	734747.13	1036994.32	3	roh domu
64	734740.33	1036994.86	3	roh domu
65	734745.69	1036988.61	3	roh domu
66	734739.39	1036990.00	3	roh domu
67	734767.58	1036987.15	3	roh domu
68	734767.19	1036982.21	3	roh domu
69	734752.14	1036978.75	3	roh domu
70	734750.82	1036992.39	3	roh domu
71	734746.90	1036993.31	3	roh domu
72	734740.00	1036989.86	3	hřeb
73	734741.01	1036994.70	3	hřeb
74	734753.52	1036978.61	3	hřeb
75	734743.81	1036981.02	3	hřeb

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			Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví				Výměra dílu ha : m ²	Označení dílu		
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci
*1)													
102/1	94		ostat. pl. jiná plocha	102/1	78		ostat. pl. jiná plocha		2	102/1		654	78
				102/3	17		zast. pl.	bez špičky jiná st.	2	102/1		654	17
*1)													
103	62		zast. pl.	103	60		zast. pl.	č.p. 87 rod.dům	2	103		654	60
104	62		zast. pl.	104	62		zast. pl.	č.p. 88 rod.dům	2	104		654	62
*1)													
106	2 : 18		zast. pl.	106	2 : 15		zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	106		654	2 : 15
107	2 : 15		zast. pl. zbořeniště	107/1	2 : 11		zast. pl. zbořeniště		0	107		866	2 : 11
				107/2	4		zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	107		866	4
1554	9 : 79		ostat. pl. ostat. komunikace	1554/3	9 : 76		ostat. pl. ostat. komunikace		0	1554		866	9 : 76
				1554/4	3		zast. pl.	č.p. 85 rod.dům	2	1554		866	3
*1)	16 : 30				16 : 26								

*1) Změna výměry podle §37 odst. 1 písmeno c) katastrální vyhlášky.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků, vyznačení budovy a změny vnějšího obvodu budovy		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: Ing. Vilém Hrdina Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1046/1995 Dne: 23.10.2018 Číslo: 176/2018 Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: Ing. Jan Hamerník Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1418/1995 Dne: 30.10.2018 Číslo: 66/2018 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotořitel: AGS-plán Frydantská 1305/20 182 00 Praha 8 tel.: 605 26 10 66 Číslo plánu: 1999-102/2018 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Čakovice Mapový list: Kralupy n.Vlt.3-8/13,31 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmí, hřeby, ploty		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jana Balvínová PGP-4990/2018-101 2018.10.29 08:29:56 CET		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	

STATE

