

KUPNÍ SMLOUVA

č. 6440-MKS1-2020-9

(dále jen „smlouva“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

1. CETIN a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka C 20623

Sídlo: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

IČO/DIČ: 04084063/CZ04084063

Bankovní spojení: PPF banka a.s.

Číslo účtu: 2019160003/6000

Zastoupená: na základě pověření Ivo Urbanem, manažerem,
Nemovitosti&Logistika

Tel., mobil: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: qa7425t

Adresa pro doručování korespondence: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

dále také jen „prodávající“ na straně jedné

a

2. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6

IČO / DIČ: 60162694 / CZ60162694

Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1

Číslo účtu: 404881/0710

za kterou jedná:

*Ing. Dalibor Kudlas**získal pověření říditel - říditel OSN/IT, pověřen řízením...*

Agentury hospodaření s nemovitým majetkem na základě pověření ministryně obrany ČR čj. MO 62073/2014-8094 ze dne

26. ledna 2014 vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona

č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“)

se sídlem na adrese: Hradební 772/12, 110 05 Praha 1

Kontaktní osoba: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: hjyaavk

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy majetku Praha, adresa: Hradební 772/12, P. O. BOX č. 45, 110 05 Praha 1

dále také jen „kupující“ na straně druhé

prodávající a kupující dále jen společně jako „smluvní strany“, jednotlivě „smluvní strana“

uzavřely podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „OZ“), a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „ZMS“), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Článek 1 Předmět koupě

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je na základě souhlasného prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 2. 6. 2015, právní účinky zápisu k okamžiku 15. 6. 2015, výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
 - **Pozemek** ■■■■■ o výměře 49 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, zapsaný na listu vlastnictví ■■■■■ pro katastrální území Kbely, obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
- 1.2. Nemovité věci uvedené v čl. 1.1. smlouvy tvoří předmět koupě podle této smlouvy, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „**předmět koupě**“).
- 1.3. Prodávající se zavazuje, že podle této smlouvy odevzdá předmět koupě kupující a umožní jí nabýt k předmětu koupě vlastnické právo a kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávající kupní cenu podle čl. 2 této smlouvy.

Článek 2 Kupní cena

- 2.1. Prodávající prodává předmět koupě za kupní cenu ve výši **249.640 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet devět tisíc šestset čtyřicet korun českých) (dále jen „**kupní cena**“) a kupující předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje. Kupní cena je administrativní cena předmětu koupě. V souladu s ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v účinném znění, je kupní cena plněním osvobozeným od daně z přidané hodnoty.
- 2.2. Kupní cena byla ujednána ve výši ceny zjištěné znaleckým posudkem č. 044400/2023 ze dne 31. 8. 2023, zpracovaným znalkyní Ing. Dagmar Leebovou, na základě Výpisu Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 3.1.1995 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
- 2.3. Kupní cenu zaplatí kupující prodávající do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyrozumění o vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to převodem na bankovní účet prodávající uvedený v hlavičce této smlouvy.
- 2.4. Nezaplacení kupní ceny ve lhůtě její splatnosti je porušením této smlouvy podstatným způsobem a prodávající má právo v takovém případě od této smlouvy odstoupit.

Článek 3 Prohlášení smluvních stran

- 3.1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněna volně disponovat s předmětem koupě, a že na něm, ani na žádné jeho části, neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti. Prodávající také prohlašuje, že jí není známo, že by předmět koupě, nebo některá jeho část, byl předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani jí

nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení některého z uvedených řízení mohlo dojít.

- 3.2. Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že do doby povolení vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy se zdrží všech úkonů, kterými by předmět koupě mohla zatížit jakýmkoli právními povinnostmi či vadami, zejména zástavním právem, nájmem nebo výpůjčkou a že nezhorší, byť jen nedbalostně, faktický stav předmětu koupě.
- 3.3. Kupující prohlašuje, že předmět koupě nabývá v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) ZMS, neboť předmět koupě bude sloužit po převodu do vlastnictví kupující k plnění funkcí státu – k zabezpečení výkonu působnosti Ministerstva obrany.
- 3.4. Kupující prohlašuje, že měla možnost seznámit se se stavem předmětu koupě, a že je jí dobře znám. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě řádně prohlédla, a že jej přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nalézá ke dni podpisu této smlouvy.
- 3.5. Ukáže-li se některé z prohlášení prodávající v této smlouvě jako nepravdivé, je kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

Článek 4 Převod vlastnického práva

- 4.1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě vkladem vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to ke dni ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle podle této smlouvy vázány.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že návrh na vklad do katastru nemovitostí podá kupující, a to do 10 dnů ode dne zveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s odst. 6.6. této smlouvy. Prodávající se zavazuje poskytnout ji k tomu nezbytnou součinnost.
- 4.3. Nepodá-li kupující návrh na zápis vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu ani do 20 dnů ode dne zveřejnění této smlouvy v registru smluv, je oprávněn návrh na zápis vlastnického práva dle této smlouvy podat prodávající.
- 4.4. Veškeré náklady spojené se zápisem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.
- 4.5. Pokud příslušný katastrální úřad z nějakého důvodu nezapíše vlastnické právo kupující do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možné vklad vlastnického práva kupující k předmětu koupě realizovat.

Článek 5 Předání předmětu koupě

- 5.1. K fyzickému předání předmětu koupě dojde podle dohody smluvních stran, nejpozději však do 7 kalendářních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí. O předání předmětu koupě bude pořízen písemný protokol, který podepíší obě smluvní strany. Prodávající je povinna předat kupující předmět koupě ve stavu, ve kterém se nacházel ke dni podpisu této smlouvy. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na věci nese

až do fyzického předání prodávající. K běžnému opotřebení předmětu koupě nastalému mezi dnem uzavření této smlouvy a dnem protokolárního předání předmětu koupě se přihlíží.

Článek 6 **Závěrečná ujednání**

- 6.1. Smlouva je vyhotovena v listinné podobě, přičemž v takovém případě je smlouva vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech. Jeden (1) stejnopis smlouvy náleží prodávající, dva (2) stejnopisy náleží kupující a jeden (1) stejnopis je určen pro účely zápisu vkladu práv dle smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.2. Prodávající bere na vědomí, že kupující ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje. Kupující ve smyslu výše uvedeného zákona prodávající informuje, že má právo na informace a svobodný přístup ke zpracovávaným osobním údajům, právo na opravu zpracovávaných osobních údajů v případě jejich změny, právo žádat o výmaz osobních údajů po skončení užívacího vztahu, právo na omezení zpracování osobních údajů, právo na přenositelnost, tj. poskytnutí shromážděných osobních dat jinému subjektu na základě žádosti, právo vznést námitku proti zpracování osobních dat a právo podat stížnost na pochybení při zpracování osobních dat příslušnému dozorovému orgánu.
- 6.3. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o nichž se dozvěděly v souvislosti s plněním této smlouvy a nesdělovat je třetím stranám. Prodávající bere na vědomí, že kupující je ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinným subjektem a souhlasí se zveřejněním této smlouvy v režimu tohoto zákona.
- 6.4. Ze strany prodávající může v některých případech docházet ke zpracování osobních údajů kupující. Pokud ke zpracování osobních údajů kupující dojde, je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů prodávající jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
- 6.5. Kupující bere na vědomí, že prodávající přijala a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti prodávající s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky a zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).
- 6.6. Smluvní strany konstatují, že smlouva podléhá povinnému uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „ZRS“). Kupující bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů ode dne nabytí platnosti smlouvy, zašle smlouvu v souladu s ZRS k uveřejnění v registru smluv. Prodávající bere povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv na vědomí a souhlasí s uveřejněním údajů z této smlouvy v registru smluv v souladu s ZRS. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely informování veřejnosti o činnosti smluvních stran. Výslovně je pro smluvní strany sjednána možnost zpřístupnění či zveřejnění celé smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou přímo souvisejících, pokud tím nedojde k porušení zákonem stanovené povinnosti mlčenlivosti. Ujednání tohoto odstavce 6.6. smlouvy nabývá účinnosti okamžikem uzavření smlouvy.

- 6.7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.
- 6.8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle ZRS.

Příloha č. 1: Znalecký posudek č. 044400/2023 ze dne 31. 8. 2023, zhotovený Ing. Dagmar Leebovou
č. 2: Pověření pana Ivo Urbana

V Praze dne
Za kupující: 1.3.2024

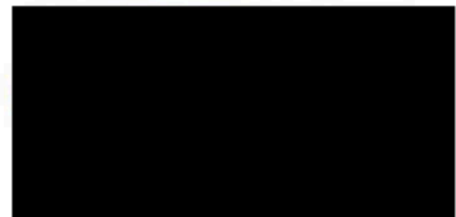


*Ing. Dalibor Kadlec
pověřen řízením AHUT*

V Praze dne 30.11.2023
Za prodávající:



Ivo Urban
manažer, na základě pověření
CETIN a.s.



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 044400 / 2023

Označení posudku: 180 / D / 2023



Předmět posudku	Pozemek p.č. 1940, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. vše zapsané na LV č. 276, pro k.ú. Kbely, obec Praha
Druh posudku	Obvyklá cena, cena zjištěná
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika - Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6, IČO: 60162694
Číslo jednací zadavatele	Smlouva o dílo č. 6440-MZP1-2023-004
Účel posudku	Určení podkladu pro majetkoprávní uspořádání.
Předpis pro ocenění	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Vyhotoveno ke dni	24.8.2023
Počet stran	Posudek obsahuje 36 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 4. Posudek je předán zadavateli ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	[REDAKCE]
Místo, datum zpracování	V Brandýse nad Labem, dne 31.8.2023
Podpis	[REDAKCE]

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro majetkoprávní uspořádání, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru:

Zjištěná cena

249 640 Kč

Cena slovy: dvěsetčtyřicetdevěttisícšestsetčtyřicet Kč

Tržní hodnota

270 160 Kč

Cena slovy: dvěsetšedesáttisícjednostošedesát Kč

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 Odborná otázka zadavatele.....	5
1.2 Účel posudku.....	5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem.....	5
2/ VÝČET PODKLADŮ	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT.....	5
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,.....	5
2.2.2 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění 337/2022 Sb.....	5
2.2.3 Úřední oceňování majetku.....	5
2.2.4 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023.....	5
2.2.5 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023.....	5
2.2.6 Software pro ocenění.....	5
2.2.7 Místní šetření.....	5
2.2.8 Výpis z katastru nemovitostí.....	5
2.2.9 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	5
2.2.10 Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021.....	5
2.2.11 Podklady od zadavatele.....	6
2.2.12 Internetové zdroje.....	6
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	6
3/ NÁLEZ	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	7
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	7
3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	8
3.5 POPISY.....	8
3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	9

4/ POSUDEK	10
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	10
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 337/2022 Sb.	10
4.3 CENA OBVYKLÁ.....	14
4.3.1 Metoda porovnávací - pozemek.....	14
4.3.2 Metoda nákladová – stavba	19
4.3.3 Tržní hodnota.....	19
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	20
5/ ODŮVODNĚNÍ	20
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	20
5.2 KONTROLA POSTUPU	20
6/ ZÁVĚR	21
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	21
6.2 ODPOVĚĎ	21
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	21
7/ PŘÍLOHY	
7.1 SMLOUVA O DÍLO.....	22
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	29
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	30
7.4 ORTOFOTOMAPA.....	31
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	32
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA.....	33
7.7 HB INDEX.....	34

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele	Jaká je cena administrativní a cena tržní předmětné nemovité věci?
1.2 Účel posudku	Vypracování znaleckého posudku na určení ceny administrativní a tržní, z důvodu odkoupení nemovitého majetku.
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem	Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- 2.2.1 **Zákon č. 151/1997 Sb.,**
ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2.2 **Vyhláška MF č. 441/2013 Sb.,** ve znění č. 337/2022 Sb.,
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 **Úřední oceňování majetku**
Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM, s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.4 **Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2023**
DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.5 **Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2023**
časopis znalců ČR
- 2.2.6 **Software pro ocenění Delta-NEM ze dne 22.3.2014,** vyhotovený firmou Diotima, s.r.o.,
Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3, včetně aktualizací.
- 2.2.7 **Místní šetření**
bylo provedeno dne 24.8.2023 za účasti znalce a zástupce zadavatele.
- 2.2.8 **Výpis z katastru nemovitostí**
LV č. 276 pro k.ú. Kbely vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.7.2023
- 2.2.9 **Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**
vyhotovené nahlížením do KN
- 2.2.10 **Teorie z praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021**
Prof. Ing. Albert Bradáč, Akademické nakladatelství Brno, 2021

2.2.11 Podklady od zadavatele

- Smlouva o dílo č. 6440-MZPI-2023-004 ze dne 2.8.2023
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 276 pro k.ú. Kbely vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.7.2023

2.2.12 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky
- <https://www.iprpraha.cz/> - územní plán hlavního města Prahy
- <https://smlouvy.gov.cz/> - registr smluv
- <http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12 Stanovisko-k-problematice-uzni-hodnoty-c-i-ledna-2021.pdf>
- <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - Informace o HB Indexu
- <https://app.iprpraha.cz/> - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. m. Prahy

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaké je cena administrativní a cena tržní předmětné nemovité věci?“

Určení ceny zjištěné bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na czuk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, technickým stavem, účelem užití, velikostí a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty budou zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 276 pro k.ú. **Kbely** vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.7.2023
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení **do KN**
- <https://smi.couv.gov.cz/> - registr smluv
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- <https://www.iprpraha.cz/> - územní plán hlavního města **Prahy**
- <https://app.iprpraha.cz/> - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. m. **Prahy**
- Místní šetření oceňované nemovité věci.

3.4 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Dle **Výpisu** z katastru nemovitostí LV č. 276 pro k.ú. **Kbely**

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	CETIN a.s.	Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9

Nemovitosti:

p.č. 1940	zastavěná plocha a nádvoří	49 m ²
<i>Součástí pozemku je stavba: Objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.ev.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č. 1940</i>		

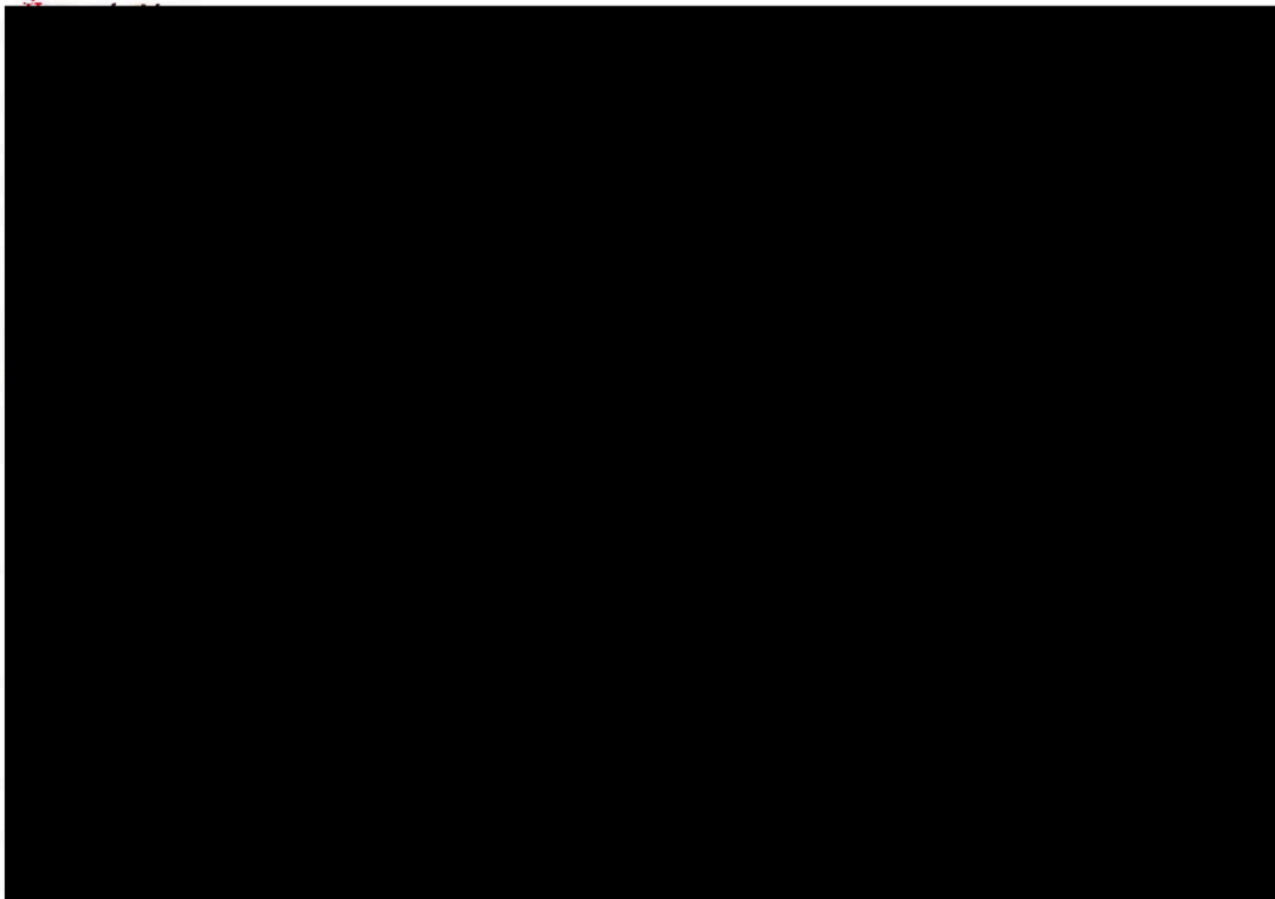
Omezení vlastnického práva a jiné zápis:

- Bez omezení

3.5 POPISY

Situování nemovité věci:

Předmětná nemovitá věc se nachází v obci Praha, k.ú. **Kbely**, u ulice Mladoboleslavská, v uzavřeném areálu Leteckého muzea **Kbely**, ve vzdálenosti cca 11 km od centra města.



Pozemek p.č. 1940

Jedná se o pozemek p.č. 1940 v k.ú. Kbely, evidovaný v KN v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přibližně lichoběžníkového tvaru a stojí na něm stavba bez č.p./č.ev. Pozemek je umístěn v uzavřeném areálu Leteckého muzea Kbely.

Stavba bez č.p./č.ev. na pozemku p.č. 1940

Jedná se o stavbu evidovanou v KN jako objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku p.č. 1940. Jedná se o objekt trafostanice, která je ovšem v současné době odpojena a není již využívána.

Objekt má půdorys ve tvaru obdélníku, jedno nadzemní podlaží. Základy jsou betonové. Svislá nosná konstrukce je zděná, strop je rovný s podhledem, střecha je plochá s krytinou z asfaltových pásů. Z vnější strany je provedena břizolitová omítka. Vnitřní povrchové úpravy jsou provedeny vápennými štukovými omítkami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou plechové. Okno je jednoduché z ocelového rámu. Podlaha je betonová. Stáří objektu nebylo možno zjistit a bylo odhadnuto na cca 45 let.

Podlaží:

1.NF		
Výška:		2,85 m
Zastavěná plocha:	2,7×3,7	= 9,99 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NF	2,85 × 2,7×3,7	= 28,47 m ³
------	----------------	------------------------

3.6 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

- 1) Oceňovaná nemovitá věc spadá do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemek:
 - P.č. 1992/229 (ostatní plocha – jiná plocha), vlastnické právo: Česká republika; Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6; Příslušnosti k organizační složce právnické osoby: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, Staré Město, 11000 Praha.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty budou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY Č. 337/2022 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00

9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
---	--------------------------	--------------------	------

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^3 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,10
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,03
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,482$$

a) Objekt bývalé trafostanice – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,738

Podlaží:

1.NP		
Výška:		
Zastavěná plocha:	2,7×3,7	2,85 m
		= 9,99 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,85 × 2,7×3,7	= 28,47 m ³
------	----------------	------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	7,10 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3.	Štropy	19,80 %	Standardní
4.	Krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina	8,10 %	Standardní
6.	Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	3,00 %	Standardní
10.	Okna	1,10 %	Standardní
11.	Podlahy	8,20 %	Standardní
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :	= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_1 :	×	2,7380
Základní jednotková cena upravená:	=	4 107,- Kč/m ³
Základní cena upravená: $28,47 \text{ m}^3 \times 4 107,- \text{ Kč/m}^3$	=	116 926,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 45 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení $100 \times 45 / (45 + 35) = 56,250 \%$	
Odpočet opotřebení: $116 926,29 \text{ Kč} \times 56,250 \%$	- 65 771,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 51 155,25 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,482$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	51 155,25 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,482
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	24 656,83 Kč

Objekt bývalé trafostanice – zjištěná cena:	24 656,83 Kč
---	--------------

b) Pozemky - § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedené v cenové mapě dle § 3

Název obce: Praha - oblast 7

Základní cena pozemku: $ZC = 9\,526,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 0,482$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_o \times I_p = 0,482$

§ 4 odst. 1 - Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 4\,591,5320 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1940	zastavěná plocha a nádvoří	49	224 985,07

Pozemky - zjištěná cena:	224 985,07 Kč
--------------------------	---------------

REKAPITULACE

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Objekt bývalé trafostanice	24 656,83 Kč
b) Pozemky	224 985,07 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	249 641,90 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	249 640,- Kč

Zjištěná cena: 249 640,- Kč

Cena slovy: dvě stě čtyřicet devět tisíc šest set čtyřicet Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

„Obvyklou cenou se **pro účely tohoto zákona** rozumí cena, která **by byla** dosažena při **prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby** v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke **dni ocenění**. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se **nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby**. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku **nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim**. Obvyklá cena vyjadřuje **hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**“

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc (**stavba bývalé trafostanice umístěná v uzavřeném areálu**) a **nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým technickým stavem, charakterem, účelem užití a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí, bude tedy určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (stavba).**

Z **výše uvedeného důvodu** bude určena tržní hodnota s **použitím atributů pro určení obvyklé ceny**. Zejména budou zvaženy všechny okolnosti, které mají na výši tržní hodnoty vliv, bez zohlednění vlivů **mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby**.

4.3.1 Metoda porovnávací - pozemek

Ocenění je provedeno **metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz v letech 2021-2023**. Použité zrealizované **prodeje byly upraveny HB Indexem na aktuální cenovou hladinu**.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které **byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití a velikostí**. V rámci **výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance**. **Výsledkem porovnávací metody je obvyklá cena pozemku.**

HB Index:

HB index **je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočet ceny z jednoho období na jiné období**. HB index představila **Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011**. Tento ukazatel **je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky**. HB index je zkonstruován s využitím **hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí**. **Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.**

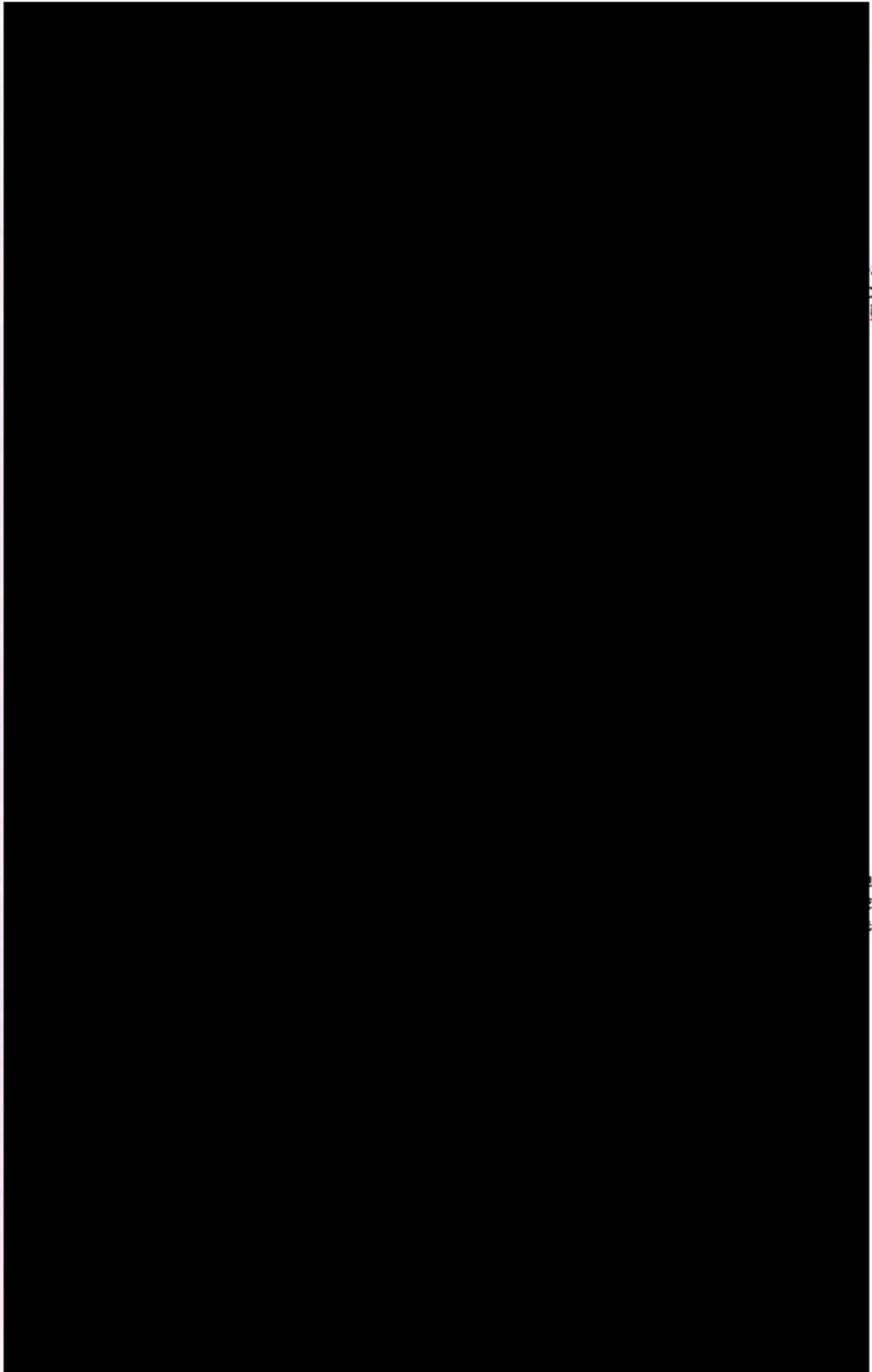
Množina osuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly v blízkém okolí oceňované nemovitě věci uskutečněny **prodeje** těchto **obdobných** nemovitých věcí:

č.	zn.	p.č.	Převodce	Nabyvatel	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)
1	Kbely	1944/180, 1944/181	PO	PO	V-498/2023-101	04.01.2023	18 528 000
2	Kbely	1944/75-77, 1944/109, 1944/110, 1944/183, 1944/184	PO	PO	V-29794/2023-101	05.06.2023	115 026 230
3	Kbely	1944/162	PO	PO	V-52902/2021-101	09.07.2021	995 000
4	Prosek	541	FO	PO	V-36224/2022-101	10.06.2022	650 000
5	Prosek	553/4	PO	FO	V-29964/2023-101	06.06.2023	760 000
6	Prosek	549/2, 1160/2	obec	FO	V-94169/2021-101	14.12.2021	2 608 910
7	Prosek	644/19, 644/107, 644/112- 113, 644/108, 644/109-110	PO	PO	V-48717/2022-101	15.08.2022	152 619 000
8	Hloubětín	1288/78	PO	PO	V-39279/2022-101	27.06.2022	15 498 900
9	Satalice	557/24, 557/25, 557/28, 557/47, 557/57, 557/58	ČR (ÚZSVM)	PO	V-38966/2021-101	25.11.2021	1 827 000
10	Satalice	542/1, 518/14, 518/15, 544/2	PO	obec	V-8594/2023-101	15.02.2023	4 891 720
11	Horní Počernice	3992/37	PO	PO	V-3981/2022-101	19.01.2022	263 500
12	Horní Počernice	3962/8	PO	obec	V-24431/2023-101	10.05.2023	1 037 850
13	Horní Počernice	3976/147	obec	PO	V-66758/2022-161	22.11.2022	4 376 000
14	Horní Počernice	4018/8, 4036/55	FO	PO	V-24864/2023-101	11.05.2023	6 000 000

Pozn.: Zkratky: FO – fyzická osoba, PO – právnická osoba, ČR – Česká republika, ÚZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž **textem** jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.



a.
ch
la

3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o ploše 1.094 m², obec Praha, k.ú. Horní Počernice

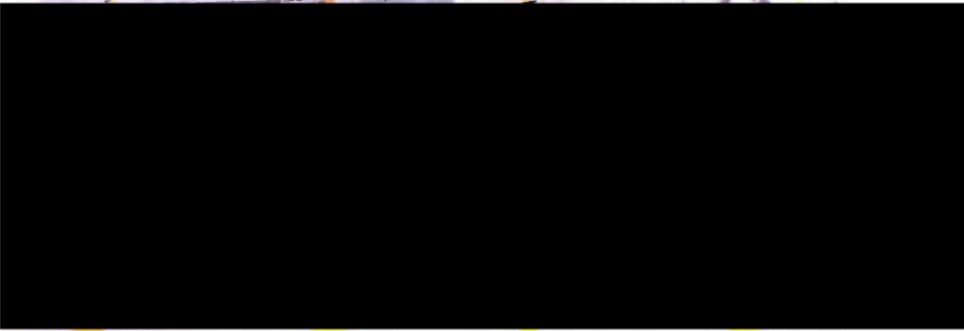
Zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 3976/147, k.ú. Horní Počernice (1.094 m², ostatní plocha)

Kupní smlouva podána na KN dne 22.11.2022, V-66758/2022-101. Převodce: obec Nabyvatel: právnická osoba. Pozemek je v územním plánu obce veden v ploše „VN – Nerušící výroby a služeb“.

Cena za nemovitou věc: 4.376.000,- Kč, tj. 4.000,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 1.200 m², obec Praha, k.ú. Horní Počernice

Zrealizovaný prodej pozemků:


- 4018/8, k.ú. Horní Počernice (ostatní plocha, 42 m²),

- 4036/55, k.ú. Horní Počernice (ostatní plocha, 1.158 m²).

Kupní smlouva podána na KN dne 11.5.2023, V-24864/2023-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v ploše „VN – Nerušící výroby a služeb“.

Cena za nemovitou věc: 6.000.000,- Kč, tj. 5.000,- Kč/m².

Zdroj informací: cenovamapa.cz, cuzk.cz.



Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	4
Poloha pozemku :	Hloubětín	Satalice	Horní Počernice	Horní Počernice
Výměra pozemku (m²):	3 039	647	1 094	1 200
Cena pozemku (Kč) :	15 498 900	1 827 000	4 376 000	6 000 000
Jednotková cena pozemku (Kč/m²):	5 100	2 824	4 000	5 000
HE index	1,16	1,29	1,06	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m²) :	5 916	3 643	4 240	5 000
Váha	1	1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m²)	4 700			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1 účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
2 poloha	1,00	1,00	1,00	1,00
3 poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00	1,00
4 vybavenost	1,00	1,00	1,00	1,00
5 velikost	1,00	1,00	1,00	1,00
6 komerční využití	1,00	1,00	1,00	1,00
7 názor znalce	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků	1,000			
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:	obec Praha, k.ú. Kbely			
Popis oceňovaného pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří			
Výměra oceňovaného pozemku (m²) :	49			
1 účel užití				
2 poloha	1,00			
3 poloha v obci-účel užití	1,00			
4 vybavenost	1,00			
5 velikost	0,95			
6 komerční využití	1,00			
7 názor znalce	1,00			
Celkový index oceňovaného pozemku:	0,950			
Poměr indexů	0,950			
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²):	4 465			
Porovnávací hodnota (Kč)	218 785			
Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhlena	219 000			

4.3.2 Metoda nákladová – stavba

Hodnota stavby bude určena nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věci vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty stavby bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena stavby byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Objekt bývalé trafostanice – nákladová hodnota	51 155,25 Kč
Objekt bývalé trafostanice – nákladová hodnota - zaokrouhleno	51 160 Kč

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je určena jako součet porovnávací hodnoty pozemku (stanovená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku) a nákladové hodnoty stavby (stanovená v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

Porovnávací hodnota - pozemek	219 000 Kč
Nákladová hodnota - objekt bývalé trafostanice	51 160 Kč
Tržní hodnota	270 160 Kč

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Byla určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (objekt bývalé trafostanice).

	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Pozemek p.č. 1940 v.č. všech součástí a příslušenství	249 640 Kč	270 160 Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota, a to kombinací porovnávací metody (pozemek) a nákladové metody (stavba), neboli součtem porovnávací hodnoty pozemku a nákladové hodnoty stavby.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a širším okolí. Jedná o specifickou nemovitou věc (objekt bývalé trafostanice v uzavřeném areálu Leteckého muzea) a nepodařilo se zjistit dostatečný počet zrealizovaných cen nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým technickým stavem, charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota, a to na základě více způsobů ocenění. Hodnota pozemku byla určena porovnávacím způsobem ze 4 zrealizovaných prodejů. Hodnota stavby byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti. Výsledkem je tržní hodnota určena jako součet porovnávací hodnoty pozemku a nákladové hodnoty stavby.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Jaká je cena administrativní a cena tržní předmětné nemovité věci?

6.2 ODPOVĚĎ

Zjištěná cena

249 640 Kč

Cena slovy: dvěstčtyřicetdevěttisícšestsetčtyřicet Kč

Tržní hodnota

270 160 Kč

Cena slovy: dvěstěsedmdesáttisícjednostošedesát Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Čl. 1 Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem této smlouvy je provedení díla spočívající ve zhotovení znaleckého posudku na základě ceny administrativní a ceny tržní pro pozemek p. č. 1940, o výměře 40 m², drahy zastavěná plocha a nádvoří, a stavba na něm stojící (budova bez čísla popisného nebo evidenčního), vše zapsané na listu vlastnictví 276, prák. 2, Kbely, obec Praha a katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Snímek z katastrální mapy tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje vypracovat pro objednatelů na svoj náklad a na své nebezpečí čtyři vyhotovení samostatně znaleckého posudku pro určení ceny administrativní a ceny tržní.
- 1.2. Účelem vyhotovení znaleckého posudku na zjištění ceny administrativní a ceny tržní v souladu se zákonem o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích č. 218/2000 Sb., v platném znění je skutečnost, že tento posudek bude sloužit jako podklad při majetkoprávní uspořádání.
- 1.3. Zhotovitel se zavazuje zhotovit dílo s odbornou péčí na vlastní náklady a nebezpečí, předat dílo objednateli prostě vad a nedodělků a převést na objednatelů vlastnické právo k dílu, a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit zhotoviteli sjednanou cenu.
- 1.4. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v počtu písemných vyhotoveních dle čl. 1, odst. 1, 1. a v elektronické podobě ve formátu "PDF".
- 1.5. Objednatel a zhotovitel se dohodli, že kopie této „Smlouvy o dílo“ bude přílohou znaleckého posudku. Zhotovitel prohlašuje, že byl seznámen s Metodickým pokynem ČJ 86-28/2016-2201 SM MO objednatelů (zadávání a vyhodnocování posudků v resortu MO) a že mu porozuměl.
- 1.6. Pro případ budoucího využití znaleckého posudku v soudním řízení zhotovitelé připouští ke znalecké doložce následující formulaci poučení nutnou pro důkazní řízení: „V souladu s ustanovením § 127 a zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů konstatuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku“.

Čl. 2 Doba a místo plnění

- 2.1. Termín dokončení a předání díla: do 30 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 2.2. Termín dokončení díla lze prodloužit pouze v případě výskytu skutečností znemožňujících dokončení díla s daným termínem, které nebudou zaviněny zhotovitelem. O výskytu těchto skutečností vyzve zhotovitel objednatelů bez zbytečného odkladu.
- 2.3. Místem plnění (dodání díla) je:
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, 110 05 Praha 1
- 2.4. Dílo bude předáno fyzicky osobně zhotovitelem. O předání díla bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Okamžikem předání díla přechází na objednatelů právo dílo užívat a nebezpečí škody na díle.
- 2.5. Objednatel není povinen převzít dílo, které vykazuje takové zjevné vady, které znemožňují jeho použití jako podklad pro zřízení nájemního ujednání v čl. 1.1.

- 2.6. Objednatel je prostřednictvím kontaktní osoby oprávněn kontrolovat průběžně postup realizace a kvalitu prováděného díla. Za tímto účelem je zhotovitel povinen předložit kontaktní osobě rozpracované dílo k nahlédnutí nejpozději do 5 pracovních dnů před jeho dokončením a předáním.
- 2.7. Objednatel po obdržení rozpracovaného díla provede kontrolu jeho přesnosti, korektnosti, věrohodnosti a přezkoumatelnosti ve smyslu uzavřené smlouvy včetně případných dodatků a nejpozději do 3 pracovních dnů od jeho obdržení předá zhotoviteli písemné hodnocení. Pokud objednatel zhotoviteli nepředá v této lhůtě písemné hodnocení, má se za to, že objednatel nemá připomínky.
- 2.8. Zhotovitel je povinen spolu s doručným a řádně dokončeným dílem předložit písemné vyjádření k hodnocení s uvedením jaké skutečnosti uznal a jakým způsobem je v posudku zohlednil, jinak uvede důvody, proč je neuznává.

Čl. 3

Cena díla

- 3.1. Celková cena díla je stanovena na základě cenové nabídky zhotovitele v celkové výši: 12.100 Kč (slovy: dvanáct tisíc jedno sto korun českých) včetně DPH 21 %.
- 3.2. Celková cena za dílo je stanovena jako cena konečná dle § 2620 občanského zákoníku a neteže jí dodatečně zvýšit.
- 3.3. Zhotovitel je plátec DPH.
- 3.4. Celková cena díla je platná po celou dobu realizace díla, a to i po případném prodloužení termínu dokončení realizace díla z důvodů ležících na straně objednatele. Tato cena obsahuje veškeré náklady zhotovitele spojené se zhotovením díla specifikovaného v čl. 1 této smlouvy a může být měněna jenom z důvodu změny zákonné sazby DPH, na základě obecně závazného předpisu. Cena díla bude pro tento případ upravena písemným dodatkem k této smlouvě.

Čl. 4

Platební a fakturační podmínky

- 4.1. Objednatel zaplatí cenu díla, sjednanou v čl. 3.1. této smlouvy takto:
- objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu,
 - fakturace bude probíhat po dokončení a předání díla podle čl. 2.4 této smlouvy jedinou fakturou.
- 4.2. Zhotovitel odešle fakturu ve dvou vyhotoveních na doručovací adresu objednatele uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne jejího vystavení.
- 4.3. Objednatel zaplatí fakturu do 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení objednateli. Splatnost faktury se prodlužuje o dobu potřebnou k odstranění vad díla podle čl. 5.2 této smlouvy.
- 4.4. Faktura musí obsahovat náležitosti podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.5. Faktura musí dále obsahovat:
- číslo smlouvy a datum jejího uzavření,
 - protokol o předání dokončeného díla,
 - označení peněžního stavu zhotovitele a číslo účtu, na který má být faktura zaplácena.
- Bez předepsaných náležitostí je faktura neplatná.

- 4.6. Faktura bude doručena objednateli na adresu: Ministerstvo obrany ČR – Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, 110 05 Praha 1.
- 4.7. Objednatel je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit zhotoviteli bez zaplacení fakturu, která neobsahuje náležitosti předepsané obecně platnými právními předpisy nebo které jsou uvedeny v čl. 4.4. a 4.5. této smlouvy. Důvod vrácení faktury objednatel specifikuje.
- 4.8. Zhotovitel je povinen podle povahy nesprávnosti vrácenou fakturu opravit nebo nově vyfakturovat. Oprávněným smetením faktury představí během původní lhůty splatnosti. Nová lhůta běží znovu ode dne doručení opravené nebo nově vyfakturované faktury objednateli.
- 4.9. Faktura se považuje za zaplacenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu objednatelů a jejím sněhováním na účet zhotovitele.
- 4.10. Pokud budou u zhotovitele zdanitelného plnění sledovány důvody k naplnění institutu ručení za daň podle § 109 zák. č. 215/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude Ministerstvo obrany při zasílání úplaty vždy postupovat zvláštním způsobem zaplacení daně podle § 109 a tohoto zákona.

Čl. 5

Zajištění závazku

- 5.1. Je-li zhotovitel v prodlení s dokončením a předáním díla v termínu podle čl. 2.1, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 300 Kč (slovy: tři sta korun českých) za každý započatý den prodlení, a to až do dokončení a předání díla nebo do zániku smluvního vztahu. Nepřevzetí díla objednatelům z důvodů uvedeného v čl. 3.5 nezbavuje zhotovitele povinnosti zaplatit objednateli smluvní pokutu podle tohoto článku.
- 5.2. Zhotovitel odpovídá za vady díla, a to i za vady zjevné. Vadu lze vytknout do 2 let od předání díla objednateli. Zhotovitel je povinen vady dle čl. 2.5. této smlouvy odstranit do 7 kalendářních dnů od jejich písemného vytknutí, nedorhodnou-li se strany jinak. Pokud zhotovitel vytkené vady neodstraní ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 300 Kč (slovy: tři sta korun českých) za každý započatý den prodlení, a to až do podpisu protokolu o odstranění všech vad podepsaného oběma smluvními stranami. V případě opakujícího se vytkání vad díla (tj. druhé a další písemné vytknutí vad, které byly již jednou zhotoviteli písemně vytknuty) objednatelům, smluvní strany navíc sjednávají smluvní pokutu ve výši 300 Kč (slovy: tři sta korun českých), a to za každé následující písemné vytknutí vad objednatelům.
- 5.3. Za porušení povinnosti mlčenlivosti podle čl. 8.1, je zhotovitel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 5.4. Je-li objednatel v prodlení se zaplacením ceny za dílo, je zhotovitel oprávněn účtovat objednateli úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
- 5.5. Smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování příslušné smluvní straně.
- 5.6. Náhrada škody je vymáhatelná samostatně vedle smluvních pokut a úroků z prodlení v plné výši.

8.1 Při zhotovení díla je zhotovitel povinen postupovat s odbornou péčí a zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které mu byly pro účely zhotovení díla objeveny a sděleny.

Závazná ustanovení

Čl. 8

- 7.1 Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou díla, že má řádné znalosti v oborech technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla a že má řádné znalosti v oborech technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla.
- 7.2 Zhotovitel prohlašuje, že získal všechny potřebné informace a údaje potřebné k provedení díla a že má řádné znalosti v oborech technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla.
- 7.3 Zhotovitel prohlašuje, že komunikuje osobou ve všech fázích se předním podnikatelským odborníkem v oboru, který bude prováděn na základě výzvy zhotovitel, včetně alespoň 3 pracovní dny před jeho uskutečněním.
- 7.4 Zhotovitel prohlašuje, že si je vědom, že pro eventuality budoucího využití znaleckého posudku v soudním řízení je nezbytné, aby měl znalecký posudek vůči nikoli jenmu objednateli, nýbrž i ostatním účastníkům řízení, aby byl v důkazním řízení použitelný. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou díla, že má řádné znalosti v oborech technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla a že má řádné znalosti v oborech technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla.

Prohlášení smluvních stran

Čl. 7

- 6.1 Tato smlouva a její přílohy jsou závazné pro obě smluvní strany a jejich právní nástupce a dědice.
- 6.2 Všechny podmínky, které jsou uvedeny v této smlouvě, jsou závazné pro obě smluvní strany a jejich právní nástupce a dědice.
- 6.3 Od této smlouvy lze odstoupit pro podstatné porušení této smlouvy podle § 2002 a následně odstoupit od této smlouvy, pokud tato smlouva obsahuje ustanovení o odstoupení od této smlouvy. Zásadně se považuje za porušení této smlouvy, pokud tato smlouva obsahuje ustanovení o odstoupení od této smlouvy.
- 6.4 Odstoupení od této smlouvy musí být písemnou formou a musí být druhé smluvní straně řádně doručeno. Druhý odstoupení musí být písemnou formou a musí být druhé smluvní straně řádně doručeno. Druhý odstoupení musí být písemnou formou a musí být druhé smluvní straně řádně doručeno. Druhý odstoupení musí být písemnou formou a musí být druhé smluvní straně řádně doručeno.
- 6.5 Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a náhradu škody.

Základní údaje

Čl. 6

je určeno za důvěrné. Zachování mlčenlivosti a těchto skutečností se zhotovitel zavazuje i po zhotovení a předání díla objednateli.

- 8.2. Zhotovitel bere na vědomí, že ministerstvo ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, sdírná a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jine využít se vylučuje. Ministerstvo ve smyslu výše uvedeného zákona současně uživatel informuje, že má právo na informace a svobodný přístup ke zpracovávaným osobním údajům, právo na opravu zpracovávaných osobních údajů v případě jejich chyby, právo žádat o výmaz osobních údajů po skončení účelového vztahu, právo na omezení zpracování osobních údajů, právo na přenositelnost, či poskytnutí sdírná/děných osobních dat jinému subjektu na základě žádosti, právo vznést námitku proti zpracování osobních dat a právo podat stížnost na záchybení při zpracování osobních dat příslušnému dozornému orgánu.
- 8.3. Obě smluvní strany uznávají bez výhrad všechny podmínky této smlouvy.
- 8.4. Smluvní vztahy vzniklé touto smlouvou neupravené, se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
- 8.5. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel je ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinným subjektem a souhlasí se zveřejněním této smlouvy v režimu tohoto zákona.
- 8.6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, výslovně nazvanými „Dodatek smlouvy o dílo“. Podpisem smluvních stran se tyto dodatky stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.7. Tato smlouva v šesti stranách je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu. Dva stejnopisy obdrží objednatel, jeden zhotovitel.
- 8.8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
- 8.9. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva tak nabývá účinnosti ke dni platnosti této smlouvy (tj. 8.8.).
- 8.10. Smluvní strany potvrzují, že smlouva uzavřely svobodně a vážně, že jim nejsou známy jakékoli skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly, nemvedly se vzájemně v omyl a berou na vědomí, že v plnění rozsahu nesou veškeré důsledky plynoucí z jimi vědomě udaných nepravdivých údajů.
- 8.11. Ke dni uzavření této smlouvy je příloha č. 1 **Zadání znaleckého posudku**

V Praze dne [redacted]
zastupce [redacted] v zastoupení
mgr. Martin Světlík

V Praze [redacted]

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

V souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, § 41, odst. 1), objednatel Česká republika s příslušností hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany a příslušností k organizační složce právnické osoby Agentury pro správu nemovitého majetku, Odbor pro územní správu nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, 119 05 Praha 1, předkládá zadání znaleckého posudku v tomto znění:

Odborná otázka objednatele

Zjištění ceny administrativní a tržní **nikoliv** oceněného pozemku a stavby

Účel znaleckého posudku

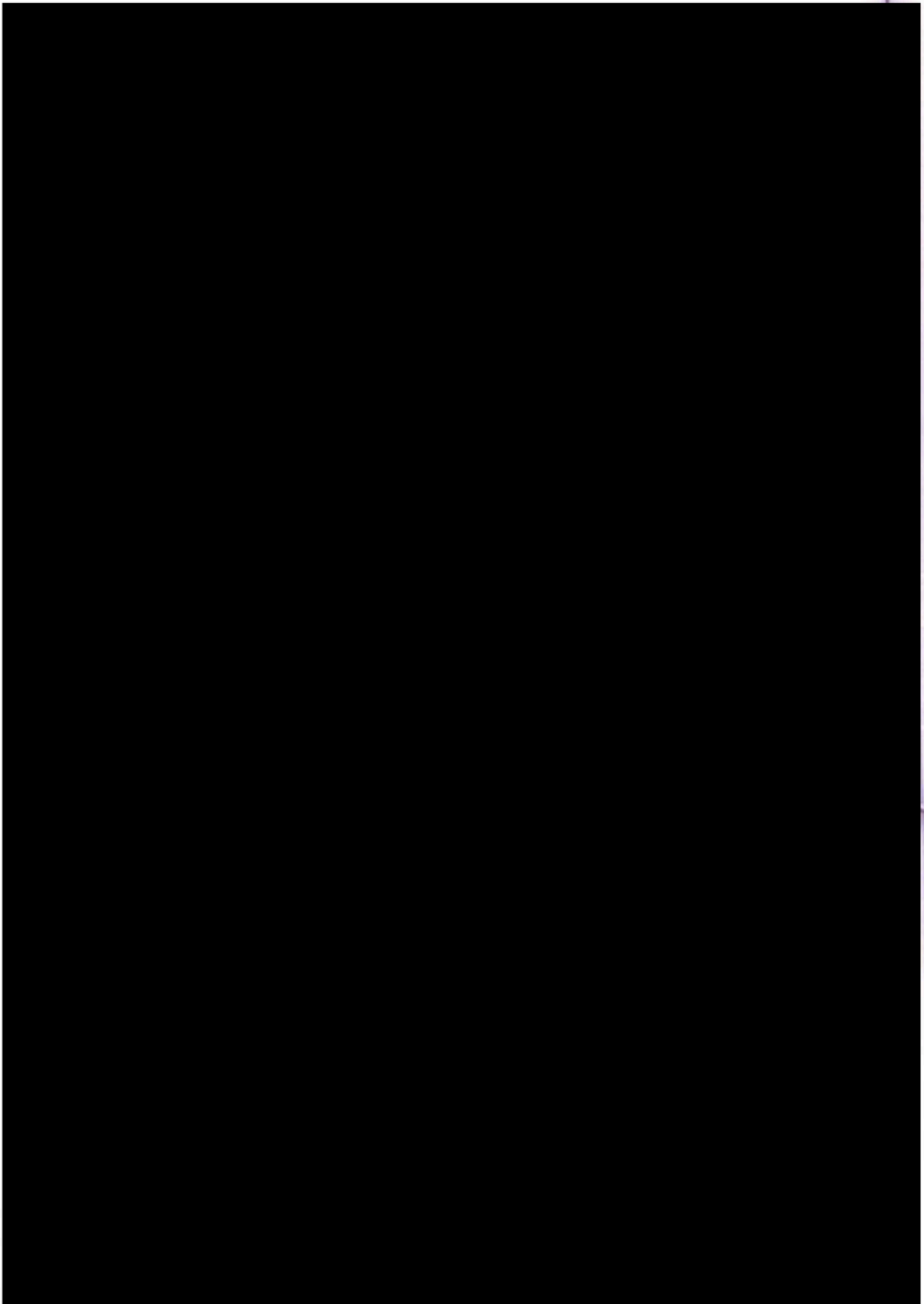
Vypracování znaleckého posudku na určení **ceny** administrativní a tržní majetného, z důvodu odkoupení nemovitého majetku.

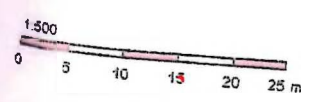
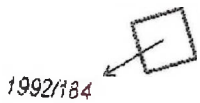
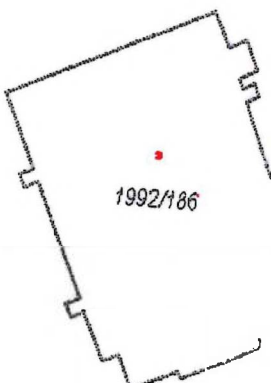
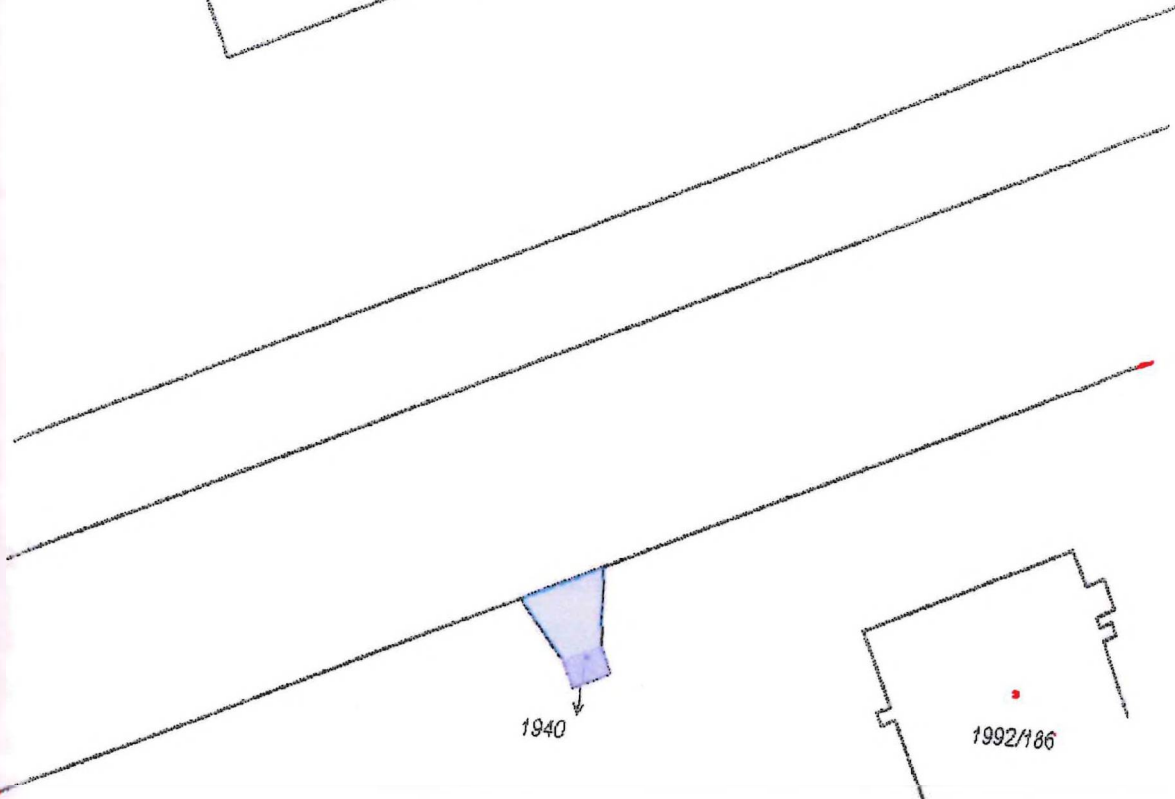
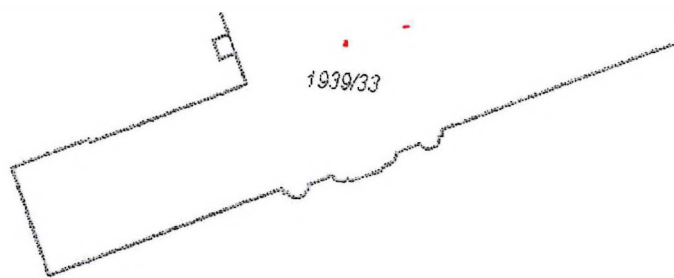
Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru posudku, objednatel nepředkládá

Předmětem znaleckého posudku je určení ceny administrativní a ceny tržní pro tento pozemek:

- zhotovení znaleckého posudku na zjištění ceny administrativní a ceny tržní pro pozemek p. č. 10/0, o výměře 40 m², druh: zastavěná plocha s nádvoří, a stavbu na něm stojící (bouda) bez čísla popisného nebo evidenčního, vše zapsané na listu vlastnictví 276, pro k. u. Kbel, obec Praha.







POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 24.8.2023



	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q1/2021	3,8	177,4	20,6	3,2	159,2	19,6	5,2	194,3	23,7
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,6		5,5	203,5	
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	213,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	

Zdroj: <https://www.bypotrebni banka.cz/p-bank/pro-medi/1/-index/1b-index-pozitivita-y-pryjmou-ovrdaji-z/>

Čtvrtletí	Mezčtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2022	5,7	254,6	15,9%
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	
Q2/2023	2,0	295,2	

HB INDEX

HB INDEX
půzemky

Zdroj: <https://www.hypotekbanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-oviv-oviv-domu-ve-2-ctvrti/>

Konzultant – **nebyl přihrán**

Odměna znalce – **byla sjednána smluvní odměna**

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

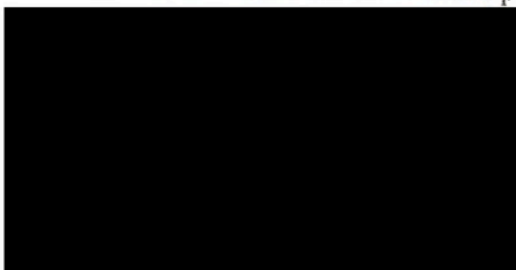
Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

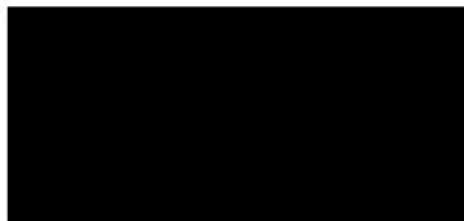
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044400/2023.

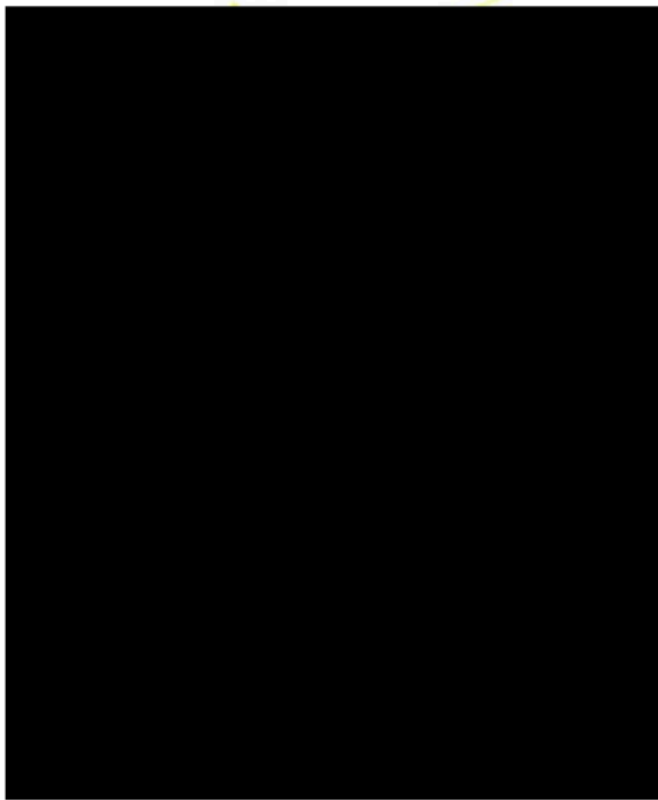


Otisk znalecké pečeti



Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 31.8.2023



POVĚŘENÍ

Obchodní korporace **CETIN a.s.**, se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ 04084063, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20623 („**Společnost**“), zastoupená níže podepsanými členy představenstva, tímto pověřuje zaměstnance pana

Ivo Urbana

Manažer, Nemovitosti & Logistika

os. č. 55517, dat. nar. 4. 12. 1963, bytem Sokola Tůmy 1551, Kladno, PSČ 272 01
(„**Zaměstnanec**“)

adresa pro doručování: CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19,
Libeň, 190 00 Praha 9, ID datové schránky: qa7425t

k tomu, aby za Společnost:

- podepisoval smlouvy o koupi cizích nemovitostí, a to až do částky 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o nájmu či podnájmu cizích nemovitostí, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti), a to až do částky 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH, jakož i smlouvy o jakékoli změně nebo zrušení věcného břemene (služebnosti),
- podepisoval (i) smlouvy o prodeji nemovitostí ve vlastnictví Společnosti a o prodeji movitého majetku s nemovitostmi souvisejícího, včetně smluv souvisejících se smlouvami o prodeji nemovitostí (zejména, nikoliv však výlučně smlouvy o zprostředkování, smlouvy o vázaném účtu, smlouvy o složení rezervační zálohy), (ii) prohlášení vlastníka budovy dle zák. č. 72/1994 Sb. a zřizoval předkupní práva k nemovitostem, a to až do částky 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o nájmu a podnájmu nemovitostí ve vlastnictví Společnosti, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy ke zřizování nových odběrných míst (na odběr energií, plynu, vody a tepla), a to až do částky 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH,
- podepisoval (i) dohody o narovnání, (ii) dohody o náhradě škody, (iii) dohody o zaplacení dluhu, a to až do částky 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých),

- podepisoval smlouvy o notářské nebo advokátní úschově, včetně protokolu o identifikaci a kontrole účastníka notářské nebo advokátní úschovy ve smyslu ustanovení § 5 a násl. zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů,

a to vše včetně jednání, která mají za následek změnu nebo ukončení shora uvedených právních vztahů;

a dále, aby za Společnost:

- činil právní jednání ve vztahu k orgánům státní správy, samosprávy a organizacím, a to vše ve věcné působnosti spadající do územního plánování a stavebního řádu, předával a přebíral staveniště,
- činil právní jednání ve věci zápisu staveb, změn druhu a způsobu užívání staveb a nemovitostí ve vlastnictví Společnosti,
- činil prohlášení před notářem, kdy o takovém prohlášení je vydáváno osvědčení, jako o právně významné skutečnosti, přičemž taková skutečnost se bude týkat nabývání vlastnického práva Společnosti k nemovitostem,
- činil prohlášení a podpisoval dokumenty vyjadřující souhlas Společnosti jako vlastníka nebo spoluvlastníka nemovitosti dotčené stavbou třetích osob, se stavbou, popř. s jejím umístěním a užíváním (zejména, nikoli však výlučně pro případy určené ustanovením § 96 odst. 3, § 105 odst. 1, § 110 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů),
- činil právní jednání v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, podepisoval dokumenty nezbytné pro účast v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, účastnil se elektronické aukce, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti činil jednání směřující k nabytí nemovitosti Společnosti.

Pro finanční limit a určování hodnoty nemovitostí Společnosti pro účely prodeje nemovitostí platí následující pravidla:

- a) finanční limit se uplatní i při uzavírání více smluv s jednou osobou (kumulace při souběhu smluv);
- b) hodnota nemovitostí se určuje podle hodnoty, podle níž je daná věc vedena v účetnictví Společnosti; nelze-li tuto částku určit tímto způsobem, pak se vychází z ceny obvyklé, kterou určí nezávislá osoba.

Finanční limit při nabývání, nájmu nebo podnájmu nemovitostí výše se posuzuje dle následujících kritérií:

- a) dle konkrétní částky uvedené ve smlouvě, kterou má dle smlouvy jednorázově uhradit Společnost nebo
- b) dle souhrnné částky, kterou se Společnost zavazuje hradit po dobu, po níž má smlouva trvat nebo po kterou smlouvu nelze vypovědět anebo
- c) dle nejvyšší částky připadající na období jakéhokoli 1 roku v průběhu platnosti smlouvy.

V případě možnosti rozdílných výkladů se smlouva vždy posuzuje podle výkladu, jehož výsledkem je vyšší částka.

U zpětného pronájmu („lease back“) se finanční limit uplatňuje zvláště za každou nemovitost, která je předmětem smlouvy o zpětném pronájmu.

Zaměstnanec má právo činit jednání, včetně přijímání písemností, nezbytná k zabezpečení práv a povinností Společnosti, a to na území České republiky.

Pověření je platné do 31. srpna 2024, včetně. Platnost pověření rovněž končí ukončením pracovního poměru.

V Praze dne uvedeného na obrazu elektronického podpisu níže.

CETIN a.s.
Představenstvo

Toto pověření je elektronicky podepsáno, obraz elektronického podpisu naleznete níže, metadata užitých certifikátů jsou obsažena ve vlastnostech dokumentu.
