

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

18. jednání

dne 22.11.2021

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 7 BJ 572/2021
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Ing. Eva Dlouhá Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Koupě pozemku parc. č. 479/4 včetně stavby chodníku na něm umístěném a stavby komunikace vybudované na pozemku parc. č. 479/24, vše v obci Praha, k.ú. Třeboradice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Nabídka

Příloha č.2: Znalecký posudek

Příloha č.3: Mapa

Příloha č.4: Dohoda o spolupráci č. 164/2011

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

koupi pozemku parc. č. 479/4o výměře 33 m², včetně stavby chodníku na něm umístěném a stavby komunikace vybudované na pozemku parc. č. 479/24, vše v obci Praha, k.ú. Třeboradice, od společnosti KUGEL-KRKONOŠE s.r.o., se sídlem S. K. Neumanna 2708, 530 02 Pardubice, IČ: 27547931, za celkovou cenu 69.000,- Kč.

V Praze dne 11.11.2021

Důvodová zpráva

KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. na základě Dohody o splupráci č. 164/2011 ze dne 1.11.2011 nabídla městské části ke koupi pozemek parc. č. 479/4 včetně stavby chodníku na něm vybudovaném a stavbu komunikace vybudované na pozemku parc. č. 479/24, vše v obci Praha, k.ú. Třeboradice.

Cena je domluvena dle znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 479/4, v obci Praha, k.ú. Třeboradice, zpracového Ing. Tomášem Kašperem č. 10-04/2021 ze dne 18.7.2021.

Veškeré související materiály jsou k dispozici na OŽPaMp.

Městská část Praha-Čakovice, IČ: 00231291
zastoupený starostou Ing. **Jiřím Vintiškou**
se sídlem nám. 25. března 121
196 00 Praha 9 - Čakovice

**Věc: pozemek 479/4 ve výměře 33m² (LV 688, k.ú.
Třeboradice) – nabídka ke koupi**

Vážený pane starosto,

dovoluji si Vám tímto nabídnout ke koupi pozemek 479/4 ve výměře 33m² (LV 688, k.ú.Třeboradice) včetně stavby chodníku na něm umístěném a stavby komunikace vybudované na pozemku parc. č. 479/24, vše v obci Praha, za celkovou kupní cenu 69.000,- Kč.

S pozdravem

jménem KUGEL-KRKONOŠE s.r.o.
Ing. Igor Malý - jednatel

V Praze dne

Příloha: usnesení Rady MČ
znalecký posudek

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 10-04/2021

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper
Chotovická 1749/5
182 00 Praha 8 – Kobylisy
IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovitosti

ZADAVATEL: ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA - ČAKOVICE
náměstí 25. března 121/1
196 00 Praha-Čakovice

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní
číslo 479/4, katastrální území Třeboradice

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/3

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 18. 7. 2021

Posudek obsahuje 26 stran včetně titulního listu, z toho 7 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli ve dvou písemných vyhotoveních.
Jedno vyhotovení zůstává uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4	Místní šetření	3
1.5	Datum ocenění	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat	4
2.4	Kategorie hodnoty	5
2.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	5
3.	NÁLEZ	6
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat	6
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	6
4.	POSUDEK	8
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění	8
4.2	Ocenění – určení zjištěné ceny	8
4.3	Ocenění – určení obvyklé ceny	11
4.4	Výsledky analýzy dat	17
5.	ODŮVODNĚNÍ	18
5.1	Interpretace výsledků analýzy	18
5.2	Kontrola postupu	18
6.	ZÁVĚR	19
6.1	Citace znalecké otázky	19
6.2	Odpověď	19
7.	PŘÍLOHY	20

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je ocenění pozemku p.č. 479/4 (bez chodníku a případných jiných staveb), orná půda, výměra 33 m², LV 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha.

Odborná otázka zadavatele v souladu s výše uvedeným zadáním, zní:

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 479/4, orná půda, výměra 33 m², LV 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha?“

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je ocenění pozemku p.č. 479/4, k.ú. Třeboradice.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4 Místní šetření

Místní šetření bylo znalcem provedeno dne 12. 7. 2021. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu oceňovaných nemovitých věcí.

1.5 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaženo k datu provedení místního šetření, tj. k datu **12. 7. 2021**.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat bylo vycházeno ze standardních dokumentů a dostupných informací, jakými jsou např. veřejný rejstřík katastru nemovitostí, realitní servery, informace územně samosprávných celků (obcí), mapových aplikací a aplikací jednotlivých profesních organizací (např. pojišťovny, cenové mapy atd.). Dále je tento znalecký posudek zpracován na základě dokumentů předložených zadavatelem a veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění. Pro účely znaleckého posudku je čerpáno zejména z takových zdrojů dat, které obsahují relevantní informace k otázce zadavatele a účelu znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 12. 7. 2021, LV č. 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 12. 7. 2021
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a příslušná vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, cenové mapy, povodňové mapy apod.)
- Smlouva o zřízení věcného břemene ev. č. VV/G33/08565/1218455 uzavřená mezi společností KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. (povinný) a společností PREDistribuce, a.s. (oprávněný), ze dne 13. 12. 2012
- Darovací smlouva se zřízením služebnosti č. INO/83/10/024477/2016 uzavřená mezi společností KUGEL-KRKONOŠE s.r.o. (dárce) a Hlavním městem Praha (obdarovaný), ze dne 5. 8. 2016

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění bylo vycházeno zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto znaleckém posudku, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel. Stejně tak v případě, že zadavatel nepředložil dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímám jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

2.4 Kategorie hodnoty

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce ocenění pozemku p.č. 479/4, k.ú. Třeboradice. Na základě uvedeného je kategorie hodnoty v tomto znaleckém posudku chápána jako obvyklá cena, přičemž obvyklou cenou, se v tomto znaleckém posudku rozumí cena, tak jak je definována v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. kde se mimo jiné uvádí následující:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dále také „obvyklá cena“.

2.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. V případě, že zadavatel nepředložil dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímám jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem (např. soudní či exekuční řízení apod.).

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr a tvorba dat pro účely vypracování znaleckého posudku je prováděna z více zdrojů. Základní data o předmětu ocenění jsou sesbírána na základě provedeného místního šetření, veřejně dostupných informací o předmětu ocenění, podkladů zadavatele a dalších podkladů uvedených zejména v kapitole Výčet vybraných zdrojů dat.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data a informace o předmětu ocenění jsou analyzována a interpretována standardním postupem obvyklým ve znalecké oceňovací praxi (podrobněji viz dále). Data a informace jsou v rámci zpracování použita v původní podobě (např. poloha a popis nemovitých věcí, rizika, věcná práva apod.), případně vhodně upravena pro účely jejich dalšího použití (např. úpravy pomocí koeficientů odlišnosti apod.). Jednotlivé postupy při zpracování konkrétních dat jsou uvedeny vždy v příslušných částech tohoto znaleckého posudku.

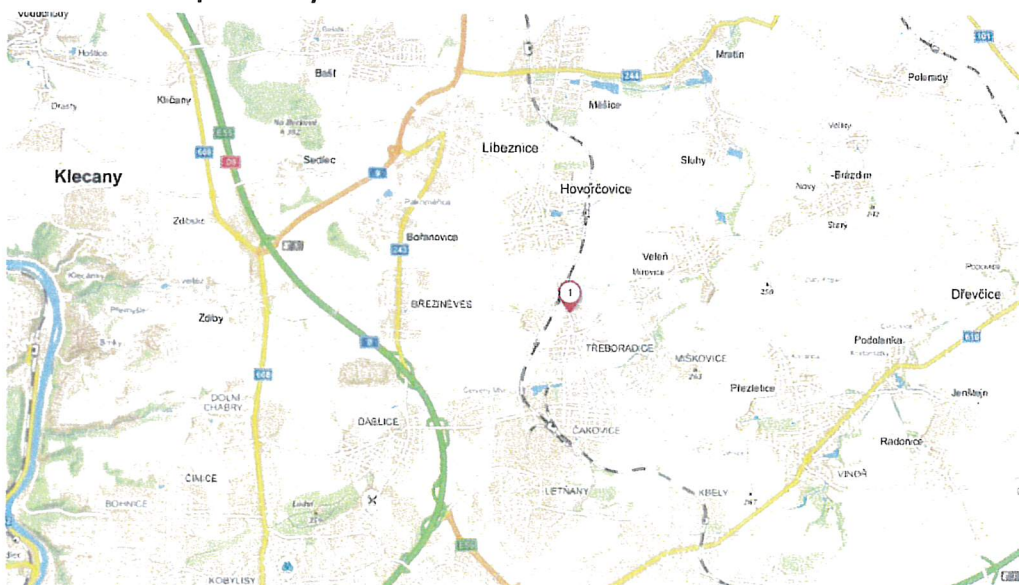
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita

Oceňovaný pozemek p.č. 479/4 je situován lokalitě Praha – Třeboradice, ulice Schoellerova. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. Katastrální území Třeboradice je součástí Městské části Praha – Čakovice. V Čakovících se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

Obrázek 1 – mapa lokality



Zdroj: www.mapy.cz

V okolí oceňovaného pozemku se nachází zejména rezidenční zástavba rodinných domů a areál sportoviště. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou, tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.2 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 479/4 je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, přičemž ve skutečnosti je využíván jako chodník vedoucí podél ulice Schoellerova. Pozemek je rovinatý ve tvaru obdélníka o celkové výměře 33 m². Na pozemku se nachází zpevněná plocha chodníku ze zámkové dlažby. Na základě sdělení zadavatele nejsou chodník ani případné jiné stavby na pozemku součástí předmětu ocenění. Pozemek se nenachází v záplavovém území.

3.3.2 Věcná práva

3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 688, k.ú. Třeboradice, ze dne 12. 7. 2021 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušném LV č. 688, k.ú. Třeboradice, ze dne 12. 7. 2021 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno k oceňovaným nemovitým věcem věcné břemeno vedení (dle čl. III. a geom. pl. č. 604-48/2012) s oprávněním pro PREdistribuce, a.s. a povinností k oceňované parcele 479/4. Dále je zapsáno věcné břemeno (podle listiny) právo služebnosti inženýrské sítě, právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení s oprávněním pro Hlavní město Praha a povinností k oceňované parcele 479/4. Uvedená věcná práva budou v ocenění dále vhodně zohledněna.

3.3.3 Plomby a upozornění

Na příslušném LV č. 688, k.ú. Třeboradice, ze dne 12. 7. 2021 nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidovány žádné plomby ani upozornění.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění

V souladu s výše uvedeným znaleckým úkolem, resp. odbornou otázkou zadavatele a ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu ocenění, je pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného nemovitého majetku použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

V souladu s § 1c vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná.

Případné rozdíly v ocenění jsou náležitě odůvodněny v kapitole Interpretace výsledků analýzy.

4.2 Ocenění – určení zjištěné ceny

4.2.1 Oceňovací předpis

Určení zjištěné ceny je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále také „**oceňovací vyhláška**“).

4.2.2 Základní informace

LV:	688
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Třeboradice
Počet obyvatel:	1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce Z_{C_v}	= 5 272,00 Kč/m ²

4.2.3 Ocenění dle oceňovací vyhlášky (zjištěná cena)

4.2.3.1 Stanovení zjištěné ceny pozemku p.č. 479/4

Pozemek p.č. 479/4 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda. Dle provedeného místního šetření je pozemek ve skutečnosti využíván jako komunikace – chodník. Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, přičemž při nesouladu mezi stavem uvedeným a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Dle uvedeného bude pozemek oceněn podle skutečného stavu, tj. jako stavební pozemek pro ostatní plochy a komunikace.

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**Tabulka 1 - Úprava základních cen pro pozemky komunikací (§ 4 odst. 3)**

Znak	Popis	P _i
P ₁	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P ₂	Charakter a zastavěnost území II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P ₃	Povrchy I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P ₄	Vlivy ostatní neuvedené II. Bez dalších vlivů	0,00
P ₅	Komerční využití I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
Úprava základní ceny pozemků komunikací (I)		0,210

Zdroj: oceňovací vyhláška, vlastní výpočet

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Tabulka 2 – Stanovení základní ceny upravené pozemku

Základní cena stavebního pozemku určená dle § 3 Oceňovací vyhlášky (ZC) [Kč/m ²]	5 272,00
Index cenového porovnání (I)	0,210
Základní cena upravená stavebního pozemku (ZCU) [Kč/m²]	1 107,12

Zdroj: oceňovací vyhláška, vlastní výpočet

Tabulka 3 – Stanovení zjištěné ceny pozemku

Základní cena upravená stavebního pozemku (ZCU) [Kč/m ²]	1 107,12
Výměra pozemku [m ²]	33
Zjištěná cena celkem [Kč]	36 534,96

Zdroj: oceňovací vyhláška, vlastní výpočet

4.2.3.2 Stanovení ceny věcných břemen**Věcné břemeno vedení**

Jedná se o věcné břemeno kabelového vedení 1 kV, jehož trasa je vyznačena v geometrickém plánu č. 604-48/2012. Věcné břemeno spočívá v umístění, provozování a užívání kabelového vedení na dotčeném pozemku p.č. 479/4 s právem volného přístupu spočívajícím v právu vstupu a vjezdu oprávněného z VB (PREdistribuce, a.s.) na dotčený pozemek za účelem zajištění provozu, údržby, oprav a obnovy kabelového vedení. Hodnota věcného břemene je určena v souladu s oceňovací vyhláškou dle § 39a. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou. Dle GP č. 604-48/2012 je pozemek zatížen v celé své výměře. Obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené věci nemovité věci, které nese oprávněný je uvažována v nulové výši. Roční užitek je určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Tabulka 4 – Stanovení dílčího ročního užítku oprávněného

Základní cena upravená stavebního pozemku (ZCU) [Kč/m ²]	1 107,12
Výměra části pozemku zatížené věcným břemenem [m ²]	33
Hodnota části pozemku zatížené věcným břemenem [Kč]	36 534,96
Simulované nájemné [%]	5,00
Obvyklé nájemné části pozemku zatížené věcným břemenem - vč. ochr. pásma [Kč/rok]	1 826,75
Náklady na zachování a opravu zatížené nemovité věci [Kč/rok]	0,00
Dílčí roční užitek oprávněného (ru_i) [Kč/rok]	1 826,75

Zdroj: oceňovací vyhláška, vlastní výpočet

Tabulka 5 – Stanovení hodnoty věcného břemene

Součet ročních užiteků - celkem [Kč]	1 826,75
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	
Koeficient míry užítku dle přílohy č. 22a - tabulka č. 2	0,10
Roční užitek [Kč]	182,68
Míra kapitalizace (p) [%]	10,00
Cena věcného břemene vedení (CBN = roční užitek / p) [Kč]	1 826,80

Zdroj: oceňovací vyhláška, vlastní výpočet

Věcné břemeno právo služebnosti inženýrské sítě, právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení

Jedná se o věcné břemeno spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení na pozemku p.č. 479/4. Dle provedeného místního šetření se sloupy veřejného osvětlení nacházejí mimo oceňovaný pozemek. Věcné břemeno v tomto případě neovlivňuje hodnotu předmětu ocenění a jeho cena je uvažována v nulové výši.

4.2.3.3 Rekapitulace stanovení zjištěné ceny

Tabulka 6 – Rekapitulace stanovení zjištěné ceny

Zjištěná cena pozemku p.č. 479/4	36 534,96
Odpočet ceny věcného břemene vedení	- 1 826,80
Odpočet ceny věcného břemene umístění sloupů veř. osvětlení	- 0,00
Zjištěná cena [Kč]	34 708,16

Zdroj: vlastní výpočet

Zjištěná cena předmětu ocenění byla stanovena v souladu s oceňovací vyhláškou a její výše činí k datu ocenění **34 710 Kč** (matematicky zaokrouhloeno na celé desetikoruny v souladu s § 50 Oceňovací vyhlášky).

4.3 Ocenění – určení obvyklé ceny porovnáním

4.3.1 Porovnávací metoda

K datu ocenění lze z dostupných zdrojů nalézt dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, proto je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody. Porovnání je provedeno pro pozemky ostatních ploch, případně pozemky obdobného charakteru a využití.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí je užitá indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborných publikacích a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi příslušnou srovnávací nemovitostí a nemovitostí oceňovanou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako oceňovaná nemovitost a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě, tedy v obci Praha - Třeboradice nebo obdobné lokalitě. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Tržní ceny srovnávacích nemovitostí (TC_s) jsou nejprve upraveny tzv. koeficientem redukce na pramen ceny (KRC), a to v případě, že pro srovnání jsou použity nabídkové ceny, jelikož z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00. Takto upravené tržní ceny srovnávacích nemovitostí jsou následně přepočteny pomocí zvolené jednotky (m^2 výměry pozemku) na jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu (JTC_s). Pro zohlednění kvalitativních odlišností mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí jsou následně použity koeficienty odlišnosti (k_i), vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění celkového indexu odlišnosti (I_s) srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému. Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (JTC_s) upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovanou jednotkovou tržní cenou ($IJTC_s$). Výsledná (hledaná) jednotková tržní cena oceňovaného objektu (JTC_0) se v daném případě stanoví prostým aritmetickým průměrem hodnot indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích objektů.

4.3.2 Ocenění porovnávací metodou

Tabulka 7 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	k.ú. Třeboradice
Velikost výměry (m ²)	33
Způsob využití	ostatní komunikace
Povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
Další vlivy	věcné břemeno vedení, nesoulad skutečného a evidovaného stavu

Zdroj: výpis z KN, místní šetření

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí, jejich vlastnosti a parametry, jsou stanoveny jednotlivé koeficienty odlišnosti (viz dále). Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

V případech, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňovanému objektu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.



Na základě zvolených koeficientů odlišnosti je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti jednotkové tržní ceny srovnávací nemovitosti od jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (I_s). Z něj jsou poté vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s).

Srovnávací nemovitosti

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí.



Při výběru srovnávacích objektů byl kladen důraz především na obdobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti, mezi oceňovanou a srovnávacími nemovitostmi, jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k rokům 2020 a 2021.

Tabulka 8 - srovnávací nemovitost č. 1

 	
<p>Pozemek p.č. 1712/3, LV 766, k.ú. Ďáblice. Č. řízení: V-26873/2020-101. Smlouva kupní sml. č. KUP/35/02/009001/2020 ze dne 30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2020.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 1712/3, k.ú. Ďáblice, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, silnice. Výměra 282 m². Rovinatý, pravidelný tvar obdélníka. Na pozemku se nachází komunikace (chodník/silnice). Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	631 000
Výměra (m ²)	282
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 237,59



Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 9 - srovnávací nemovitost č. 2

 	
<p>Pozemek p.č. 1990/14, LV 3323, k.ú. Kbely. Č. řízení: V-72411/2020-101. Smlouva kupní ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 1990/14, k.ú. Kbely, evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Výměra 201 m². Rovinatý, pravidelný tvar obdélníka. Na pozemku se nachází komunikace (chodník/silnice). Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	100 500
Výměra (m ²)	201
Jednotková cena (Kč/m ²)	500,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 10 - srovnávací nemovitost č. 3

 	
<p>Pozemky p.č. 1467/1, 1469/1, 1469/4, 1469/5, 1486/4 a 1486/6, LV 845, k.ú. Dolní Chabry. Č. řízení: V-43364/2021-101. Smlouva kupní č. KUP/35/02/011493/2021 ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1467/1, 1469/1, 1469/4, 1469/5, 1486/4 a 1486/6, k.ú. Dolní Chabry, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Celková výměra 1 217 m². Rovinaté, nepravidelné tvary. Na pozemcích se nachází komunikace (chodník/silnice). VB vedení zapsané v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	2 640 000
Výměra (m ²)	1 217
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 169,27

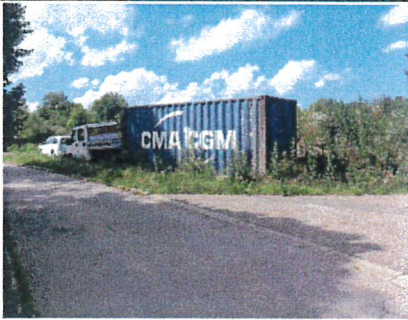
Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 11 - srovnávací nemovitost č. 4

 	
<p>Pozemek p.č. 310/228, LV 563, k.ú. Miškovice. Č. řízení: V-42418/2021-101. Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 310/228, k.ú. Miškovice, evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Výměra 200 m². Rovinatý, pravidelný tvar obdélníka. Využíván jako zahrada. Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	400 000
Výměra (m ²)	200
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 000,00

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 12 - srovnávací nemovitost č. 5

 	
<p>Pozemky p.č. 279/2, 282/4 a 438/131, LV 836, k.ú. Březiněves. Č. řízení: V-19048/2021-101. Smlouva kupní ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 279/2, 282/4 a 438/131, k.ú. Březiněves, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo orná půda. Celková výměra 191 m². Rovinaté, nepravidelné tvary. Na pozemcích se částečně nachází komunikace, částečně jsou stavební. Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	1 200 000
Výměra (m ²)	191
Jednotková cena (Kč/m ²)	6 282,72

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 13 – Dataáze srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TCs (Kč)	KRC	Upravená cena (Kč)	Výměra (m ²)	Jednotková tržní cena JTCs (Kč/m ²)	k ₁ lokalita	k ₂ velikost výměry (m ²)	k ₃ způsob využití	k ₄ povrchová konfigurace	k ₇ další vlivy	Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTCs (Kč/m ²)
1	V-26873/2020-101	15.05.2020	631 000	1,00	631 000	282	2 237,59	1,05 1,05	0,98 282 m ² (větší výměra)	1,00 komunikace	1,00 rovinnatý, pravidelný tvar	1,05 bez vlivu	1,08	2 071,84
2	V-72411/2020-101	30.11.2020	100 500	1,00	100 500	201	500,00	1,05 1,05	0,98 201 m ² (větší výměra)	1,00 komunikace	1,00 rovinnatý, pravidelný tvar	1,03 <i>nesoulad skutečného stavu s KN</i>	1,06	474,79
3	V-43364/2021-101	04.06.2021	2 640 000	1,00	2 640 000	1 217	2 169,27	1,00 1,00	0,95 1 217 m ² (větší výměra)	1,00 komunikace	0,99 rovinnatý, nepravidelný tvar	1,02 VB vedení	0,96	2 259,66
4	V-42418/2021-101	02.06.2021	400 000	1,00	400 000	200	2 000,00	1,00 1,00	0,98 200 m ² (větší výměra)	1,00 orná půda/ zahrada	1,00 rovinnatý, pravidelný tvar	1,05 bez vlivu	1,03	1 941,75
5	V-19048/2021-101	15.03.2021	1 200 000	1,00	1 200 000	191	6 282,72	1,00 1,00	0,98 191 m ² (větší výměra)	1,30 stavební/ komunikace	0,99 rovinnatý, nepravidelný tvar	1,05 bez vlivu	1,32	4 759,64

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz srovnávací nemovitosti. Dvě ze srovnávacích nemovitostí byly ze srovnání vyloučeny (zvýrazněny kurzívou) pro jejich přílišnou odlehlost jednotkových tržních cen od průměru všech použitých hodnot. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaných nemovitých věcí je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 14 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí - JTC₀

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	1 941,75
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	2 259,66
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	130,50
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 960,58
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 221,58
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	2 091,08
Variační koeficient	6,24 %

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody byly použity celkem 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v městské části Praha – Čakovice a bezprostředně navazujících okolních územích. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v intervalu 1 950 až 2 250 Kč/m² v závislosti na poloze, způsobu využití, velikosti výměry, povrchové konfiguraci a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí, v úrovni **2 091 Kč/m²**.

Tabulka 15 - Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí porovnávací metodou

Výměra oceňovaného pozemku (m ²)	33
Jednotková tržní cena - JTC ₀ (Kč/m ²)	2 091,00
Porovnávací hodnota (Kč)	69 003,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.4 Výsledky analýzy dat

Na základě provedení ocenění jsou stanoveny výsledné hodnoty ocenění pozemku p.č. 479/4.

Tabulka 16 – Rekapitulace výsledných hodnot

Kategorie hodnoty	Hodnota [Kč]
Zjištěná cena	34 710,00
Porovnávací hodnota	69 003,00
Obvyklá cena	69 000,00

Zdroj: vlastní úprava

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí (pozemku p.č. 479/4, k.ú. Třeboradice) byla určena porovnáním sjednaných cen obdobných pozemků v tuzemsku ke dni ocenění. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné pozemky nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací pozemky a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody bylo použito celkem 5 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí (z toho 2 byly vyřazeny). Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena v úrovni 2 091 Kč/m². Výsledná obvyklá cena oceňovaného pozemku stanovena pomocí porovnávací metody činí **69 000 Kč**.

V souladu s § 1c Oceňovací vyhlášky byla spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná. Výsledná cena zjištěná stanovena v souladu s oceňovací vyhláškou činí **34 710 Kč**.

Rozdíly v ocenění jsou způsobeny zejména použitou metodikou. Zatímco v případě stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody je základem ocenění databáze skutečně realizovaných cen, tak v případě stanovení zjištěné ceny se jedná o určení ceny na základě cenového předpisu platného k datu ocenění. Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění je určena v úrovni hodnoty stanovené porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena zejména manuálním přepočtem všech použitých výpočtů a aplikovaných postupů.

6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo ocenění pozemku p.č. 479/4 (bez chodníku a případných jiných staveb), orná půda, výměra 33 m², LV 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha.

6.1 Citace znalecké otázky

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 479/4, orná půda, výměra 33 m², LV 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 479/4, orná půda, výměra 33 m², LV 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhлено na desetikoruny):

69 000 Kč

(Slovy: šedesát devět tisíc korun českých)

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.2.2019 pod č.j. Spr. 1659/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10-04/2021 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV042021.

V Praze dne 18. 7. 2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 12. 7. 2021, LV č. 688, k.ú. Třeboradice, obec Praha
- 2) Snímek katastrální mapy se zobrazením předmětu ocenění
- 3) Ortofotomapa zobrazující oceňované nemovité věci
- 4) Fotodokumentace
- 5) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12. 7. 2021, LV 688, k.ú. Třeboradice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2021 11:04:46

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731528 Třeboradice List vlastnictví: 688

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo KUGEL-KRKONOŠE s.r.o., S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	27547931	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
479/4	33	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

(dle čl. III. a geom.pl.č. 604-48/2012)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 479/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2012.

V-60215/2012-101

Popadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo služebnosti inženýrské sítě, právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 479/4

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml. INO/83/10/024477/2016 ze dne 05.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2016 14:15:43. Zápis proveden dne 07.10.2016.

V-61522/2016-101

Popadí k 29.08.2016 14:15

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Florbý a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

c Smlouva kupní ze dne 12.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2010.

V-48933/2010-101

Nemovitosti jsou v zjednodušeném ohledu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území 731528, stránka 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2021 11:04:46

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731528 Třeboradice List vlastnictví: 688
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: KUGEL-KRKONOŠE s.r.o., S. K. Neumanna 2708, Zelené Předměstí, RO/ICO: 27547931
 53002 Pardubice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
479/4	20100	33

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ
 Blažková Jana

Vyhotoveno: 12.07.2021 11:04:47

Podpis, razítka:

Řízení PŘ: 1464/2021-210

Správa poplatků uhrazen
 v hotovosti / na zvl. účet
 ve výši Kč
 dne: 12.07.2021

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 7

Příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 3 – Ortofotomapa



Příloha č. 4 – Fotodokumentace



Pozemek p.č. 479/4



Pozemek p.č. 479/4



Pozemek p.č. 479/4



Pozemek p.č. 479/4



Chodník na pozemku p.č. 479/4



Komunikace vedoucí podél pozemku p.č. 479/4

Příloha č. 5 – Cenové údaje

Srovnávací nemovitost č. 1**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-26873/2020-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	631.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-26873/2020-101
Smlouva kupní sml. č. KUP/35/02/009001/2020 ze dne 30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2020 10:58:45. Zápis proveden dne 09.06.2020.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1712/3, LV 766 k.ú. Ďáblice		

Srovnávací nemovitost č. 2**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-72411/2020-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	100.500,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-72411/2020-101
Smlouva kupní ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 11:38:30. Zápis proveden dne 23.12.2020.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1990/14, LV 3323 k.ú. Kbely		

Srovnávací nemovitost č. 3**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-43364/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.640.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-43364/2021-101
Smlouva kupní č. KUP/35/02/011493/2021 ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 11:16:37. Zápis proveden dne 29.06.2021.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1467/1, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1469/1, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1469/4, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1469/5, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1466/4, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1466/6, LV 845 k.ú. Dolní Chabry		

Srovnávací nemovitost č. 4**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-42418/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 11:48:22. Zápis V-42418/2021-101
proveden dne 28.06.2021.Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 310/228, LV 563 k.ú. MiškoviceSrovnávací nemovitost č. 5**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-19048/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 10:59:09. Zápis V-19048/2021-101
proveden dne 14.04.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 279/2, LV 836 k.ú. Březiněves; 282/4, LV 836 k.ú. Březiněves; 438/131, LV 836 k.ú.
Březiněves



433/13

479/3

479/219

479/18

479/182

479/25

479/203

479/202

479/216

479/215

479/183

479/184

479/24

479/189

479/214

479/4

479/220

479/188

479/187

479/218

479/185

335

336

479/186

339/1

339/2

369/6

369/5

372/

370

51

339/4

309/4

369/3

369/2

32/3

331/3

338

368

374

376

340

366

364

342

NOVOTROYA

Dohoda o spolupráci

Městská část Praha – Čakovice
IČ 00231291, se sídlem Praha 9 – Čakovice, 196 00, nám. 25. března 121
zastoupena starostou Ing. Alexanderem Lochmanem a zástupkyní starosty Bc. Blankou Klimešovou
dále také jako „MČ Praha – Čakovice“ a také jako „prodávající“ na straně jedné

a

KUGEL – KRKONOŠE s.r.o.
IČ 27547931, se sídlem S. K. Neumanna 2708, 530 02, Pardubice – Zelené Předměstí
zastoupena Ing. Igorem Malým a Ing. Alanem Gütlem, jednatele
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C,
vložka 25437
dále také jako „KUGEL – KRKONOŠE s.r.o.“ a také jako „kupující“ na straně druhé

na základě USN RM 414/2011, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

dohodu o spolupráci

I.

- 1) Smluvní strany uzavřely dne 12.8.2010 kupní smlouvu na základě které prodávající kupujícímu prodal a kupující od prodávajícího koupil a stal se vlastníkem těchto nemovitostí:
 - pozemku parc. č. 479/4, o výměře 2977 m², obec Praha, k. ú. Třeboradice,
 - pozemku parc. č. 479/25, o výměře 2673 m², obec Praha, k. ú. Třeboradice.

II.

- 1) Smluvní strany konstatují, že předmětné pozemky jsou v rámci územního plánu hl. m. Prahy zařazeny do oblasti (lokality) s úpravou kódu míry využití území OB-A, když s touto úpravou kupující tyto nemovitosti kupoval.
- 2) Kupující má záměr docílit změny kódu míry využití území ze současného OB-A na OB-B a k této změně je zapotřebí součinnosti prodávajícího. Touto změnou pak dojde ke zhodnocení předmětných pozemků a z tohoto důvodu také smluvní strany uzavírají tuto dohodu o spolupráci.

III.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke změně územního plánu hl. m. Prahy v části týkající se předmětných pozemků, a to tak, že dojde k úpravě kódu míry využití území ze současného OB-A na OB-B, poskytne KUGEL – KRKONOŠE s.r.o. Městské části Praha – Čakovice finanční částku (jako dar) ve výši 600.000,-Kč (slovy Šest set tisíc korun českých), kterou Městská část Praha – Čakovice použije ku prospěchu svých občanů.

- 2) Předmětná částka 600.000,-Kč bude kupujícím prodávajícím zaplacená do 30 dnů ode dne schválení změny územního plánu hl. m. Prahy tak, jak je uvedeno v této dohodě o spolupráci.
- 3) Městská část Praha – Čakovice tímto prohlašuje, že bude nápomocna předmětné změně míry využití předmětných pozemků tak, jak je uvedeno v této dohodě o spolupráci.

IV.

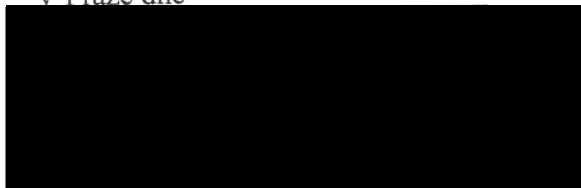
- 1) Smluvní strany konstatují, že na předmětných pozemcích směrem do ulice Schoellerova není umístěn chodník pro pěší a KUGEL – KRKONOŠE s.r.o. tímto výslovně uvádí, že pokud by bylo zapotřebí vybudovat tento chodník, bude vybudován na náklady KUGEL – KRKONOŠE s.r.o., resp. na náklady osob, na které KUGEL – KRKONOŠE s.r.o. převede části předmětných pozemků. Tento závazek je KUGEL – KRKONOŠE s.r.o. povinen uvést do všech příslušných smluv, zejména smluv o převodu částí předmětných pozemků.

V.

- 1) Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, resp. dnem podpisu té smluvní strany, která jej podepíše později.
- 2) Tato dohoda je vyhotovena ve 4 stejnopisech, které mají platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po podpisu této dohody 2 vyhotovení.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda odpovídá jejich svobodné a pravé vůli, že si ji po jejím sepsání řádně přečetly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

V Praze dne

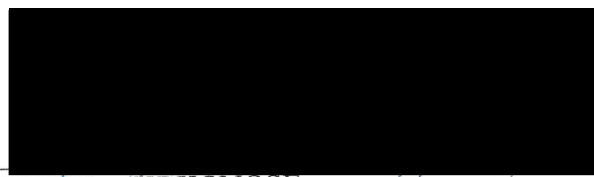
1 - 11 - 2011



Městská část Praha – Čakovice

V Praze dne

26. 10. 2011



KUGEL – KRKONOŠE s.r.o.

