

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

12. jednání

dne 25.11.2024

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 4 BJ 571/2024
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Směna pozemků se společností Miškovická s.r.o.**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: Mapa pozemků

Příloha č.2: Znalecký posudek č. 004461/2023

Příloha č.3: Dodatek č. 046851/2024 ke znaleckému posudku č. 004461/2023

Příloha č.4: Usnesení RHMP č. 2017 ze dne 23.9.2024

Příloha č.5: MHMP Vyrozumění k oznámenému záměru

Příloha č.6: Návrh směnné smlouvy

(č. usnesení)

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

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

směnu pozemku parc. č. 207 o výměře 397 m², jehož součástí je stavba č. p. 141, pozemku parc. č. 209 o výměře 188 m², jehož součástí je stavba č. p. 140, pozemků parc. č. 212/2 o výměře 174 m², parc. č. 214/2 o výměře 289 m², parc. č. 214/3 o výměře 200 m² a parc. č. 361/2 o výměře 62 m² ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené do správy městské části Praha-Čakovice, za pozemky parc. č. 211/3 o výměře 452 m², parc. č. 213 o výměře 454 m² a parc. č. 215/1 o výměře 404 m² ve vlastnictví společnosti Miškovická s.r.o., IČ: 24143332, vše v obci Praha, k.ú. Miškovice.

2) schvaluje

směnnou smlouvu se společností Miškovická s.r.o., IČ: 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 a pověřuje starostu Ing. Jiřího Vintišku a 1. zástupce starosty Ing. Alexandera Lochmana, Ph.D. podpisem této smlouvy.

V Praze dne 15.11.2024

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu městské části předkládáme směnu pozemků v katastrálním území Miškovice se společností Miškovická s.r.o.

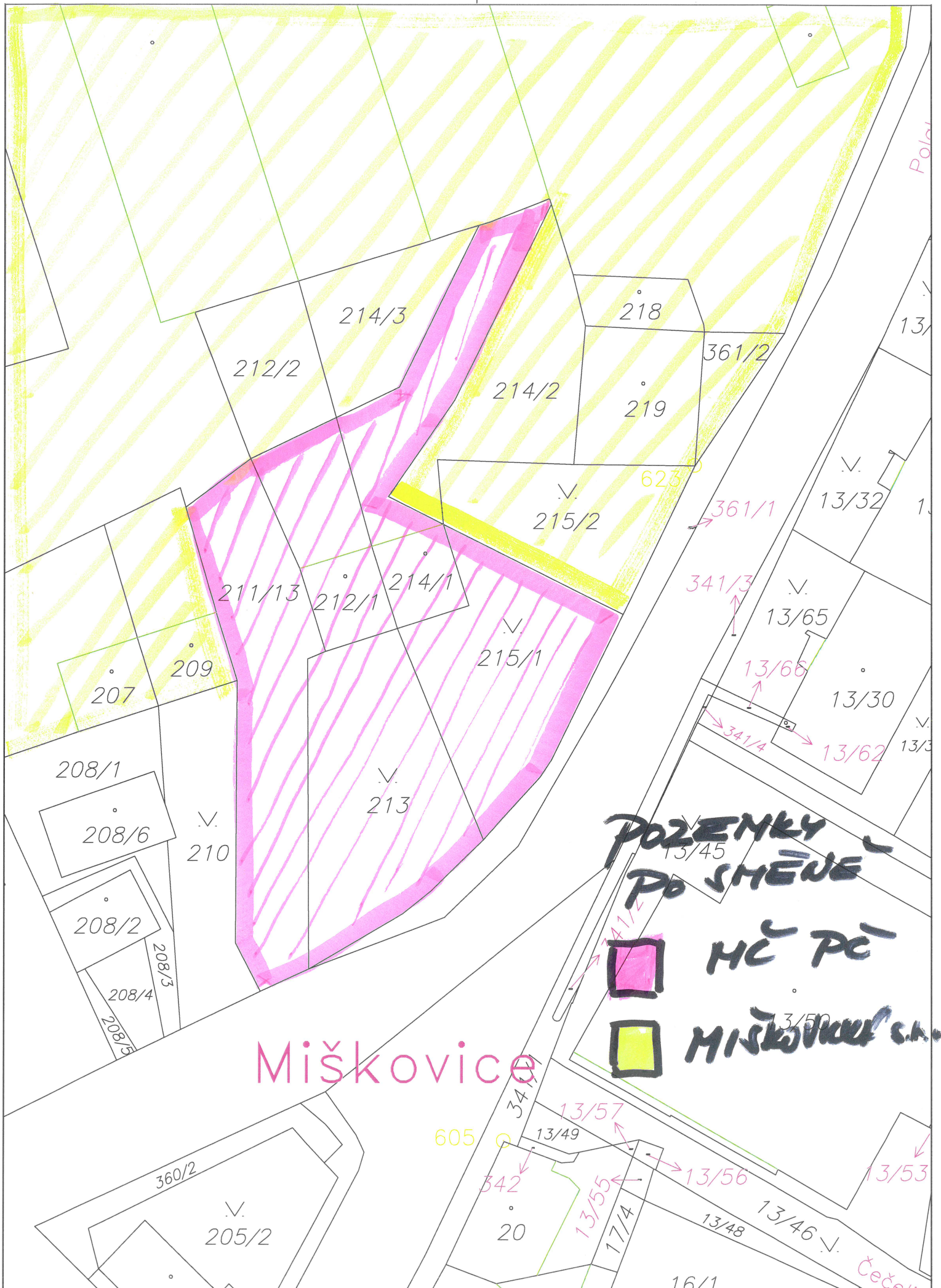
Součástí schváleného záměru v Miškovicích, se společností Miškovická s.r.o, který byl předložen na ZMČ dne 15.5.2023 a byl schválen usnesením č. Z-4/2/23, je směna pozemků. Jelikož obecně závazná vyhláška č. 50/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, nečíslovaným MČ nařizuje, abychom oznamovali záměr převodu nemovitých věcí, kde obvyklá věc převyšuje částku 5 mil. Kč. Tento proces jsme absolvovali až do schválení.

RHMP se dne 23.9.2024 usnesla, že nepožaduje projednání záměru směny pozemků v Zastupitelstvu hl. m. Prahy. MHMP zaslal dne 17.10.2024 pod č. j. MHMP 1867140/2024 vyrozumění k oznámenému záměru směny pozemků.

Rada městské části se na svém 60. jednání dne 6.11.2024 schválila záměr směny pozemků usnesením č. USN RM 520/2023. Záměr byl vyvěšen na ÚD.

Veškeré související materiály jsou k dispozici na OŽPaMp.

Mapa



Miškovice

POZEMKY
PO SMĚNĚ
MČ PĚ
MIŠKOVICE s.n.

1:500


Mapa



Miškovice

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 004461/2023

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper

IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Městská část Praha – Čakovice
náměstí 25. března 121/1
196 00 Praha-Čakovice

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v katastrálním území Miškovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 9. 2. 2023

Posudek obsahuje 40 stran včetně titulního listu, z toho 11 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

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	11
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění	11
4.2	Ocenění.....	11
4.3	Výsledky analýzy dat.....	26
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	27
5.1	Interpretace výsledků analýzy	27
5.2	Kontrola postupu.....	27
6.	ZÁVĚR	28
6.1	Citace znalecké otázky.....	28
6.2	Odpověď.....	28
7.	PŘÍLOHY	30

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemku p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., za účelem vzájemné směny těchto pozemků.

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

- 1) *„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice?“*
- 2) *„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.“*

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem vzájemné směny oceňovaných pozemků.

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 2. 2. 2023. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

1.5 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaheno k datu provedení místního šetření, tj. k datu **2. 2. 2023**.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází 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

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 266, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 672-65/2022 vyhotovený Ing. Dagmar Kotlaříkovou
- Znalecký posudek č. 2188-33/2019 vypracovaný Eduardem Hölzelem dne 20. 9. 2019
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 2. 2. 2023
- 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. 337/2022 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.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

2.4 Kategorie hodnoty

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce ocenění pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1, k.ú. Miškovice cenou obvyklou. 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., č. 237/2020 Sb., kde se mimo jiné uvádí následující:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

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.

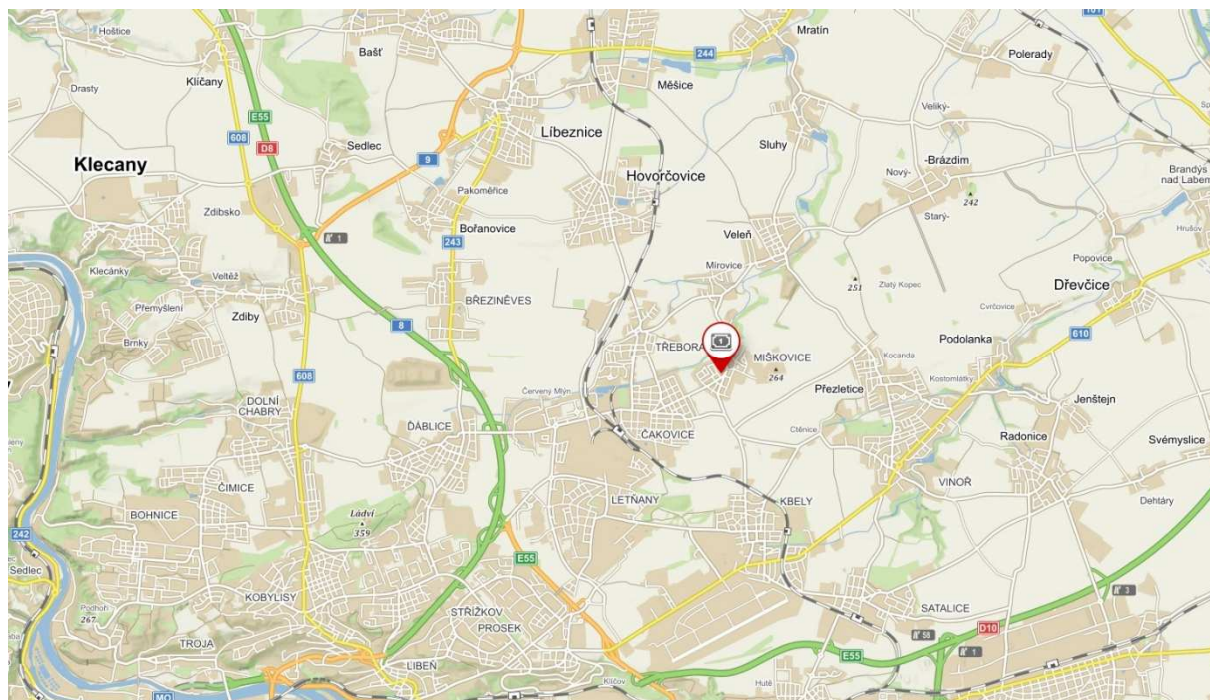
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita

Oceňované nemovité věci jsou situovány lokálně Praha – Miškovice, při ulici Polabská.

Obrázek 1 – mapa lokality



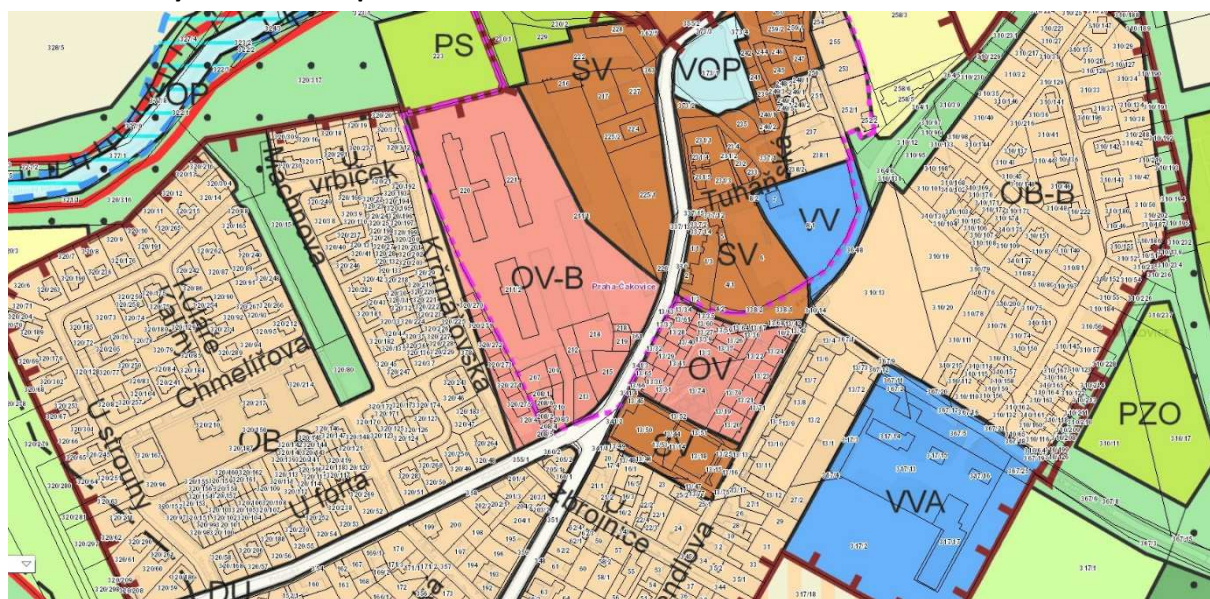
Zdroj: www.mapy.cz

Katastrální území Miškovice je součástí Městské části Praha – Čakovice. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

Oceňované nemovité věci se nachází v centru části obce Praha - Miškovice. V okolí se nachází zejména rezidenční zástavba spolu s objekty občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu a trolejbusu „Miškovice“), tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.2 Územní plán

Obrázek 2 – výřez územního plánu obce



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz>

Dle územního plánu obce Praha se oceňované nemovité věci nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy OV-B (všeobecně obytné). Jedná se o plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Dle dostupných informací jsou předmětné oceňované nemovité věci součástí území, kde je plánován developerský projekt výstavby rodinných domů.

3.3.1.3 Popis nemovitých věcí

Nemovitosti ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice

Jedná se o pozemky p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha (dohromady dále také „rodinné domy č.p. 140 a 141“), spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice.

Součástí pozemků p.č. 207 a 209 jsou dvě jiné stavby, které dohromady tvoří dvojdom (každá stavba s vlastním číslem popisným). Svým charakterem a způsobem užití odpovídají obě stavby rodinnému bydlení. Oba dva domy jsou prakticky totožné, provozně propojené na úrovni prvního nadzemního podlaží (dále také „NP“) a se společným půdním prostorem a podsklepením. Domy jsou přibližně 10 let neobydlené.

Jedná se o původní stavby z roku 1951. Pravá (východní) polovina dvojdomu (č.p. 140) je součástí pozemku p.č. 209 o výměře 188 m². Levá (západní) polovina dvojdomu (č.p. 141) je součástí pozemku p.č. 207 o výměře 397 m².

Dvojdom je zděný, částečně podsklepený, s 1 NP a půdním prostorem pod valbovou střechou. Je pravidelného obdélníkového půdorysu o rozměrech přibližně 19,0 x 8,8 m, se vstupem z jižní strany. V 1. NP se nachází vstupní veranda se vstupy do jednotlivých obytných prostor, přičemž každý z domů disponuje vnitřní dispozicí prostor 2+1. Ze společného průchodu je po schodech přístupná půda a z verandy potom 2 sklepní prostory.

Technický stav dvojdomu je špatný až havarijní s dlouhodobě zanedbanou údržbou a řadou konstrukcí na konci jejich životnosti. Projevuje se řada stavebních vad a poruch, jako je vztlínající vlhkost způsobující opadávání omítky, rozbitá okna ad.

Dvojdom je napojen na veřejný rozvod elektro, vody a kanalizace. Vytápění nefunkční, v minulosti lokální pomocí kamen na tuhá paliva.

Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, vrátek apod.

Kolem domu se nachází neudržované pozemky zahrady zarostlé vegetací a zastavěné přístřešky, kůlnami apod.

Tabulka 1 – Přehled ploch domu č.p. 140

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,68	1,00	19,68
ložnice	10,56	1,00	10,56
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	7,68	1,00	7,68
koupelna	2,05	1,00	2,05
WC	1,10	1,00	1,10
předsíň 2	4,18	1,00	4,18
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,52		53,79

Zdroj: místní šetření, vlastní výpočet

Tabulka 2 – Přehled ploch domu č.p. 141

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,79	1,00	19,79
ložnice	10,49	1,00	10,49
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	6,04	1,00	6,04
koupelna	4,21	1,00	4,21
WC	1,11	1,00	1,11
chodba	2,07	1,00	2,07
spižárna	1,78	1,00	1,78
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,76		54,03

Zdroj: místní šetření, vlastní výpočet

Oceňované pozemky p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako veřejná komunikace. Pozemky jsou rovinaté a mají nepravidelný tvar. Celková výměra pozemků p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 činí 725 m². Na části pozemků se nachází dřevěné přístřešky, zděná kůlna, oplocení z pletiva a ze dřeva a další. Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Jedná se o pozemek p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaný na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Oceňované pozemky p.č. 213, 211/13 a 215/1 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako komunikace. Pozemky jsou rovinaté, mají nepravidelný tvar a jsou oplocené plotem z pletiva. Celková výměra pozemků p.č. 213, 211/13 a 215/1 činí 1 310 m². Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

3.3.2 Věcná práva

3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 266, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí zapsáno věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem údržby a oprav objektů s oprávněním pro oceňované parcely č. 207 a 209 a s povinností k parcelám 208/1 a 210.

Na příslušném LV č. 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušném LV č. 266, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno věcné břemeno vedení provozování a užívání kabelového vedení dle čl. III smlouvy a v rozsahu vymezeném g.pl.č. 382-35/2007 s oprávněním pro PREDistribuce, a.s. a povinností k oceňované parcele č. 361. Uvedené věcné břemeno je bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

Na příslušném LV č. 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno věcné břemeno (podle listiny) chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelového vedení 22 kV a 1 kV (dle geom. pl. 230-428/2001) na dobu 40 ti let s oprávněním pro PREDistribuce, a.s. a povinností k oceňované parcele č. 211/1. Uvedené věcné břemeno je bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

3.3.3 Plomby a upozornění

Na příslušných LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části Plomby a upozornění uvedeny k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

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.

4.2 Ocenění

4.2.1 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 (tzv. koeficienty odlišnosti). Porovnání je provedeno, s ohledem na charakter oceňovaného majetku, **zvláště pro rodinné domy č.p. 140 a 141** (spolu s příslušnými pozemky p.č. 207 a 209, jejichž součástí rodinné domy jsou) a **zvláště pro pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou a také pozemek **p.č. 213**, spolu s pozemky **p.č. 211/13 a p.č. 215/1** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou.

Pro stanovení obvyklé ceny je užitá indexová porovnávací metoda – **metoda standardní jednotkové tržní ceny**, která je podrobně popsána v odborných publikacích (např. Teorie oceňování nemovitostí od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.) a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou.

Cena zvoleného standardního objektu (např. rodinného domu s pozemkem, samostatného pozemku) je stanovena komparací se srovnávacími objekty. U konkrétního prodaného objektu zjistíme dělením jeho tržní ceny (**TC_s**) výměrou (m^2 užitné podlahové plochy, m^2 výměry pozemku) jeho jednotkovou tržní cenu srovnávacího objektu (**JTC_s**) a za pomoci přiměřených kritérií (jednotlivých koeficientů odlišnosti) index srovnávacího objektu (**I_s**). Po zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu indexem srovnávacího objektu, je stanovena indexovaná jednotková tržní cena srovnávacího objektu (**JTC_s**). Za použitelnou standardní jednotkovou cenu (**SJTC**) pak bereme průměr ze získaného souboru standardních jednotkových tržních cen. Obdobně je pro zohlednění odlišností standardního a oceňovaného objektu, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu (**JTC_o**), použit tzv. index oceňovaného objektu (**I_o**).

4.2.2 Ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141 porovnávací metodou

Stanovení obvyklé ceny je provedeno zvlášť pro každý z rodinných domů č.p. 140 a 141 vč. příslušných pozemků a příslušenství.

4.2.2.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován objekt charakteru rodinného domu nacházející se v lokalitě katastrálního území Miškovice, s velikostí výměry užitné podlahové plochy od 50 m² do 80 m², ve špatném až havarijním stavu, s výměrou pozemku od 200 m² do 400 m², s podstandardním vybavením a příslušenstvím a bez přítomnosti dalších vlivů. Jednotkou je zde jeden metr čtvereční užitné podlahové plochy.

4.2.2.2 Srovnávací nemovitosti

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

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz zejména na lokalitu, charakter objektů a jejich technický stav. Pro určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné objekty v lokalitě katastrálního území Miškovice a obdobných lokalitách. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2022.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací nemovitosti, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry jsou tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): výměra užitné podlahové plochy, lokalita, velikost objektu (užitné podlahové plochy), technický stav, výměra pozemku, vybavení a příslušenství a přítomnost dalších vlivů. Případné odlišnosti mezi srovnávacími a standardním objektem, respektive standardním a oceňovaným objektem jsou zohledněny pomocí tzv. koeficientů odlišnosti. Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

V případě, 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.

Tabulka 3 - srovnávací nemovitost č. 1

 	
<p>Stavba č.p. 21, která je součástí pozemku p.č. St. 36, LV 92, k.ú. Sluhy, okr. Praha-východ. Č. řízení V-12526/2022-209. Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022.</p> <p>Realizovaný prodej domu č.p. 21 s pozemkem o celkové ploše 673 m² v obci Sluhy, okr. Praha-východ. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s dispozicí 2+1. Podlahová plocha je cca 78 m². Na dům navazuje stodola o výměře cca 48 m² s přímým vstupem na půdu domu. Dům je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	5 000 000,00
Výměra (m ²)	78,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	64 102,56

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 4 - srovnávací nemovitost č. 2

 	
<p>Stavba č.p. 965, která je součástí pozemku p.č. 1284/11, spolu s pozemkem p.č. 1284/12, LV 2833, k.ú. Čakovice, obec Praha. Č. řízení V-71624/2022-101. Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022.</p> <p>Realizovaný prodej domu č.p. 965 s pozemky o celkové ploše 223 m² v ulici Schoellerova, Praha - Čakovice. Jedná se o řadový rodinný dům pocházející zhruba z 20. -30. let dvacátého století. Jedná se o nepodsklepenou cihelně kamennou stavbu se sedlovou střechou o zastavěné ploše 121 m² a zahrádkou o ploše 102 m² situovanou západně za domem. Stropy jsou původní, dřevěné. Dům je určen ke kompletní přestavbě, na kterou je vydán demoliční výměr na bourání vnitřních příček pro změnu dispozice a povolení s projektem na přípojku obecní vody, která se nachází hned v komunikaci před domem. Do domu je zavedena elektřina a městská kanalizace.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	7 000 000,00
Výměra (m ²)	98,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	71 428,57

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

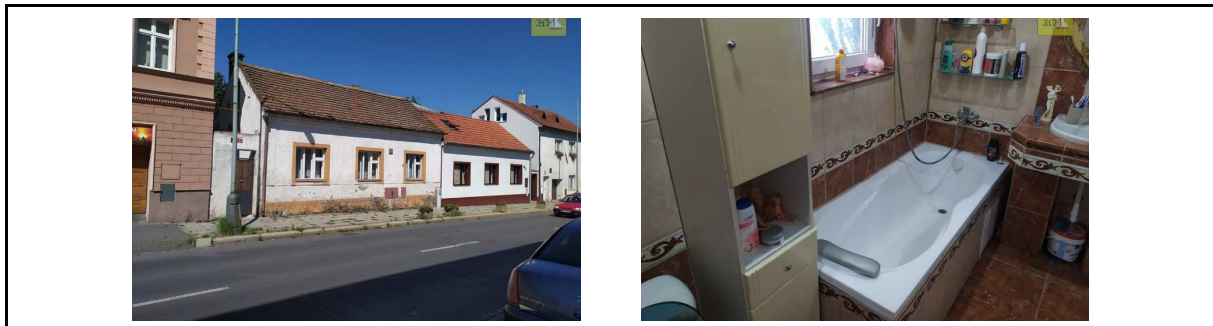
Tabulka 5 - srovnávací nemovitost č. 3

Stavba č.p. 66, která je součástí pozemku p.č. 493, LV 285, k.ú. Satalice, obec Praha.
 Č. řízení V-11972/2022-101. Smlouva kupní ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022.

Realizovaný prodej domu č.p. 66 s pozemkem o celkové ploše 131 m² v ulici Hálova, Praha - Satalice. Jedná se o samostatně stojící rohový rodinný dům dispozice 3+1, zděné konstrukce se sedlovou střechou. Příslušenství tvoří garáž a dílna. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu a kanalizaci. Navíc je zde i vlastní studna. Vytápění je zajištěno ústředním plynovým topením. Dům je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci. K domu byla vypracována studie na případnou rekonstrukci, která počítá s vybudováním 2 samostatných bytových jednotek.

Sjednaná cena (Kč)	8 000 000,00
Výměra (m ²)	103,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	77 669,90

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 6 - srovnávací nemovitost č. 4

Stavba č.p. 84, která je součástí pozemku p.č. 186, LV 441, k.ú. Ďáblice, obec Praha.
 Č. řízení V-70100/2022-101. Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022.

Realizovaný prodej domu č.p. 84 s pozemkem o celkové ploše 244 m² v ulici Ďáblická, Praha - Ďáblice. Jedná se o řadový, zděný, jednopodlažní rodinný dům dispozice 5+1. Dům je vytápěn plynem, je napojen na vodovodní řád, na elektro přípojku a také na kanalizaci. Dům je v původním stavu a je určen k rekonstrukci.

Sjednaná cena (Kč)	6 100 000,00
Výměra (m ²)	91,28
Jednotková cena (Kč/m ²)	66 827,34

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 7 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.ř.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TCs (Kč)	Výměra užité podlah. plochy (m ²)	Jednotková tržní cena JTCs (Kč/m ²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost objektu (m ²)		k ₃ technický stav		k ₄ výměra pozemku		k ₅ vybavení a příslušenství		k ₆ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTCs (Kč/m ²)
1	V-12526/2022-209	19.09.2022	5 000 000	78,00	64 102,56	0,70	Sluhy, okr. Praha-východ	1,00	50 - 80 m ²	1,20	před rekonstrukcí	1,20	více jak 400 m ²	1,10	standardní	1,10	samostatně stojící dům, stodola	1,22	52 543,08
2	V-71624/2022-101	14.12.2022	7 000 000	98,00	71 428,57	1,20	Schoellerova, Čakovice	0,95	80 - 120 m ²	1,00	špatný/havarijní	1,00	200 - 400 m ²	1,00	podstandardní	1,07	projekt přestavby, bez parkování	1,22	58 548,01
3	V-11972/2022-101	21.02.2022	8 000 000	103,00	77 669,90	1,20	Hálova, Satalice	0,95	80 - 120 m ²	1,20	před rekonstrukcí	0,80	do 200 m ²	1,10	standardní	1,10	garáž + dílna, projekt přestavby	1,32	58 840,83
4	V-70100/2022-101	07.12.2022	6 100 000	91,28	66 827,34	1,05	Ďáblická, Ďáblice	0,95	80 - 120 m ²	1,20	před rekonstrukcí	1,00	200 - 400 m ²	1,10	standardní	0,98	bez parkování	1,29	51 804,14

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

4.2.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj jsou vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – $IJTC_s$.

Tabulka 8 - Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	51 804,14
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	58 840,83
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 272,49
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	52 161,53
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	58 706,51
Průměr použitých hodnot - SJTC [Kč/m²]	55 434,02

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných objektů situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované jednotkové ceny standardních objektů se pohybují přibližně v intervalu 50 000 až 60 000 Kč/m² v závislosti na poloze, technickém stavu, velikosti výměry a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná standardní jednotková cena (SJTC) je stanovena uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 55 000 Kč/m².

4.2.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 140

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ oceňovaného rodinného domu č.p. 140, vč. pozemku a příslušenství, je určen jeho index odlišnosti I_o a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného objektu - JTC_o .

Tabulka 9 - Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 140 – JTC_o

Rodinný dům č.p. 140		
Užitná podlahová plocha [m ²]		53,79
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		55 000,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost objektu	50 - 80 m ²	1,00
k_3 - technický stav	špatný/havarijní	1,00
k_4 - výměra pozemku	do 200 m ²	0,80
k_5 - vybavení a příslušenství	podstandardní	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o		0,80
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]		44 000,00
Hodnota oceňovaného objektu [Kč]		2 366 760,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.2.5 Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 141

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ oceňovaného rodinného domu č.p. 141, vč. pozemku a příslušenství, je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného objektu - JTC_0 .

Tabulka 10 - Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 141 – JTC_0

Rodinný dům č.p. 141		
Užitná podlahová plocha [m ²]		54,03
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		55 000,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost objektu	50 - 80 m ²	1,00
k_3 - technický stav	špatný/havarijní	1,00
k_4 - výměra pozemku	200 - 400 m ²	1,00
k_5 - vybavení a příslušenství	podstandardní	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		55 000,00
Hodnota oceňovaného objektu [Kč]		2 971 650,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.3 Rekapitulace ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141

Tabulka 11 - Rekapitulace ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141

Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Rodinný dům č.p. 140 s pozemkem p.č. 209	2 370 000,00 Kč
Rodinný dům č.p. 141 s pozemkem p.č. 207	2 970 000,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4 Ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1 porovnávací metodou

Stanovení obvyklé ceny je provedeno zvlášť pro každý z oceňovaných pozemků.

4.2.4.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován pozemek nacházející se v lokalitě katastrálního území Miškovice, s velikostí výměry do 500 m², s charakterem využití dle územního plánu jako území OV – všeobecně obytné, rovinnatý s nepravidelným tvarem a bez přítomnosti dalších vlivů. Jednotkou je zde jeden metr čtvereční pozemku.

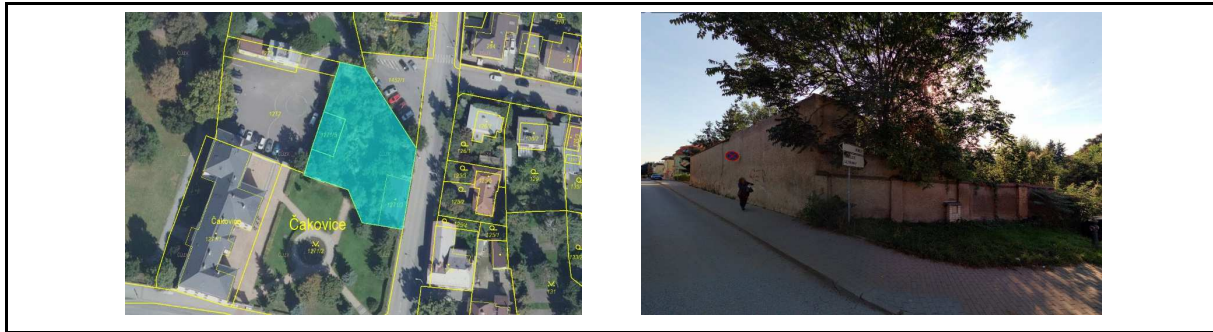
4.2.4.2 Srovnávací nemovitosti

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

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz zejména na lokalitu, charakter objektů a jejich technický stav. Pro určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné pozemky v lokalitě katastrálního území Miškovice a obdobných lokalitách. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2022.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací nemovitosti, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry jsou tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): výměra pozemku, lokalita, charakter využití dle ÚP, tvar a povrchová konfigurace pozemku a přítomnost dalších vlivů. Případné odlišnosti mezi srovnávacími a standardním pozemkem, respektive standardním a oceňovaným pozemkem jsou zohledněny pomocí tzv. koeficientů odlišnosti. Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

V případě, 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.

Tabulka 12 - srovnávací nemovitost č. 5

Pozemky p.č. 1271/3 a 1271/5, LV 1531, k.ú. Čakovice.
 Č. řízení: V-39963/2022-101. Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022.

Realizovaný prodej pozemků p.č. 1271/3 a 1271/5, při ulici Schoellerova, k.ú. Čakovice, evidovaných v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Celková výměra 1 422 m². Svažité, poměrně kompaktního tvaru. Součástí pozemku p.č. 1271/3 je jiná stavba. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené).

Sjednaná cena (Kč)	10 056 290
Výměra (m ²)	1 422
Jednotková cena (Kč/m ²)	7 071,93

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 13 - srovnávací nemovitost č. 6



Pozemky p.č. 1686/13, 1687/4, 1687/5 a 1689/1, LV 1885, k.ú. Ďáblice.
 Č. řízení: V-47397/2022-101. Smlouva kupní ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022.

Realizovaný prodej pozemků p.č. 1686/13, 1687/4, 1687/5 a 1689/1, k.ú. Ďáblice, evidovaných v katastru nemovitostí jako zahrada a ostatní plocha. Výměra 2 950 m². Rovinaté, kompaktní tvary. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené) a PS (sady, zahrady a vinice).

Sjednaná cena (Kč)	15 000 000
Výměra (m ²)	2 950
Jednotková cena (Kč/m ²)	5 084,75



Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 14 - srovnávací nemovitost č. 7

 	
<p>Pozemky p.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16 a 1648/38, LV 1894, k.ú. Ďáblice. Č. řízení: V-33795/2022-101. Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16 a 1648/38, k.ú. Ďáblice, při ulici Na Blatech, evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, zahrada a ostatní plocha. Výměra 3 933 m². Rovinaté, kompaktní tvary. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné) a ZMK (zeleň městská a krajinná).</p>	
Sjednaná cena (Kč)	21 000 000
Výměra (m ²)	3 933
Jednotková cena (Kč/m ²)	5 339,44

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 15 - srovnávací nemovitost č. 8

 	
<p>Pozemek p.č. 1309/40, LV 1972, k.ú. Čakovice. Č. řízení: V-53804/2022-101. Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 1309/40, při ulici Rýnská, k.ú. Čakovice, evidovaného v katastru nemovitostí a využívaného jako orná půda. Celková výměra 10 658 m². Rovinatý pozemek pravidelného tvaru. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné).</p>	
Sjednaná cena (Kč)	29 489 605
Výměra (m ²)	10 658
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 766,90

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 16 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TC _s (Kč)	Výměra (m ²)	Jednotková tržní cena JTC _s (Kč/m ²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost výměry (m ²)		k ₃ charakter využití dle ÚP		k ₄ konfigurace pozemku		k ₅ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m ²)
5	V-39963/2022-101	29.06.2022	10 056 290	1 422	7 071,93	1,20	Schoellerova, Čakovice	0,95	501 až 1 500 m ²	0,90	SV - všeobecně smíšené	0,95	svažitý, kompaktní tvar	1,10	jiná stavba na pozemku	1,07	6 609,28
6	V-47397/2022-101	08.08.2022	15 000 000	2 950	5 084,75	1,05	U červeného mlýnku, Ďáblice	0,90	1 501 až 5 000 m ²	0,80	SV - všeobecně smíšené PS - sady, zahrady a vinice	1,05	rovinatý, kompaktní tvary	1,00	bez vlivu	0,79	6 436,39
7	V-33795/2022-101	31.05.2022	21 000 000	3 933	5 339,44	1,05	Na Blatech, Ďáblice	0,90	1 501 až 5 000 m ²	0,80	OB - čistě obytné ZMK - zeleň	1,05	rovinatý, kompaktní tvary	1,00	bez vlivu	0,79	6 758,78
8	V-53804/2022-101	12.09.2022	29 489 605	10 658	2 766,90	1,00	Rýnská, Čakovice	0,80	více jak 10 000 m ²	1,00	OB - čistě obytné	1,05	rovinatý, pravidelný tvar	0,50	orná půda	0,42	6 587,86

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

4.2.4.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj jsou vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – $IJTC_s$.

Tabulka 17 - Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	6 436,39
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	6 758,78
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	114,23
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 483,85
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 712,31
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	6 598,08

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované jednotkové ceny standardních pozemků se pohybují přibližně v intervalu 6 500 až 6 700 Kč/m² v závislosti na poloze, velikosti výměry, charakteru využití dle územního plánu a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná standardní jednotková cena (SJTC) je stanovena uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 6 600 Kč/m².

4.2.4.4 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 212/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 212/2 je určen jeho index odlišnosti I_o a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_o .

Tabulka 18 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 212/2 – JTC_o

Pozemek p.č. 212/2		
Výměra [m ²]		174
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 148 400,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.5 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 214/2 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 19 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/2 – JTC_0

Pozemek p.č. 214/2		
Výměra [m ²]		289
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 907 400,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.6 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/3

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 214/3 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 20 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/3 – JTC_0

Pozemek p.č. 214/3		
Výměra [m ²]		200
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 320 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.7 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 361/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 361/2 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 21 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 361/2 – JTC_0

Pozemek p.č. 361/2		
Výměra [m ²]		62
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	komunikace	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		0,50
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		3 300,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		204 600,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.8 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 213

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 213 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 22 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 213 – JTC_0

Pozemek p.č. 213		
Výměra [m ²]		454
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, kompaktní tvar	1,05
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,05
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 930,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		3 146 220,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.9 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 211/13

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 211/13 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 23 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 211/13 – JTC_0

Pozemek p.č. 211/13		
Výměra [m ²]		452
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	komunikace	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		0,50
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		3 300,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 491 600,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.10 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 215/1

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 215/1 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 24 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 215/1 – JTC_0

Pozemek p.č. 215/1		
Výměra [m ²]		404
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, kompaktní tvar	1,05
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,05
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 930,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		2 799 720,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.5 Rekapitulace ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1

Tabulka 25 - Rekapitulace ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1

Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Pozemek p.č. 212/2	1 150 000,00 Kč
Pozemek p.č. 214/2	1 910 000,00 Kč
Pozemek p.č. 214/3	1 320 000,00 Kč
Pozemek p.č. 361/2	200 000,00 Kč
Pozemek p.č. 213	3 150 000,00 Kč
Pozemek p.č. 211/13	1 490 000,00 Kč
Pozemek p.č. 215/1	2 800 000,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

4.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného ocenění jsou stanoveny výsledné hodnoty ocenění rodinných domů a pozemků. Oceňované nemovitosti jsou v souladu se znaleckým úkolem a zadáním odborné otázky zadavatele rozděleny dle vlastnictví na nemovité věci ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a nemovité věci ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Tabulka 26 – Rozdělení výsledných hodnot dle vlastnictví

Vlastník	Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Hlavní město Praha	Rodinný dům č.p. 140 s pozemkem p.č. 209	2 370 000,00 Kč
	Rodinný dům č.p. 141 s pozemkem p.č. 207	2 970 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 212/2	1 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/2	1 910 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/3	1 320 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 361/2	200 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví Hlavního města Prahy		9 920 000,00 Kč
Miškovická, s.r.o.	Pozemek p.č. 213	3 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 211/13	1 490 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 215/1	2 800 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví společnosti Miškovická s.r.o.		7 440 000,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné nemovitosti (rodinné domy, pozemky) nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací nemovitosti a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. S ohledem na zadání znaleckého úkolu, respektive odborné otázky zadavatele, bylo ocenění provedeno **zvláště pro rodinné domy č.p. 140 a 141** (spolu s příslušnými pozemky p.č. 207 a 209, jejichž součástí rodinné domy jsou) a **zvláště pro pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou a také pozemek **p.č. 213**, spolu s pozemky **p.č. 211/13 a p.č. 215/1** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou.

Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody bylo použito celkem 8 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí (4 vzorky v případě rodinných domů a 4 vzorky v případě pozemků). Následně bylo provedeno stanovení obvyklé ceny zvláště pro nemovité věci ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a zvláště pro nemovité věci ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice činí **9 920 000 Kč**.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. činí **7 440 000 Kč**.

Rozdíl výsledných hodnot pro účely směny činí ke dni ocenění **2 480 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemku p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., za účelem vzájemné směny těchto pozemků.

6.1 Citace znalecké otázky

- 1) *„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice?“*
- 2) *„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.“*

6.2 Odpověď

- 1) Obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice činí (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

9 920 000 Kč

(Slovy: devět milionů devět set dvacet tisíc korun českých)

- 2) Obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. činí (matematicky zaokrouhloeno na celé tisíce Kč):

7 440 000 Kč

(Slovy: sedm milionů čtyři sta čtyřicet 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 004461/2023 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV022023.

V Praze dne 9. 2. 2023

Elektronicky podepsáno:

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečné výpisy z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- 2) Geometrický plán č. 672-65/2022
- 3) Ortofotomapa zobrazující oceňovaných nemovitých věcí
- 4) Fotodokumentace
- 5) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 3. 2. 2023, LV 266, k.ú. Miškovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:15:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 03022023 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9	00231291	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
207	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 141, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 207				
209	188	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 140, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 209				
212	374	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 124, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 212				
214	809	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 123, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 214				
361	501	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem údržby a oprav objektů

Oprávnění pro

Parcela: 207, Parcela: 209

Povinnost k

Parcela: 208/1, Parcela: 210

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2006.

V-21758/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:15:02

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

provozování a užívání kabelového vedení dle čl. III smlouvy a v rozsahu vymezeném g.pl.č. 382-35/2007

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 361

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2008.

V-19695/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 207, Parcela: 209, Parcela: 212, Parcela: 214, Parcela: 361

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 NZ 153/99.

POLVZ:33/2000

Z-7200033/2000-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1
 Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, 00231291
 Čakovice, 19600 Praha 9

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:35/2000

Z-7200035/2000-101

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

- o Usnesení rady obce 31/33 ze dne 26.11.2009.

Z-7711/2010-101

Pro: Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, RČ/IČO: 00231291
 Čakovice, 19600 Praha 9

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: Vyhotoveno: 03.02.2023 10:32:28
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 3. 2. 2023, LV 601, k.ú. Miškovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 03022023 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 601

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Miškovická, s.r.o., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3	24143332	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
211/1	23309	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 211/1					
213	454	ostatní plocha	zeleně		
215	690	ostatní plocha	zeleně		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
 chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelového vedení 22 kV a 1 kV
 (dle geom. pl. 230-428/2001) na dobu 40ti let.
 Oprávnění pro
 PŘEdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
 Praha 5, RC/ICO: 27376516
 Povinnost k
 Parcela: 211/1
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2002. V-15451/2002-101
 Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00385/385/05/2010 ze dne 28.05.2010. Z-48875/2010-101
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
 Povinnost k
 Parcela: 213, Parcela: 215

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 601
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující rozdělení obchodní společnosti oddíl C, vložka 182628 odštěpením ze dne 01.09.2011.

Z-99278/2011-101

Pro: Miškovická, s.r.o., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 24143332

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.02.2023 10:39:05

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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 2

Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 672-65/2022



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
302-18	733228.28	1036530.75	3	kolík
567-969	733195.91	1036507.94	3	roh budovy
567-926	733220.79	1036527.32	4	kolík
567-929	733215.33	1036538.48	4	roh budovy
567-930	733224.34	1036544.18	4	roh budovy
567-937	733199.82	1036534.69	4	roh budovy
567-938	733198.71	1036503.47	4	značka na stěně
567-945	733215.52	1036508.83	4	roh budovy
567-946	733188.37	1036499.79	3	roh budovy
567-947	733194.73	1036502.28	4	značka na stěně
567-984	733207.58	1036537.09	4	roh budovy
567-994	733186.13	1036559.96	3	km sídly
567-999	733172.57	1036528.39	3	roh budovy
1	733180.42	1036544.33	3	značka na zájmu
2	733205.80	1036531.72	3	dočasné kolík
3	733198.61	1036521.39	3	dočasné kolík
4	733185.18	1036500.39	3	značka na stěně
5	733196.90	1036502.86	3	značka na stěně
6	733204.61	1036519.99	3	dočasné kolík
7	733211.44	1036523.27	3	dočasné kolík
8	733220.63	1036527.68	3	dočasné kolík
9	733227.85	1036532.87	3	dočasné kolík

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													str.	1
Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Převodní se stávajícím evidenčním průběžím v držení			
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází v pozemku označeném v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
211/1	2	33 09	zast. pt.	211/1	2	28 57	zast. pt.	hna dle přílohy zem. stav.	0	211/1	601	2 28 57		
212	3	74	zast. pt.	211/13	4	52	ostat. pt.		2	211/1	601	4 52		
				212/1	1	99	zast. pt.	c.p. 124 jná st.	2	212	266	1 99		
214	8	09	zast. pt.	212/2	1	74	ostat. pt.		2	212	266	1 74		
				214/1	3	21	zast. pt.	c.p. 123 jná st.	2	214	266	3 21		
215	6	90	ostat. pt. zelen.	214/2	2	89	ostat. pt.		2	214	266	2 89		
				214/3	2	00	ostat. pt.		2	214	266	5 20		
				215/1	4	04	ostat. pt.		2	215	601	4 04		
361	5	01	ostat. pt. ostat. nemovit.	215/2	2	86	ostat. pt.		2	215	601	2 86		
				361/1	4	38	ostat. pt.		2	361	266	4 38		
	2	56 83		361/2	62		ostat. pt.		2	361	266	62		
				*)	2	56 82								

*) Rozdíly v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr parcel a dílů podle odst. 14.7 b) přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb. v platném znění

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil odborný zeměměřičský úřad:	Státní úřad odborný zeměměřičský úřad:
Jméno příjmení:	Ing. Petr Kotlařík	Jméno příjmení:	Ing. Petr Kotlařík
Číslo pořadí seznamu úloh:	173/1995	Číslo pořadí seznamu úloh:	173/1995
Číslo katastrálního území:	65/2022	Číslo katastrálního území:	65/2022
Dne:	14.6.2022	Dne:	14.6.2022
Náležitosti a přechodní odpovědi právně předpisům		Náležitosti a přechodní odpovědi právně předpisům	
Vyhotov: Ing. Dagmar Kotlaříková	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel		
Číslo plánu: 672 - 65/2022	Jitka Němcová		
Okres: Hlavní město Praha	KU pro Hlavní město Praha		
Obec: PRAHA	KP Praha		
Kat. území: MŠKOVCE	POP 2718/2022-101		
Mapový list: RRALPYNAD 1:1 AVOU 3423	2022.06.16 14:44:45 +02'00'		
Dosavadním vlastním pozemku byla poskytnuta možná povolení na stavbu s průběhem rekonstrukce nových bytů. Nové bytová křídla budou stavěna na pozemku.			

Příloha č. 4 – Fotodokumentace



Pohled na dvojdům č.p. 140 a 141



Pohled na dvojdům č.p. 140 a 141



Obývací pokoj domu č.p. 140



Pokoj domu č.p. 140



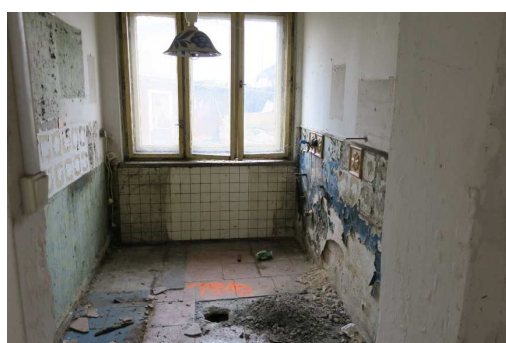
Kuchyně domu č.p. 140



Koupelna domu č.p. 140



Obývací pokoj domu č.p. 141



Kuchyně domu č.p. 141



Půdní prostor dvojdomu č.p. 140 a 141



Sklep dvojdomu č.p. 140 a 141



Pohled na pozemek p.č. 212/2



Pohled na pozemek p.č. 214/2



Pohled na pozemek p.č. 214/3



Pohled na pozemek p.č. 211/13



Pohled na pozemek p.č. 213



Pohled na pozemek p.č. 215/1

Příloha č. 5 – Cenové údaje

Srovnávací nemovitost č. 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 209 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Řízení V-12526/2022-209

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 12:55:40. Zápis proveden dne 11.10.2022. V-12526/2022-209
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 36, LV 92 k.ú. Sluhy Součástí je stavba: Sluhy, č.p. 21, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-71624/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:56:49. Zápis proveden dne 06.01.2023. V-71624/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 1284/11, LV 2833 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 965, rod.dům; 1284/12, LV 2833 k.ú. Čakovice

Srovnávací nemovitost č. 3

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-11972/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 16:12:46. Zápis proveden dne 16.03.2022. V-11972/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 493, LV 285 k.ú. Satalice Součástí je stavba: Satalice, č.p. 66, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-70100/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 10:40:15. Zápis proveden dne 29.12.2022. V-70100/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 186, LV 441 k.ú. Dáblice Součástí je stavba: Dáblice, č.p. 84, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 5**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-39963/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.056.290,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 09:10:12. Zápis V-39963/2022-101
 proveden dne 21.07.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1271/3, LV 1531 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 869, jiná st.; 1271/5, LV 1531 k.ú. Čakovice**

Srovnávací nemovitost č. 6**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-47397/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 10:11:16. Zápis V-47397/2022-101
 proveden dne 31.08.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1686/13, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1687/4, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1687/5, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1689/1, LV 1885 k.ú. Ďáblice**


Srovnávací nemovitost č. 7**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-33795/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **21.000.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 09:31:29. Zápis V-33795/2022-101
 proveden dne 22.06.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1644/5, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1645/15, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1645/16, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1648/38, LV 1894 k.ú. Ďáblice**

Srovnávací nemovitost č. 8**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-53804/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **29.489.605,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 14:21:35. Zápis V-53804/2022-101
 proveden dne 05.10.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1309/40, LV 1972 k.ú. Čakovice**

DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 004461/2023

ČÍSLO POLOŽKY:	046851/2024
ZNALEC:	Ing. Tomáš Kašper  IČ: 88568610
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Městská část Praha – Čakovice náměstí 25. března 121/1 196 00 Praha-Čakovice
PŘEDMĚT:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí v katastrálním území Miškovice
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	3. 6. 2024

Dodatek obsahuje 21 stran včetně titulního listu, z toho 6 stran příloh.
Dodatek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel dodatku znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku posudku.....	3
1.4	Datum ocenění	3
1.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	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
3.	NÁLEZ.....	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2	Popis postupu při zpracování dat	5
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
4.	POSUDEK	10
4.1	Popis postupu při analýze dat	10
4.2	Výsledky analýzy dat.....	11
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	13
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	13
5.2	Kontrola postupu.....	13
6.	ZÁVĚR	14
6.1	Citace znalecké otázky.....	14
6.2	Odpověď	14
7.	PŘÍLOHY.....	16

1. ZADÁNÍ DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemků p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

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

„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemků p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.?“

1.2 Účel dodatku znaleckého posudku

Dodatek znaleckého posudku je vypracován za účelem vzájemné směny oceňovaných pozemků.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku posudku

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

1.4 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaženo k aktuálnímu datu provedení místního šetření, tj. k datu 29. 5. 2024.

1.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto dodatku znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto dodatku znaleckého posudku vycházejí mimo jiné z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. Předpokládám, že informace a podklady poskytnuté zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. V případě, že zadavatel nepředložil dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto dodatku znaleckého posudku, nepřijímám jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází ze standardních dokumentů a dostupných informací (např. technického, ekonomického či geografického charakteru), jejichž zdrojem 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 dodatek zpracován na základě dokumentů předložených zadavatelem a veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění. Pro účely dodatku znaleckého posudku je čerpáno zejména z takových zdrojů dat, které obsahují relevantní informace k otázce zadavatele a účelu dodatku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Znalecký posudek č. 004461/2023 vyhotovený Ing. Tomášem Kašperem dne 9. 2. 2023
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vyhotovený ke dni 28. 5. 2024, LV č. 266, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vyhotovený ke dni 28. 5. 2024, LV č. 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 29. 5. 2024
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, Český statistický úřad, územní plán, realitní servery, cenové mapy a aplikace – Valuo, valuator2, povodňové mapy apod.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování dodatku jsem vycházel zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování dodatku znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto dodatku znaleckého posudku, rovněž považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je dodatek znaleckého posudku 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 v dodatku znaleckého posudku vycházel.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr a tvorba dat pro účely vypracování dodatku znaleckého posudku je prováděna z více zdrojů. Základní data o předmětu ocenění jsou použita ze znaleckého posudku č. 004461/2023 a dále 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.

Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí bylo znalcem provedeno dne 29. 5. 2024. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

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 dodatku znaleckého posudku.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita – charakteristika obce

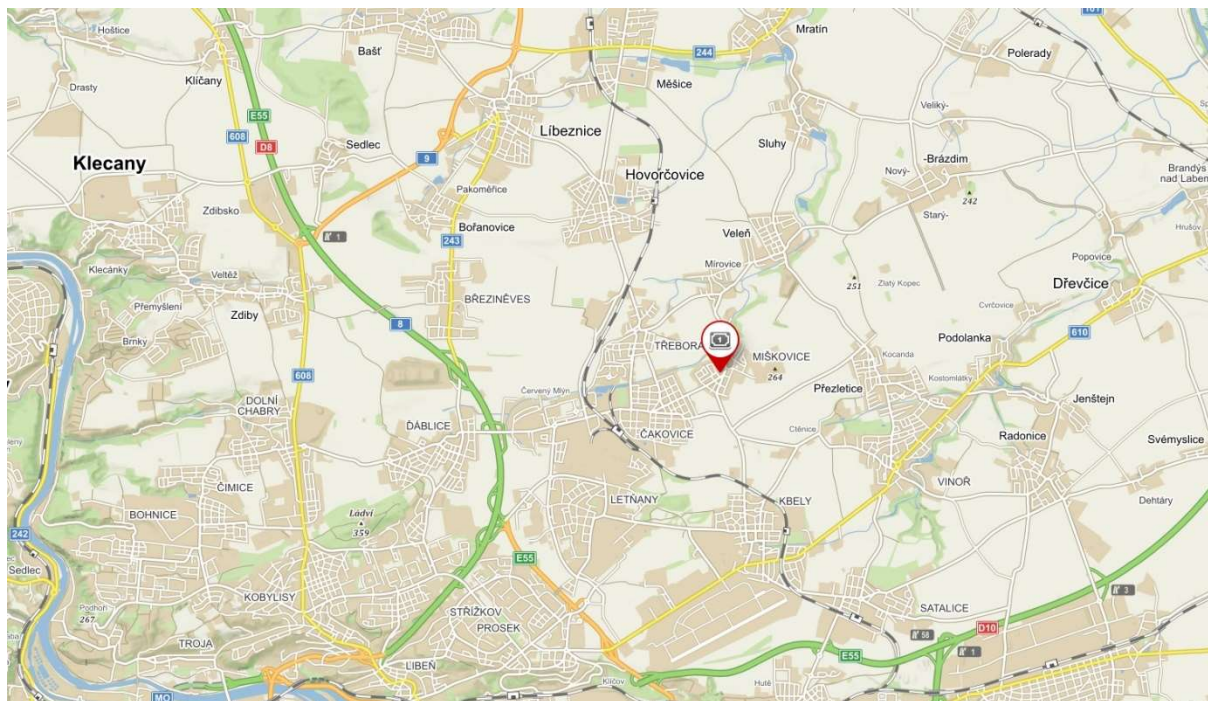
Oceňované nemovité věci jsou situovány v obci Praha. Praha je hlavním a největším městem České republiky s počtem obyvatel 1 357 326. Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským a zdravotnickým centrem a stejně tak dopravní křižovatkou.

3.3.1.2 Lokalita – poloha oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci jsou situovány lokalitě Praha – Miškovice, při ulici Polabská.

Katastrální území Miškovice je součástí Městské části Praha – Čakovice. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

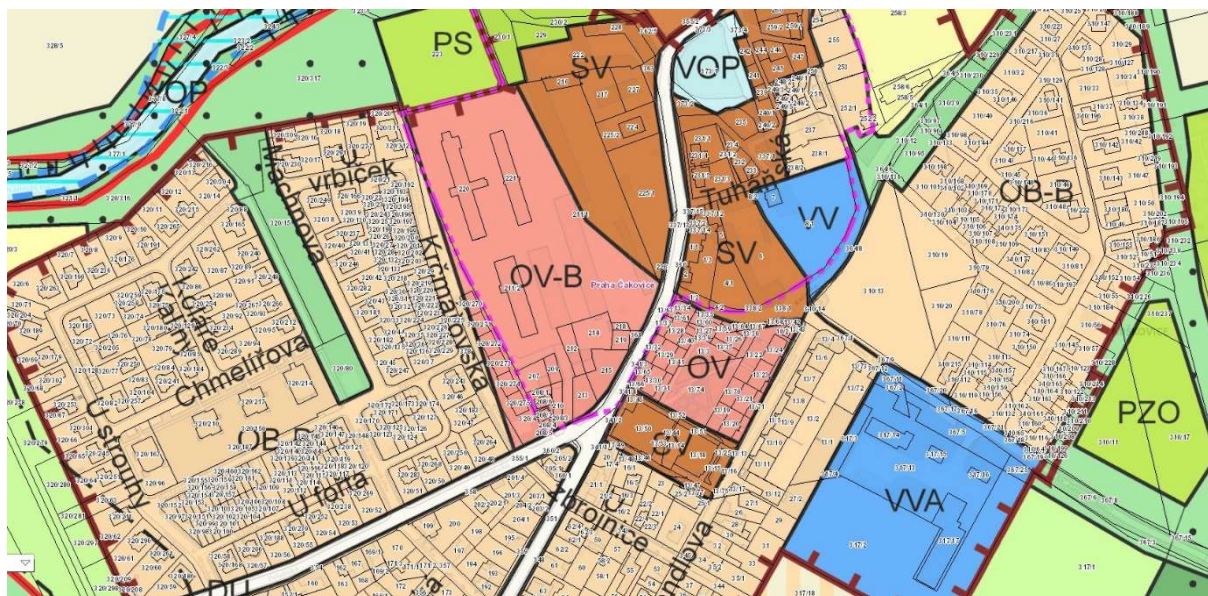
Oceňované nemovité věci se nachází v centru části obce Praha - Miškovice. V okolí se nachází zejména rezidenční zástavba spolu s objekty občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu a trolejbusu „Miškovice“), tak pomocí automobilové dopravy.

Obrázek 1 – Mapa lokality

Zdroj: www.mapy.cz

3.3.1.3 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se oceňované nemovité věci nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy OV-B (všeobecně obytné). Jedná se o plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Obrázek 1 – Výřez územního plánu obce

Zdroj: www.mapy.cz

Dle dostupných informací jsou předmětné oceňované nemovité věci součástí území, kde je plánován developerský projekt výstavby rodinných domů.

3.3.1.4 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Nemovitosti ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice

Jedná se o pozemky p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba) (dohromady dále také „rodinné domy č.p. 140 a 141“) a dále pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice.

Pozn.: V původním znaleckém posudku č. 004461/2023 byly výše uvedené pozemky p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 vymezeny pouze geometrickým plánem č. 672-65/2022 vyhotoveným Ing. Dagmar Kotlaříkovou a nebyly evidovány v katastru nemovitostí. V mezidobí došlo k zápisu geometrického plánu do katastru nemovitostí a nově vzniklé pozemky jsou tak již evidovány na příslušném LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha. Vzhledem k tomu, že pozemky byly nově zapsány v souladu s původním geometrickým plánem, nemění se jejich parametry (výměra, způsob využití, vymezení v terénu apod.). Tato změna tedy nemá žádný dopad do stanovené hodnoty v tomto dodatku a předmět ocenění v původním znaleckém posudku č. 004461/2024 a tomto dodatku je shodný.

Součástí pozemků p.č. 207 a 209 jsou dvě jiné stavby, které dohromady tvoří dvojdom (každá stavba s vlastním číslem popisným). Svým charakterem a způsobem užití odpovídají obě stavby rodinnému bydlení. Oba dva domy jsou prakticky totožné, provozně propojené na úrovni prvního nadzemního podlaží (dále také „NP“) a se společným půdním prostorem a podsklepením. Domy jsou přibližně 11 let neobydlené.

Jedná se o původní stavby z roku 1951. Pravá (východní) polovina dvojdomu (č.p. 140) je součástí pozemku p.č. 209 o výměře 188 m². Levá (západní) polovina dvojdomu (č.p. 141) je součástí pozemku p.č. 207 o výměře 397 m².

Dvojdom je zděný, částečně podsklepený, s 1 NP a půdním prostorem pod valbovou střechou. Je pravidelného obdélníkového půdorysu o rozměrech přibližně 19,0 x 8,8 m, se vstupem z jižní strany. V 1. NP se nachází vstupní veranda se vstupy do jednotlivých obytných prostor, přičemž každý z domů disponuje vnitřní dispozicí prostor 2+1. Ze společného průchodu je po schodech přístupná půda a z verandy potom 2 sklepní prostory.

Technický stav dvojdomu je špatný až havarijný s dlouhodobě zanedbanou údržbou a řadou konstrukcí na konci jejich životnosti. Projevuje se řada stavebních vad a poruch, jako je vzlínající vlhkost způsobující opadávání omítky, rozbitá okna ad.

Dvojdom je napojen na veřejný rozvod elektro, vody a kanalizace. Vytápění nefunkční, v minulosti lokální pomocí kamen na tuhá paliva.

Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, vrátek apod.

Kolem domu se nachází neudržované pozemky zahrady zarostlé vegetací a zastavěné přístřešky, kůlnami apod.

Tabulka 1 – Přehled ploch domu č.p. 140

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,68	1,00	19,68
ložnice	10,56	1,00	10,56
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	7,68	1,00	7,68
koupelna	2,05	1,00	2,05
WC	1,10	1,00	1,10
předsíň 2	4,18	1,00	4,18
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,52		53,79

Zdroj: Znalecký posudek č. 004461/2023, místní šetření, vlastní výpočet

Tabulka 2 – Přehled ploch domu č.p. 141

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,79	1,00	19,79
ložnice	10,49	1,00	10,49
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	6,04	1,00	6,04
koupelna	4,21	1,00	4,21
WC	1,11	1,00	1,11
chodba	2,07	1,00	2,07
spižárna	1,78	1,00	1,78
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,76		54,03

Zdroj: Znalecký posudek č. 004461/2023, místní šetření, vlastní výpočet

Oceňované pozemky p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako veřejná komunikace. Pozemky jsou rovinaté a mají nepravidelný tvar. Celková výměra pozemků p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 činí 725 m². Na části pozemků se nachází dřevěné přístřešky, zděná kůlna, oplocení z pletiva a ze dřeva a další. Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Jedná se o pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Pozn.: V původním znaleckém posudku č. 004461/2023 byly výše uvedené pozemky p.č. 211/13 a 215/1 vymezeny pouze geometrickým plánem č. 672-65/2022 vyhotoveným Ing. Dagmar Kotlaříkovou a nebyly evidovány v katastru nemovitostí. V mezidobí došlo k zápisu geometrického plánu do katastru nemovitostí a

nově vzniklé pozemky jsou tak již evidovány na příslušném LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha. Vzhledem k tomu, že pozemky byly nově zapsány v souladu s původním geometrickým plánem, nemění se jejich parametry (výměra, způsob využití, vymezení v terénu apod.). Tato změna tedy nemá žádný dopad do stanovené hodnoty v tomto dodatku a předmět ocenění v původním znaleckém posudku č. 004461/2024 a tomto dodatku je shodný.

Oceňované pozemky p.č. 211/13, 213 a 215/1 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako komunikace. Pozemky jsou rovinaté, mají nepravidelný tvar a jsou oplocené plotem z pletiva. Celková výměra pozemků p.č. 211/13, 213 a 215/1 činí 1 310 m². Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

3.3.2 Věcná práva

3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 266, k.ú. Miškovice, ze dne 28. 5. 2024 je v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí zapsáno věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem údržby a oprav objektů s oprávněním pro oceňované parcely č. 207 a 209 a s povinností k parcelám 208/1 a 210.

Na příslušném LV č. 601, k.ú. Miškovice, ze dne 28. 5. 2024 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušných LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, ze dne 28. 5. 2024, nejsou v částech C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsána žádná omezení.

3.3.3 Plomby a upozornění

Na příslušných LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, vyhotovených ke dni 28. 5. 2024, nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidovány žádné plomby ani upozornění.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Popis postupu při analýze dat byl podrobně popsán ve znaleckém posudku č. 004461/2023 ze dne 9. 2. 2023 (datum ocenění ke dni 2. 2. 2023). Kategorie hodnoty ve znaleckém posudku č. 004461/2023 a stejně tak tomto dodatku je chápána jako obvyklá cena.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí byla ve znaleckém posudku č. 004461/2023 použita porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné nemovitosti (rodinné domy, pozemky) nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací nemovitosti a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. S ohledem na zadání znaleckého úkolu, respektive odborné otázky zadavatele, bylo ocenění provedeno **zvláště pro rodinné domy č.p. 140 a 141** (spolu s příslušnými pozemky p.č. 207 a 209, jejichž součástí rodinné domy jsou) a **zvláště pro pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2** a také pozemek **p.č. 211/13**, spolu s pozemky **p.č. 213 a p.č. 215/1**.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice stanovená ve znaleckém posudku č. 004461/2023 k datu ocenění 2. 2. 2023 činí **9 920 000 Kč**.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. stanovená ve znaleckém posudku č. 004461/2023 k datu ocenění 2. 2. 2023 činí **7 440 000 Kč**.

Rozdělení výsledných hodnot dle vlastnictví je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 3 – Rozdělení výsledných hodnot dle vlastnictví

Vlastník	Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Hlavní město Praha	Rodinný dům č.p. 140 s pozemkem p.č. 209	2 370 000,00 Kč
	Rodinný dům č.p. 141 s pozemkem p.č. 207	2 970 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 212/2	1 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/2	1 910 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/3	1 320 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 361/2	200 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví Hlavního města Prahy		9 920 000,00 Kč
Miškovická, s.r.o.	Pozemek p.č. 213	3 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 211/13	1 490 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 215/1	2 800 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví společnosti Miškovická s.r.o.		7 440 000,00 Kč

Zdroj: Znalecký posudek č. 004461/2023, vlastní úprava

4.2 Výsledky analýzy dat

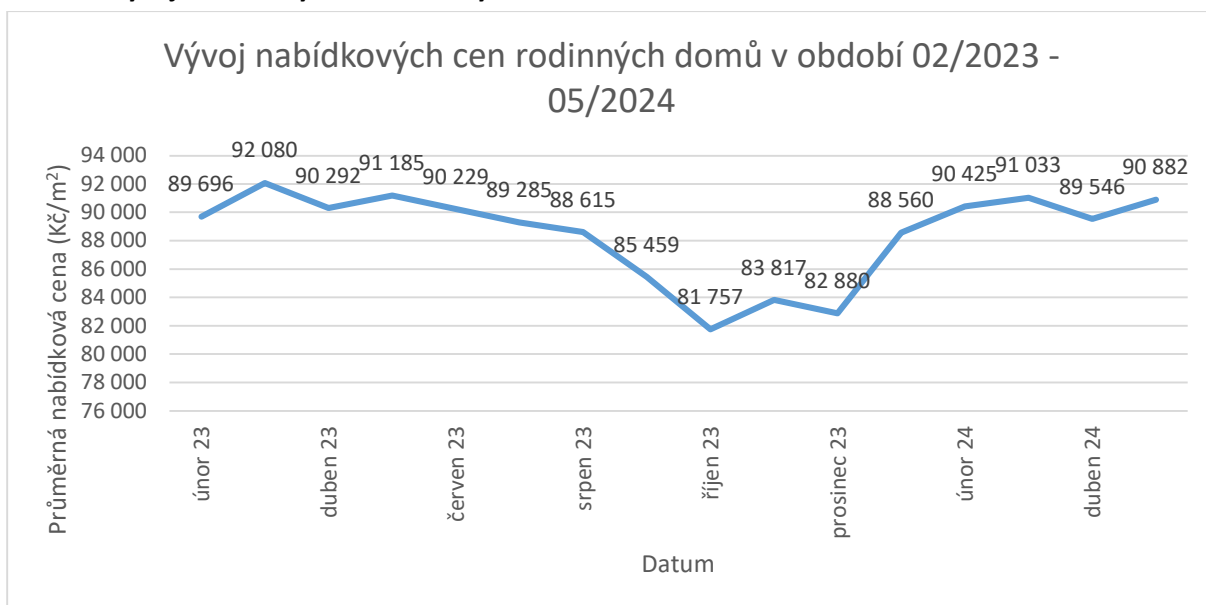
V souladu se zadáním znaleckého úkolu, je předmětem tohoto dodatku aktualizace původně stanovených hodnot nemovitých věcí ve znaleckém posudku č. 004461/2023 k aktuálnímu datu, tj. k datu 29. 5. 2024.

Vzhledem k tomu, že rozsah předmětu ocenění ani jeho charakter, stejně tak jako další hlavní cenotvorné parametry se v období od data ocenění ve znaleckém posudku č. 004461/2023, tj. od 2. 2. 2023, do současného data ocenění, tj. 29. 5. 2024, nijak nezměnily, provedl znalec analýzu vývoje cen za uvedené období pro účely stanovení aktuální hodnoty (obvyklé ceny).

4.2.1 Analýza vývoje cen rodinných domů v období od 02/2023 do 05/2024

Analýza vývoje cen rodinných domů za období od 02/2023 do 05/2024 je provedena na základě dat o vývoji nabídkových cen rodinných domů zveřejněných na realitním serveru Sreality.cz. Níže je zobrazen průběh vývoje nabídkových cen vč. konkrétních dat pro jednotlivé měsíce uvedeného období.

Graf 1 – Vývoj nabídkových cen rodinných domů



Zdroj: Sreality.cz, vlastní úprava

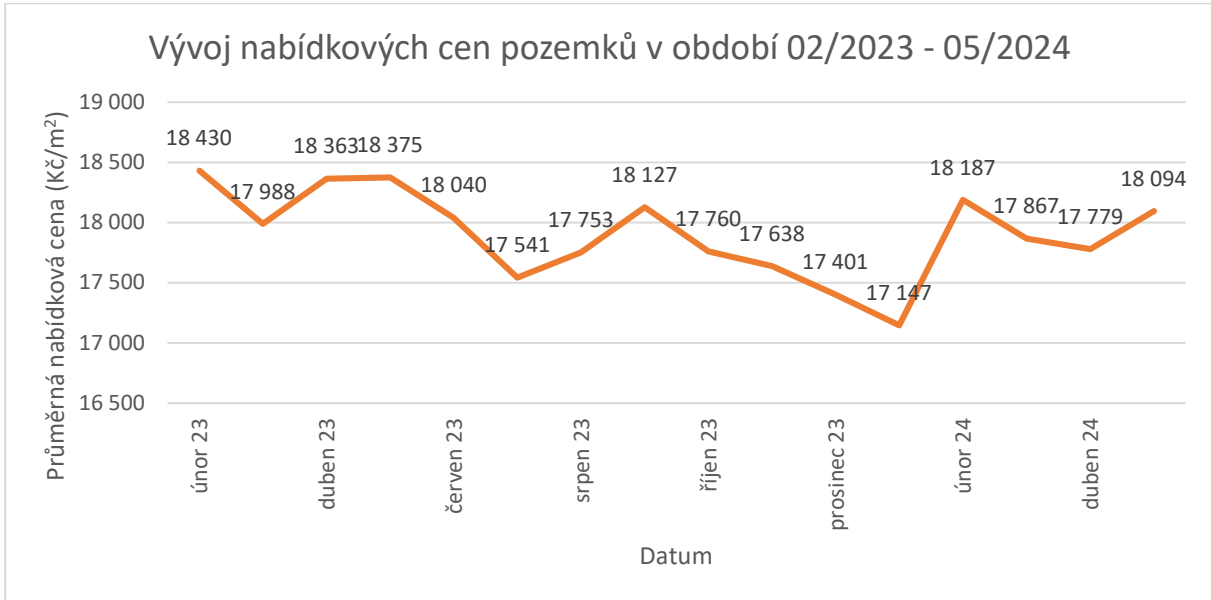
Uvedené ceny jsou průměrem nabídkových jednotkových cen rodinných domů nabízených k prodeji v Praze, v technickém stavu před rekonstrukcí. Vývoj nabídkových cen vhodně zobrazuje průběh cen na realitním trhu v požadovaném období 02/2023 až 05/2024.

Z dat uvedených v grafu 1 je zřejmé, že ceny rodinných domů ve sledovaném období nejprve poklesly na minimální hodnoty na konci roku 2023 a od začátku roku 2024 opět mírně stoupají. Rozdíl mezi jednotkovou cenou v 02/2023 (89 696 Kč/m²) a v 05/2024 (90 882 Kč/m²) činí + 1,32 %. Uvedený rozdíl je zcela minimální a v podstatě je pod rozlišovací schopností běžně udávaného rozptylu odhadovaných cen, který bývá v intervalu +/- 5 %. Na základě uvedeného vývoje cen a stanoveného rozdílu lze tedy konstatovat, že ceny rodinných domů před rekonstrukcí na realitním trhu v Praze jsou k období 05/2024 na stejné cenové úrovni jako v období 02/2023.

4.2.2 Analýza vývoje cen pozemků v období od 02/2023 do 05/2024

Analýza vývoje cen pozemků za období od 02/2023 do 05/2024 je provedena na základě dat o vývoji nabídkových cen pozemků zveřejněných na realitním serveru Sreality.cz. Níže je zobrazen průběh vývoje nabídkových cen vč. konkrétních dat pro jednotlivé měsíce uvedeného období

Graf 2 – Vývoj nabídkových cen pozemků



Zdroj: Sreality.cz, vlastní úprava

Uvedené ceny jsou průměrem nabídkových jednotkových cen pozemků nabízených k prodeji v Praze. Vývoj nabídkových cen vhodně zobrazuje průběh cen na realitním trhu v požadovaném období 02/2023 až 05/2024.

Z dat uvedených v grafu 2 je zřejmé, že ceny pozemků ve sledovaném období kolísaly. Rozdíl mezi jednotkovou cenou v 02/2023 (18 430 Kč/m²) a v 05/2024 (18 094 Kč/m²) činí - 1,82 %. Uvedený rozdíl je zcela minimální a v podstatě je pod rozlišovací schopností běžně udávaného rozptylu odhadovaných cen, který bývá v intervalu +/- 5 %. Na základě uvedeného vývoje cen a stanoveného rozdílu lze tedy konstatovat, že ceny pozemků na realitním trhu v Praze jsou k období 05/2024 na stejné cenové úrovni jako v období 02/2023.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V tomto dodatku je provedena aktualizace původně stanovených hodnot předmětu ocenění znaleckého posudku č. 004461/2023 ze dne 9. 2. 2023 k současnému (aktuálnímu) datu ocenění, tj. k datu 29. 5. 2024.

Pro účely aktualizace hodnot znalec vychází z původně stanovených obvyklých cen ve znaleckém posudku č. 004461/2023. Dále je zjištěn průběh cen za období od původního data ocenění (2. 2. 2023) k aktuálnímu datu ocenění (28. 5. 2024). Zdrojem dat vývoje cen jsou informace zveřejněné o nabídkových cenách na realitním serveru Sreality.cz. Průběh (vývoj) cen je zjištěn zvlášť pro rodinné domy a zvlášť pro pozemky. Rozdíl cen v období 02/2023 a 05/2024 je v obou případech (jak pro rodinné domy, tak pro pozemky) menší než 2 %, z čehož lze dovozovat, že ceny v uvedeném období zůstávají defacto na stejné cenové úrovni. Uvedený rozdíl je zcela minimální a v podstatě je pod rozlišovací schopností běžně udávaného rozptylu odhadovaných cen, který bývá v intervalu +/- 5 %. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitostí se za uvedené období nezměnila a zůstává ve stejné výši.

Zároveň jsou oceňované nemovitosti ve stejném stavu a charakteru, tj. bez významných změn, které by mohly mít případný dopad do stanovených hodnot.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice činí **9 920 000 Kč**.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. činí **7 440 000 Kč**.

Rozdíl výsledných hodnot pro účely směny činí ke dni ocenění **2 480 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1 Citace znalecké otázky

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemků p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. a zodpovězení následující otázky:

„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemků p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vše evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice, činí k datu ocenění:

9 920 000 Kč

(Slovy: *devět milionů devět set dvacet tisíc korun českých*)

Obvyklá cena pozemků p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m², p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vše evidované na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., činí k datu ocenění:

7 440 000 Kč

(Slovy: *sedm milionů čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých*)

Nebyla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Dodatek ke znaleckému posudku jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046851/2024.

V Praze dne 3. 6. 2024

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí ke dni 28. 5. 2024, LV č. 266, k.ú. Miškovice, obec Praha
- 2) Částečný výpis z katastru nemovitostí ke dni 28. 5. 2024, LV č. 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- 3) Snímek katastrální mapy se zobrazením předmětu ocenění
- 4) Ortofotomapa zobrazující oceňované nemovité věci
- 5) Fotodokumentace

Příloha č. 2 – Částečný výpis z katastru nemovitostí ke dni 28. 5. 2024, LV 601, k.ú. Miškovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 28052024 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731552 Miškovice

List vlastnictví: 601

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Miškovická, s.r.o., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3	24143332	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky	211/13	452	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	213	454	ostatní plocha	zeleň	
	215/1	404	ostatní plocha	zeleň	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o narovnání ze dne 04.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 10:07:37. Zápis proveden dne 07.05.2024.

V-20071/2024-101

Pro: Miškovická, s.r.o., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 24143332

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.05.2024 16:38:11

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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 1

Příloha č. 3 - Snímek katastrální mapy



Příloha č. 4 – Ortofotomapa



Příloha č. 5 – Fotodokumentace ke dni 29. 5. 2024



Pozemek p.č. 361/2



Pozemek p.č. 215/1



Pozemek p.č. 213



Pozemek p.č. 211/13



Rodinné domy č.p. 140 a 141



Pozemek p.č. 212/2



Pozemek p.č. 214/3



Pozemek p.č. 214/2

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2017
ze dne 23.9.2024

k oznámení záměru městské části Praha - Čakovice na směnu nemovitostí v k.ú. Miškovice, svěřených do správy městské části Praha - Čakovice, za pozemky v k.ú. Miškovice ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., předloženého podle ustanovení § 18 odst. 1 písmene a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Rada hlavního města Prahy

I. nepožaduje

projednání záměru městské části Praha - Čakovice ze dne 24.6.2024, doplněného dne 4.7.2024, na směnu věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha - Čakovice, a to pozemku parc. č. 207 o výměře 397 m², jehož součástí je stavba č.pop. 141, pozemku parc. č. 209 o výměře 188 m², jehož součástí je stavba č.pop. 140, pozemků parc. č. 212/2 o výměře 174 m², parc. č. 214/2 o výměře 289 m², parc. č. 214/3 o výměře 200 m² a parc. č. 361/2 o výměře 62 m² v k.ú. Miškovice, za pozemky parc. č. 211/13 o výměře 452 m², parc. č. 213 o výměře 454 m² a parc. č. 215/1 o výměře 404 m² v k.ú. Miškovice ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., IČO: 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, oceněných znaleckým posudkem č. 004461/2023 ze dne 9.2.2023 a dodatkem ke znaleckému posudku č. 046851/2024 ze dne 3.6.2024, na obvyklou cenu pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha - Čakovice ve výši 9.920.000,- Kč, na obvyklou cenu pro pozemky ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., ve výši 7.440.000,- Kč, s doplatkem rozdílu ve výši 2.480.000,- Kč ve prospěch městské části Praha - Čakovice, v Zastupitelstvu hl.m. Prahy

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Tisk: R-52233

Provede:

Na vědomí: odborům MHMP

Městská část Praha - Čakovice
Ing. Jiří Vintiška
starosta městské části Praha - Čakovice
ID DS: 3pybpw9

Váš dopis zn./ze dne:
CJ 04235/2024 ÚMČPČ
Č. j.:
MHMP 1867140/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1166800/2024

Vyřizuje/tel.:
Magda Křehnáčová
236 002 919
Počet listů/příloh: **2/1**
Datum:
17.10.2024

Vyrozumění k oznámenému záměru

Vážený pane starosto,

k oznámení záměru městské části Praha Čakovice ze dne 24.6.2024, doplněného dne 4.7.2024, na směnu věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha - Čakovice, a to pozemku parc. č. 207 o výměře 397 m², jehož součástí je stavba č.pop. 141, pozemku parc. č. 209 o výměře 188 m², jehož součástí je stavba č.pop. 140, pozemků parc. č. 212/2 o výměře 174 m², parc. č. 214/2 o výměře 289 m², parc. č. 214/3 o výměře 200 m² a parc. č. 361/2 o výměře 62 m² v k.ú. Miškovice, za pozemky parc. č. 211/13 o výměře 452 m², parc. č. 213 o výměře 454 m² a parc. č. 215/1 o výměře 404 m² v k.ú. Miškovice ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., IČO: 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, oceněných znaleckým posudkem č. 004461/2023 ze dne 9.2.2023 a dodatkem ke znaleckému posudku č. 046851/2024 ze dne 3.6.2024, na obvyklou cenu pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha - Čakovice ve výši 9.920.000,- Kč, na obvyklou cenu pro pozemky ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., ve výši 7.440.000,- Kč, s doplatkem rozdílu ve výši 2.480.000,- Kč ve prospěch městské části Praha – Čakovice, předloženého podle ustanovení § 18 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že Rada hlavního města Prahy svým usnesením č. 2017 ze dne 23.9.2024, ani alespoň jedna pětina všech členů

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 102
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Zastupitelstva hlavního města Prahy, nepožadovala jeho projednání v Zastupitelstvu hlavního města Prahy, a proto platnost právních úkonů v dané věci není podmíněna souhlasem Zastupitelstva hlavního města Prahy.

Současně Vás upozorňuji, že o směně věcí uvedených v oznámeném záměru jsou orgány městské části oprávněny rozhodnout až po tomto vyrozumění Magistrátu hlavního města Prahy o výsledku projednaného záměru v orgánech hlavního města Prahy.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Usnesení RHMP č. 2017 ze dne 23.9.2024

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami:

Miškovická, s.r.o., IČ 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, 130 00, Praha 3 – Žižkov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 182628, zastoupena Maximilianem Adamem Skalou, jednatelem dále jen „společnost Miškovická“

a

Městská část Praha-Čakovice, IČ 00231291, se sídlem náměstí 25. března 121/1, 196 00 Praha 9 – Čakovice, zastoupena Ing. Jiřím Vintiškou, starostou a Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D, místostarostou dále jen „Městská část“ (společnost Miškovická a Městská část dále společně jen „smluvní strany“)

uzavřena tato

SMĚNNÁ SMLOUVA

dle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

1. Společnost Miškovická prohlašuje, že je mj. výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, a to:

- a) pozemku parc. č. **211/13**, ostatní plocha, o výměře **452 m²**
- b) pozemku parc. č. **213**, ostatní plocha, o výměře **454 m²**, a
- c) pozemku parc. č. **215/1**, ostatní plocha, o výměře **404 m²**,

to vše zapsáno na LV 601 pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

2. Městská část prohlašuje, že následující nemovitosti, a to:

- a) pozemek parc. č. **207**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **141**, o výměře **397 m²**,
- b) pozemek parc. č. **209**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **140**, o výměře **188 m²**,
- c) pozemek parc. č. **212/2**, ostatní plocha, o výměře **174 m²**,
- d) pozemek parc. č. **214/2**, ostatní plocha, o výměře **289 m²**,
- e) pozemek parc. č. **214/3**, ostatní plocha, o výměře **200 m²**,
- f) pozemek parc. č. **361/2**, ostatní plocha, o výměře **62 m²**,

to vše zapsáno na LV 266 pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha,

jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a byly dále předány do svěřené správy Městské části. Na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je Městská část oprávněna se shora uvedenými

nemovitostmi nakládat, vykonávat práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních jednáních.

II. Předmět smlouvy

1. Společnost Miškovická převádí touto smlouvou vlastnické právo hl. m. Praze s tím, svěřená správa Městské části, na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, k níže uvedeným nemovitostem:

- pozemku parc. č. 211/13, ostatní plocha, o výměře 452 m²
- pozemku parc. č. 213, ostatní plocha, o výměře 454 m², a
- pozemku parc. č. 215/1, ostatní plocha, o výměře 404 m²,

vše k. ú. Miškovice, obec Praha.

2. Hl. m. Praha, svěřená správa Městské části, převádí touto smlouvou vlastnické právo společnosti Miškovická k níže uvedeným nemovitostem:

- pozemku parc. č. 207, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 141, o výměře 397 m²,
- pozemku parc. č. 209, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 140, o výměře 188 m²,
- pozemku parc. č. 212/2, ostatní plocha, o výměře 174 m²,
- pozemku parc. č. 214/2, ostatní plocha, o výměře 289 m²,
- pozemku parc. č. 214/3, ostatní plocha, o výměře 200 m²,
- pozemku parc. č. 361/2, ostatní plocha, o výměře 62 m²,

vše zapsáno na LV 266 pro k. ú. Miškovice, obec Praha.

3. Smluvní strany prohlašují, že po povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitostem převáděným podle čl. II. této smlouvy **bude tedy:**

a) společnost **Miškovická vylučným vlastníkem:**

- **pozemku parc. č. 207**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 141, o výměře 397 m²,
- **pozemku parc. č. 209**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 140, o výměře 188 m²,
- **pozemku parc. č. 212/2**, ostatní plocha, o výměře 174 m²,
- **pozemku parc. č. 214/2**, ostatní plocha, o výměře 289 m²,
- **pozemku parc. č. 214/3**, ostatní plocha, o výměře 200 m²,
- **pozemku parc. č. 361/2**, ostatní plocha, o výměře 62 m²,

vše v k. ú. Miškovice, obec Praha, zapsáno na příslušném LV pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

b) hl. m. Praha, svěřená správa Městské části, výlučným vlastníkem:

- **pozemku parc. č. 211/13**, ostatní plocha, o výměře 452 m²
- **pozemku parc. č. 213**, ostatní plocha, o výměře 454 m², a
- **pozemku parc. č. 215/1**, ostatní plocha, o výměře 404 m²,

vše v k. ú. Miškovice, obec Praha, zapsáno na příslušném LV pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

III. Vyrovnání

1. Dle znaleckého posudku č. 004461/2023 ze dne 9.2.2023 a dodatku ke znaleckému posudku č. 046851/2024 ze dne 3.6.2024 činí obvyklá cena pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1 této smlouvy 7,440.000 Kč a obvyklá cena pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 2 této smlouvy činí 9,920.000 Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že jelikož rozdíl mezi cenami směřovaných věcí činí 2,480.000 Kč, uhradí společnost Miškovická ve prospěch Městské části tento rozdíl cen, a to do 30 dnů ode dne zápisu vlastnických práv k pozemkům převáděným touto smlouvou do katastru nemovitostí.

IV. Další ujednání

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jest jim dobře znám stav směřovaných nemovitostí, že si je před ujednáním této smlouvy prohlédly a že je směřují ve stavu, který při těchto prohlídkách zjistily. Zároveň prohlašují, že jim nejsou známy žádné vady, na něž by měly druhou smluvní stranu upozornit, nad rámec vad uvedených výše v této smlouvě. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Miškovická s.r.o. jako budoucí vlastník pozemků dle čl. II. odst. 2. využívá tyto pozemky pro výpočet koeficientu zeleně, koeficientu podlažních ploch a koeficientu podlažnosti dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy pro stavební záměr podle čl. V. odst. 1.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že na směřovaných nemovitostech nebo jejich částech neváznou žádné dluhy, právní vady, věcná břemena (nad rámec uvedený v této smlouvě), zástavní práva ani jiné právní povinnosti. V případě, že se toto prohlášení ukáže nepravdivým, má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že řádně platily daň z nemovitostí, jsou-li k ní povinni, případně další náklady spojené s provozem nemovitostí, a že s jejich placením nejsou v prodlení.
4. Vlastnictví k pozemkům převáděným touto smlouvou přejde vkladem vlastnického práva ohledně převáděných pozemků do katastru nemovitostí. Tímto dnem přejdou na smluvní

strany veškeré užitky, nebezpečí, povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená se směřovanými nemovitostmi.

5. Návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se smluvní strany zavazují podepsat při podpisu této smlouvy.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, se smluvní strany zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a vynutitelným, jehož účel a význam bude totožný, popřípadě co nejbližší účelu a významu ustanovení neplatného, neúčinného nebo nevynutitelného.
7. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do Katastru nemovitostí uhradí společnost Miškovická.
8. Městská část konstatuje, že na pozemcích uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy, tj. pozemcích, kde se hl. m. Praha stane vlastníkem těchto pozemků (svěřená správa Městské části), hodlá vybudovat stavbu, ve které budou umístěny byty, případně stavbu pro veřejně prospěšné účely a společnost Miškovická se tímto zavazuje udělit veškeré potřebné souhlasy a vyjádření k realizaci této stavby, a to bezodkladně poté, co o tyto souhlasy či vyjádření bude požádána.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že spolu s touto směnnou smlouvou uzavírají také smlouvu o spolupráci, a to v souvislosti úpravy práv a povinnosti souvisejících s realizací stavebního záměru na pozemcích ve vlastnictví společnosti Miškovická v této oblasti. Městská část prohlašuje, že jí je tento stavební záměr společnosti Miškovická znám.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Záměr směny výše uvedených specifikovaných nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha-Čakovice. Směna nemovitostí byla schválena dne 6.11.2024 usnesením č. 520/2024 na jednání Rady Městské části Praha-Čakovice a dne 25.11.2024 usnesením č. Z..... na jednání Zastupitelstva Městské části Praha-Čakovice a dne 23.9.2024 přijala Rada hl. m. Prahy usnesení č. 2017, kterým nepožádala projednání záměru směny. Ve lhůtě stanovené Statutem hl. m. Prahy si pak Zastupitelstvo hl. m. Prahy nevyhradilo právo věc projednat na svém jednání.
4. Smluvním stranám je známo, že k převodu vlastnictví dle této smlouvy dojde vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, ve kterém bude návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Smluvní strany berou na vědomí povinnost Městské části předložit návrh na vklad o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hl. m. Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti v souladu s § 21 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy.

5. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část a zveřejněním nabývá smlouva účinnosti.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 podepsaném vyhotovení a 1 podepsané vyhotovení bude sloužit jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

**Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání
Městské části Praha-Čakovice**

Rozhodnuto orgánem městské části: Zastupitelstvo Městské části Praha-Čakovice
Datum jednání a číslo usnesení:, č. usnesení

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Miškovička, s.r.o.
Maximilian Adam Skala, jednatel

Městská část Praha-Čakovice
Ing. Jiří Vintiška, starosta

Městská část Praha-Čakovice
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.,
1. zástupce starosty