



MHMPXPPG7XXS

Stejnopis č. 1

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Č. INO/35/05/021935/2024

Tuto smlouvu o spolupráci („Smlouva“) uzavírají:

- (1) [REDACTED], RČ: [REDACTED], bytem: [REDACTED]
(„Stavebník“)
- (2) **Hlavní město Praha**, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1, zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy („HMP“)

(Stavebník a HMP také společně jako „Strany“ nebo jednotlivě „Strana“).

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Stavebník je vlastníkem pozemků parc. č. 74/4, 76 zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV 10542 č. pro k.ú. Vršovice obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“);
- (B) HMP je vlastníkem pozemku parc. č. 74/1 zapsaného ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 498 pro k.ú. Vršovice obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemek HMP**“);
- (C) Stavebník plánuje umístit na **Pozemcích** a pozemku parc.č. 75 zapsaného ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 330 pro k.ú. Vršovice obec Praha, stavební záměr „Rodinný dům Smolenská“ („**Záměr**“), jenž je umístěn u ulic Smolenská a Borodinská v Praze 10. Stavebníkův Záměr bude v podstatných rysech odpovídat žádosti o souhlas s využitím Pozemku HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (koeficient podlahových ploch („KPP“) a koeficient zeleně („KZ“)), která tvoří Přílohu 1 této Smlouvy („**Žádost**“);
- (D) Stavebník má v úmyslu v rámci realizace Záměru využít část Pozemku HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ), a to o celkové výměře 101 m²;
- (E) HMP má v úmyslu udělit souhlas s využitím části Pozemku HMP ve smyslu bodu (D) pro realizaci Záměru v souladu s Pravidly pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území schváleným usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2773 ze dne 27. 11. 2023.

Strany uzavírají podle ustanovení § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Realizace Záměru na Pozemcích a pozemku parc.č. 75 zapsaného na LV č. 330 pro k.ú. Vršovice obec Praha předpokládá využití části Pozemku HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z části funkční plochy podle územního plánu. HMP tímto uděluje souhlas s tímto využitím Pozemku HMP. Pro případ, že příslušný orgán státní správy nebude považovat tuto Smlouvu za zákonem aprobovanou formu pro poskytnutí souhlasu ve smyslu předchozí věty, tak se HMP tímto zavazuje vydat Stavebníkovi souhlas dle předchozí věty pro vydání samostatného územního rozhodnutí a následně stavebního povolení nebo společného povolení (samostatné stavební povolení a společné povolení dále jen jako „Povolení“) ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, resp. povolení záměru ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve formě vyžadované příslušným orgánem státní správy na výzvu Stavebníka kdykoli po nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 1.2. Stavebník se zavazuje za získání souhlasu dle odst. 1.1. tohoto článku uhradit HMP odměnu v částce 52.383 Kč bez DPH (slovy: padesát dva tisíc tři sta osmdesát tři korun českých), tj. 63.383,43 Kč s DPH (slovy: šedesát tři tisíc tři sta osmdesát tři korun českých a čtyřicet tři haléřů), přičemž nevyužití tohoto souhlasu Stavebníkem nezakládá Stavebníkovi právo na vrácení uhrazené odměny či její části.
- 1.3. Stavebník se dále zavazuje za podmínky, že získá pravomocné Povolení Záměru, za využití části Pozemku HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ), čímž dochází při získání pravomocného Povolení Záměru k jeho/jejich znehodnocení, poskytnout HMP finanční kompenzaci ve výši 1.693.717 Kč bez DPH (slovy: jeden milión šest set devadesát tři tisíc sedm set sedmnáct korun českých) tj. 2.049.397,57 Kč s DPH (slovy : dva milióny čtyřicet devět tisíc tři sta devadesát sedm korun českých a padesát sedm haléřů). Tato kompenzace byla stanovena znaleckým posudkem č.078113/2023 ze dne 15.1.2024 vypracovaným Ing. Janem Fujíčkem, soudním znalcem v oboru Ekonomika a oceňování nemovitých věcí IČO:49506030 ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s. („Posudek“) a konečná částka k úhradě je oproti Posudku ponížena o výši odměny dle odst. 1.2. tohoto článku. Podpisem této Smlouvy Strany stvrzují, že se s Posudkem seznámily a Stavebník se výslovně vzdává práva na snížení výše kompenzace v případě, že v rámci pravomocného Povolení bude využito menší plochy Pozemku HMP než bylo předmětem Žádosti a Posudku.
- 1.4. Stavebník se zavazuje HMP předat pravomocné Povolení Záměru nejpozději do 30 dnů od jeho doručení Stavebníkovi. Den předání pravomocného Povolení Záměru je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 1.5. Stavebník se zavazuje náklady na zpracování Posudku ve výši 22.000 Kč bez DPH tj. 26.620 Kč s DPH a odměnu dle odst. 1.2. tohoto článku poukázat na účet HMP č. 149024-5157998/6000 na základě HMP vystavené a Stavebníkovi zasláné faktury – daňového dokladu, která bude Stavebníkovi HMP vystavena do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy a bude splatná do 14 dnů od doručení Stavebníkovi.
- 1.6. Stavebník se dále zavazuje finanční kompenzaci uvedenou v odst. 1.3. tohoto článku poukázat na účet HMP č. 149024-5157998/6000 na základě HMP vystavené a Stavebníkovi zasláné faktury – daňového dokladu, která bude Stavebníkovi HMP vystavena do 30 dnů po obdržení pravomocného Povolení Záměru a bude splatná do 14 dnů od doručení Stavebníkovi.

2. Práva a povinnosti stran

- 2.1. Stavebník prohlašuje, že při plánování a výstavbě Záměru bude postupovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a je připraven Záměr koordinovat s požadavky městské části Praha 10 a Institutem plánování a rozvoje HMP.
- 2.2. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Stavebníka s předáním Povolení dle čl. 1. odst. 1.4 Smlouvy vzniká Stavebníkovi povinnost uhradit HMP smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové částky finanční kompenzace dle čl. 1. odst. 1.3. Smlouvy ve výši včetně DPH za každý započatý den prodlení minimálně však 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo HMP uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 Občanského zákoníku.
- 2.3. V případě prodlení Stavebníka se zaplacením fakturované částky dle čl. 1. odst. 1.5. nebo 1.6. Smlouvy je povinen Stavebník zaplatit HMP smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s jejím zaplacením, minimálně však 500 Kč (slovy pět set korun českých) za každý započatý den prodlení s jejím zaplacením.
- 2.4. V rámci závazku součinnosti se HMP zavazuje souhlas udělený dle čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy písemně udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu Stavebníka, zejm. v případech, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžádají třetí osoby, např. správní orgány nebo další dotčené osoby. Strany souhlasí, že tato Smlouva a jakákoli smlouva či dokument uzavřený či vydaný na jejím základě mohou být použity pro účely realizace Záměru před jakýmkoli správními orgány a dalšími osobami.
- 2.5. Uzavřením této Smlouvy se HMP nevzdává svého práva uplatňovat ve všech příslušných veřejnoprávních řízeních souvisejících s realizací Záměru na Pozemcích HMP práva účastníka řízení.

3. Zánik této Smlouvy

- 3.1. Strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit, pokud některá z nich porušila jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy a toto porušení nenapravila ani do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy druhé Strany k nápravě.
- 3.2. Strany se dohodly, že výše uvedené právo odstoupit představuje jediné a výlučné právo Stran jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), a odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 3 Smlouvy (*Zánik této Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní. Pro vyloučení pochyb Strany sjednávají, že pro odstoupení od této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979 a § 2002 Občanského zákoníku.

4. Doručování

- 4.1. Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Straně osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu předem písemně oznámenou v souladu s tímto článkem.
- 4.2. Pokud se písemnost doručovaná prostřednictvím kurýra nebo doporučené pošty nepodaří Straně doručit na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na jinou adresu řádně oznámenou, má se za to, že písemnost byla doručena 5. dnem od podání písemnosti na poštu nebo doručovateli.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí HMP.
- 5.2. Strany prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev Strany po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.
- 5.3. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 2140 ze dne 7.10.2024
- 5.4. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro jakýkoli jiný závazek či jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
- 5.5. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení Smlouvy stanoví práva či povinnosti, která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo hospodářský účel ujednání původního.
- 5.6. Tato Smlouva byla sepsána v třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž HMP obdrží po dvou (2) vyhotoveních a Stavebník jedno (1) vyhotovení.
- 5.7. Stavebník výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, číselné označení této Smlouvy, datum podpisu a text Smlouvy.
- 5.8. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5.9. Strany se výslovně dohodly, že změny této Smlouvy je možné učinit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
- 5.10. Strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

1. *Žádost o souhlas s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z části funkční plochy dle územního plánu;*
2. *Zobrazení Pozemků, pozemku parc.č. 75 v k.ú. Vršovice a Pozemku HMP dle stavu zápisu v katastru nemovitostí*
3. *Znalecký posudek č.078113/2023 ze dne 15.1.2024*

V Praze, dne 16.10.2024

Stavebník

[Redacted signature]

[Redacted name] Bc.

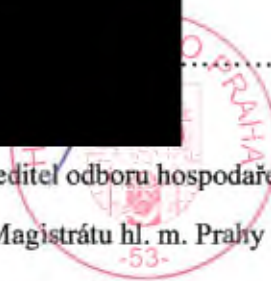
V Praze, dne 18.10.2024

za hlavní město Praha

[Redacted signature]

ředitel odboru hospodaření s majetkem

Magistrátu hl. m. Prahy



Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor správy majetku
Oddělení využití a správy pozemků
Jungmannova 35/29
110 01 Praha 1

V Kosoři dne 30.8.2023

Žádost o souhlas HMP se započtením části pozemku parc.č. 74/1, k.ú. Vršovice do výpočtu míry využití plochy OV-D pro RD Smolenská.

Dobrý den,

prosím o souhlas se započtením části pozemku parc.č. 74/1, k.ú. Vršovice do výpočtu míry využití plochy OV-D pro plánovanou stavbu rodinného domu Smolenská.

Investorka v roce 2011 koupila pozemky parc.č. 74/4 a 76, k.ú. Vršovice od MHMP za účelem stavby pro bydlení. Přes dlouhá jednání s památkáři a vyhotovení několika studií byla nakonec nalezena shoda (mimo jiné byl požadavek památkářů, aby nový objekt respektoval měřítko a hmotové řešení dochované okolní venkovské zástavby) a v roce 2019 bylo vydané souhlasné závazné stanovisko MHMP, odboru památkové péče (MHMP 1563547/2019 ze dne 2.8.2019). Pro schválený záměr památkářů je ale třeba čerpat kód z přilehlého pozemku komunikace. Z tohoto důvodu prosíme o souhlas s čerpáním 101 m² z části přilehlé komunikace parc.č. 74/1, k.ú. Vršovice do výpočtu míry využití plochy OV-D. Čerpaná plocha je vyznačena v zastavovací situaci, podrobný výpočet využití plochy je v TZ B.

místo stavby:

pozemek parc. č. 74/4, 76 a 75, k.ú. Vršovice

investor/žadatel:

[redacted]

zástupce

[redacted]

Předem děkuji za rychlé vyřízení.

S pozdravem a přáním pěkného dne

[redacted]

PLNÁ MOC

Zmocnitel:
Já, níže podepsaná

Narozena

Trvale bytem



zanechávají tímto

Zmocněnec:

IČ:

Sídlo podnikání



k tomu, aby mě zastupoval ve věci:

přístupu k veškeré stávající dokumentaci výkresové i textové včetně dokladů, k jednání s orgány státní správy, jakož i právníckými a fyzickými osobami, činnými ve správním řízení i s odborem stavebním v souvislosti s projektovými a inženýrskými pracemi při stavbě rodinného domu na pozemcích:

parcelní číslo:74/4 a 76.....

katastrální území: ..Vrřovice.....

obec:Praha.....

Ing. Iveta Popelíková je oprávněna podávat žádosti a návrhy, předkládat důkazy, přijímat korespondenci i určenou do vlastních rukou, vzdávat se opravných prostředků, podávat odvolání či jiný opravný prostředek a účastnit se jednání, a to i tehdy, je-li podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

v plném rozsahu a bez jakýchkoliv omezení svým jménem.

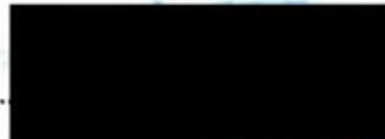
Bezu na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si za sebe ustanovit zástupce.

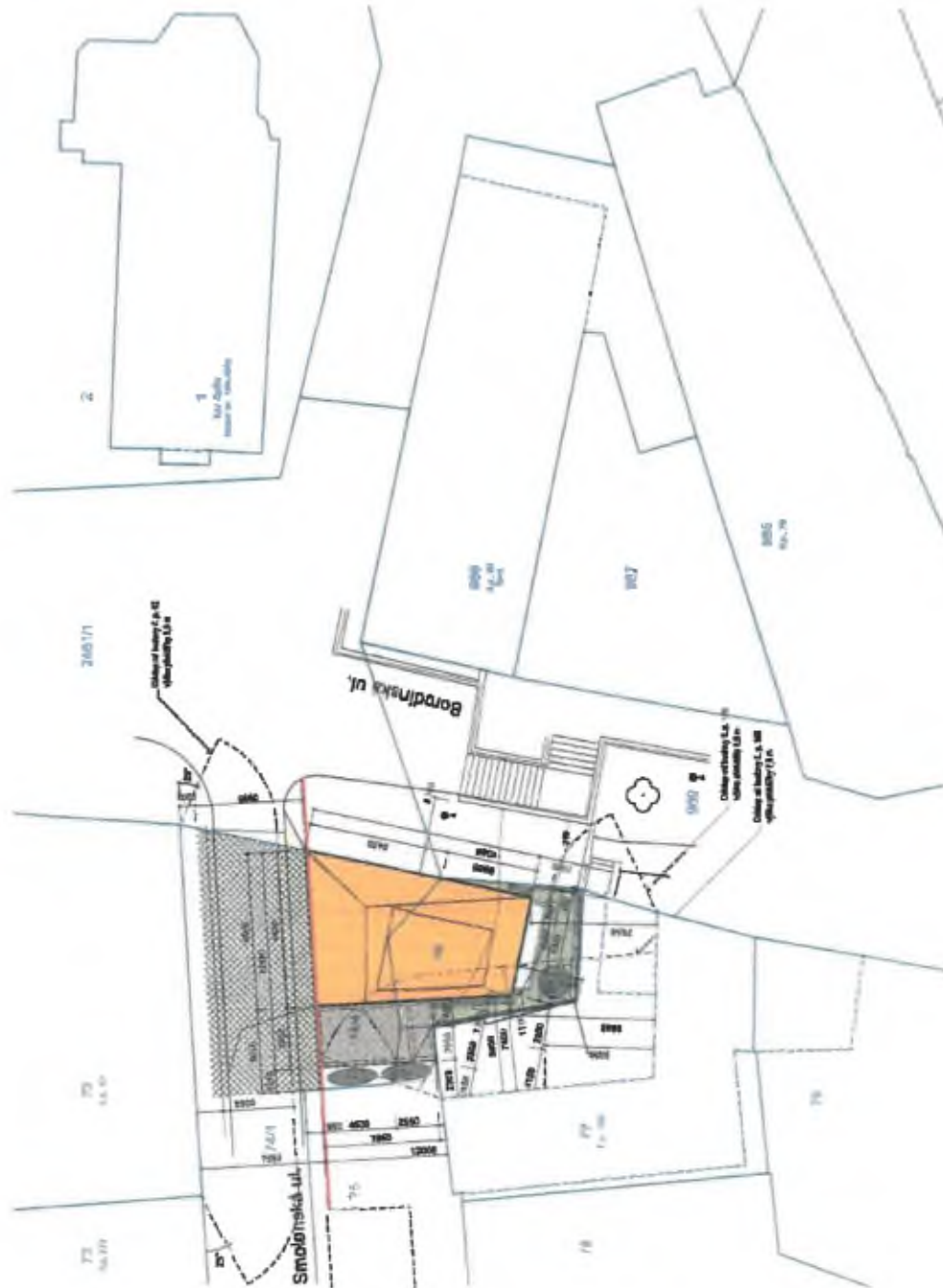
v PRAZE, dne 17.2.2021



Plnou moc přijímám

V Kosořích, dne 17.2.2021





LEGENDA:

	HRANICE POZEMKŮ odstraní přízemí zastavěného st. č. 170/3 a st. ORBYŠ OBJEKTŮ	ORBYŠ POZEMKŮ v místě st. č. 170/3 a st. č. 170/4	ORBYŠ POZEMKŮ přízemí st. č. 170/3	ZASTAVĚNÁ PLOCHA: 125,7 m ² 1/2 z výměry pozemku	ZPŮSOBNÉ PLOCHY: 15,0 m ² přízemí v garáži, anglická dvůra	ZPŮSOBNÉ PLOCHY: 19,0 m ² střešní a přízemní podlaží v garáži	PLOCHA ČERPANÁ PRO KPE: 101,0 m ²
---	--	---	--	---	---	--	---

ZELER: 26,1 m²
 zariadenie: podlažný / stĺpcový bodový
PONÁVA ZELER: 18,5 m²
 podlažný bodový - celkový: (2,8 + 5,7% + 2,2% + 8,8% = 11,7%)
 STROM S MALOU KORUNOU: 10,0 m²
 3 stromy: 3 x 3,3 m² - nepočítajú sa
 STROM S MALOU TVAROVANOU KORUNOU
 3 stromy: 3 x 3,3 m² - nie zamerané podľa
ZELER CELKOM: 44,6 m² > KZ = 0,26
 18,5 m² + 10,0 m² + 22,2 m² = 50,7 m²

OPROCEŃ
decenie dacia, vreme oplososi 1,8 kg celulozi pe ha la 3-4 m
STAIENI - ULUKI CARA
at omogotina e prilaugitico chavomestri zlatarny
POZARNE NEBEZPECNY PROSTOR
Kozel 7 milia, Slovakiya
odnosivay ot nasho ulukni bulovoy

[illegible]

NAME	LAST NAME	DATE	TIME
Mr. John D. Williams	1000 N. 1st St., Apt. 101 Phoenix, AZ 85001	10/15/88	10:30 AM
Mr. James E. Smith	1234 E. Main St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	11:00 AM
Mr. Robert L. Brown	5678 S. Central Ave. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	11:30 AM
Mr. David M. Green	9101 N. 2nd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	12:00 PM
Mr. Charles F. White	3456 E. Camelback Rd. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	12:30 PM
Mr. William H. Black	7890 S. 1st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	13:00 PM
Mr. Thomas G. Gray	2345 N. 3rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	13:30 PM
Mr. Richard K. Jones	6789 E. Washington Ave. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	14:00 PM
Mr. Joseph A. Miller	10101 S. 2nd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	14:30 PM
Mr. Benjamin S. Davis	4567 N. 4th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	15:00 PM
Mr. Matthew P. Hall	8901 E. McDowell Rd. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	15:30 PM
Mr. Anthony R. King	12345 S. 3rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	16:00 PM
Mr. Daniel W. Scott	5678 N. 5th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	16:30 PM
Mr. Christopher L. Adams	9012 E. Indian School Rd. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	17:00 PM
Mr. Steven M. Baker	3456 S. 7th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	17:30 PM
Mr. Gregory N. Carter	7890 N. 9th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	18:00 PM
Mr. Eric J. Evans	1234 E. 11th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	18:30 PM
Mr. Ronald H. Ford	5678 S. 13th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	19:00 PM
Mr. Kenneth I. Gibson	9012 N. 15th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	19:30 PM
Mr. Timothy J. Harris	3456 E. 17th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	20:00 PM
Mr. Jeffrey K. Lewis	7890 S. 19th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	20:30 PM
Mr. Ryan L. Martin	1234 N. 21st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	21:00 PM
Mr. Aaron M. Nelson	5678 E. 23rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	21:30 PM
Mr. Jacob O. Parker	9012 S. 25th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	22:00 PM
Mr. Nathan P. Quinn	3456 N. 27th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	22:30 PM
Mr. Zachary R. Reed	7890 E. 29th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	23:00 PM
Mr. Alexander S. Taylor	1234 S. 31st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	23:30 PM
Mr. Evan T. Thomas	5678 N. 33rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	00:00 AM
Mr. Owen U. Walker	9012 E. 35th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	00:30 AM
Mr. Luke V. Young	3456 S. 37th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	01:00 AM
Mr. Noah W. Ziegler	7890 N. 39th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	01:30 AM
Mr. Benjamin X. Baker	1234 E. 41st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	02:00 AM
Mr. Samuel Y. Carter	5678 S. 43rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	02:30 AM
Mr. David Z. Evans	9012 N. 45th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	03:00 AM
Mr. Joseph A. Ford	3456 E. 47th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	03:30 AM
Mr. Matthew B. Gibson	7890 S. 49th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	04:00 AM
Mr. Ryan C. Harris	1234 N. 51st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	04:30 AM
Mr. Aaron D. Lewis	5678 E. 53rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	05:00 AM
Mr. Jacob E. Martin	9012 S. 55th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	05:30 AM
Mr. Nathan F. Nelson	3456 N. 57th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	06:00 AM
Mr. Zachary G. Parker	7890 E. 59th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	06:30 AM
Mr. Alexander H. Quinn	1234 S. 61st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	07:00 AM
Mr. Evan I. Reed	5678 N. 63rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	07:30 AM
Mr. Owen J. Taylor	9012 E. 65th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	08:00 AM
Mr. Luke K. Walker	3456 S. 67th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	08:30 AM
Mr. Noah L. Young	7890 N. 69th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	09:00 AM
Mr. Benjamin M. Ziegler	1234 E. 71st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	09:30 AM
Mr. Samuel N. Baker	5678 S. 73rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	10:00 AM
Mr. David O. Carter	9012 N. 75th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	10:30 AM
Mr. Joseph P. Evans	3456 E. 77th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	11:00 AM
Mr. Matthew Q. Ford	7890 S. 79th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	11:30 AM
Mr. Ryan R. Gibson	1234 N. 81st St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	12:00 PM
Mr. Aaron S. Harris	5678 E. 83rd St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	12:30 PM
Mr. Jacob T. Lewis	9012 S. 85th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	13:00 PM
Mr. Nathan U. Martin	3456 N. 87th St. Phoenix, AZ 85001	10/15/88	13:30 PM





prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě.

Identifikátor

Podfil

Vlastnické právo

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Pozemky

Parceia

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

74/1

1549 ostatní plocha

jiná plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

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)

právo užívání části pozemku pro stavbu inženýrských sítí dle GP 1020-243/2002 a dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2007.

V-31232/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro stavbu plynovodní přípojky, právo chůze, provozování,
opravy, údržba a kontrola stavby a umožnění přístupu ke stavbě
- g.p. 978-28/05

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2006.

V-9046/2006-101

11. Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 23.07.2007.

Z-68539/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

právo užívání části pozemku pro stavbu inženýrských sítí - elektrického kabelového vedení 1 kV, právo chůze, provozování, oprav, údržby stavby, umožnění stálého přístupu, dle geometrického plánu č. 1332-748/2011

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2012.

V-32678/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení a zařízení, právo provozu, údržby, úprav podzemního vedení komunikační sítě, právo přístupu - sml. čl. III, dle GP č. 961-125/2005

- na dobu životnosti stavby

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2006.

V-10210/2006-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-45941/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle GP č. 1063-17/2007

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-38446/2007-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-45941/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

dle čl. III. v rozsahu GP 1452-30/2013

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.TSK 5/14/520/2604/53 ze dne 09.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2015 13:47:53. Zápis proveden dne 25.05.2015.

Pořadí k 22.04.2015 13:47

V-30470/2015-101

• Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít, provozovat a udržívat součást distribuční soustavy, právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1603-411/2016

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/11781/1635266 ze dne 11.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2018 13:42:17. Zápis proveden dne 28.02.2018.

Pořadí k 06.02.2018 13:42

V-8244/2018-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5.

POLVZ:172/1998

Z-5500172/1998-101

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

Praha 1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

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: 23.07.2024 13:47:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 10542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

74/4

74 ostatní plocha

jiná plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

76

88 ostatní plocha

zelen

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2011.

Pro:

V-56728/2011-101

RČ/IČO:

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: 23.07.2024 13:47:17

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 330

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

75

Výměra [m2], Druh pozemku

231 ostatní plocha

Způsob využití

jiná plocha

Způsob ochrany

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 549/1995.

POLVZ:1078/1996

Z-5501078/1996-101

Pro:

o Smlouva kupní ze dne 24.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2002.

V-4306/2002-101

Pro:

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 13D 845/2013-24 ze dne 13.01.2014. Právní moc ke dni 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2014 10:15:09. Zápis proveden dne 22.04.2014.

V-7597/2014-101

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2024 13:35:02

Okres:

Kat.území: 732257 Vršovice

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 330

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.07.2024 13:47:17

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 078113/2023**

**o ceně části pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů
míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy**

**Zadavatel znaleckého posudku:**

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Číslo jednací zadavatele:

OBJ/35/05/019484/2023

Obor / odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni:

11. ledna 2024

Znalecký posudek vypracoval:

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 5 vyhotoveních

V Praze, dne 15.1.2024

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení ceny části pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy, pro výstavbu stavby – „rodinný dům Smolenská“

Katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

- **část pozemku p.č. 74/1 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 101 m²**

2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny části pozemku pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy, pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Zástupcem zadavatele znaleckého posudku bylo předáno vymezení části pozemku pro výpočet koeficientů míry využití území.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.1.2024 bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí
Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejkách nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci
Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření
Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem
č: OBJ/35/05/019484/2023
- Vymezení části pozemku pro výpočet koeficientů míry využití území
- Žádost o souhlas se započtením části pozemku
- Vyjádření IPR Praha k využití pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy
- Průvodní zpráva „Rodinný dům Smolenská“
- Částečná dokumentace „Rodinný dům Smolenská“

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 498, k.ú. Vršovice

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Cenová mapa pozemků pro rok 2024
- Informace o pozemku z náhledu do KN
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Metropolitní plán
- Údaje z KN o dosažených cenách nemovitostí
- Kupní smlouvy
- Nabídka realitních kanceláří
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělení zástupcem zadavatele znaleckého posudku
- Fotodokumentace

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 498, k.ú. Vršovice
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Vymezení části pozemku pro výpočet koeficientů míry využití území
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- **Identifikace předmětu ocenění**

Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.

- **Právní stav nemovité věci**

- **Analýza trhu**

Byl získán vzorek cen porovnatelných nemovitých věcí, které byly obchodované v okolí. Na základě stanovených kritérií byly vybrány nemovité věci, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s předmětem ocenění. Porovnatelné nemovité věci byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Získaná data jsou uvedena v posudkové části znaleckého posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Část pozemku p.č. 74/1
Adresa předmětu ocenění:	ul. Smolenská, Praha – Vršovice
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

3. Základní pojm

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,

b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V zásadě lze konstatovat, že podle definice obvyklé ceny v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklá cena určuje porovnáním realizovaných prodejů.

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 8.3.2021

Pravidla pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Praha

Koeficienty mohou být poskytnuty:

- a) z pozemků HMP tvořících uliční prostor nebo prostor náměstí

Odbor EVM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, kdy na pozemky HMP bude nahlíženo jako na součást funkčního celku staveniště investora, tudíž budou pojmány jako stavební pozemky, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, tj. dle skutečného stavu. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP případně jejich částí je rozdílem dvou výše uvedených cen.

b) z ostatních pozemků HMP

Odbor EVM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí při využití pozemků dle platného Územního plánu, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí při využití pozemků – parková zeleň. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP případně jejich částí je rozdílem dvou výše uvedených cen.

4. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 498, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 74/1 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1549 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

viz. přílohy – výpis z katastru nemovitostí

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Vršovice (732257)

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o část pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

- část pozemku p.č. 74/1 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 101 m²

Podle vymezení části pozemku pro výpočet koeficientů míry využití území se jedná o část pozemku p.č. 74/1 o výměře 101 m².

List vlastnictví LV č. 498, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

KN				Poznámka
Č. parc.	Způsob využití	Druh pozemku	Výměra [m ²]	
74/1	jiná plocha	ostatní plocha	101	část plochy pozemku pro čerpání KPP

Dle předaných podkladů bude oceňovaná část pozemku zahrnuta do řešeného území pro výstavbu stavby – „rodinný dům Smolenská“.

Dle předaných podkladů zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o stavbu rodinného domu na pozemku p.č. 74/4, 75, 76, k.ú. Vršovice, obec Praha, na nároží ulic Smolenská / Borodinská. Navržená stavba má dvě nadzemní podlaží (z toho jedno vestavěné do krovu objektu) a dvě podzemní podlaží.

Oceňovaná část pozemku se nachází v katastrálním území Vršovice, v blízkosti Vršovického náměstí. Lokalita má dobré napojení na veřejnou dopravu. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Oceňovaná část pozemku je součástí zpevněné komunikace – ulice Smolenská.

Ortofotomapa



Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek umístěný v ploše pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel (OV – všeobecně obytné).

Územní plán



Územní plán:

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neshodující se s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Kód míry využití plochy	KPP	KPPp	KZ	Podlažnost	Typický charakter zástavby
D	0,8	1,1	0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			0,5	3	nízkopodlažní zástavba
			0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0,55	5 a více	Rozvolněná zástavba městského typu

KPP – nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch

KPPp – nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch

KZ – minimální koeficient zeleně

D. Posudek

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 8.3.2021

Pravidla pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Praha

Koeficienty mohou být poskytnuty:

- a) z pozemků HMP tvořících uliční prostor nebo prostor náměstí

Odbor EVM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, kdy na pozemky HMP bude nahlíženo jako na součást funkčního celku staveniště investora, tudíž budou pojmány jako stavební pozemky, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, tj. dle skutečného stavu. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP případně jejich částí je rozdílem dvou výše uvedených cen.

Obvyklá cena

Část pozemku p.č. 74/1 k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované na území hlavního města Prahy. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční plochy pozemku.

Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Při výběru porovnatelných pozemků bylo přihlíženo zejména k funkčnímu využití.

Zjištěné porovnatelné pozemky byly obchodované v letech 2022 – 2023. Z důvodu meziročního nárůstu cen, bude použit časový koeficient se zohledněním vývoje cen na trhu.

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaných pozemků. V případě, že v daném kritériu oceňované pozemky se jeví lepší, než se kterými jsou porovnávány, je koeficient větší než 1,0. Jeví-li se horší, je menší než 1,0.

Korekční koeficienty jsou použity na základě analýzy dostupných informací a názoru znalce.

Trh s nemovitými věcmi přinesl v posledních letech nárůst cen všech typů nemovitých věcí. Tento nárůst cen se však v posledním období zpomalil, případně u některých typů nemovitých věcí došlo dokonce k poklesu cen. Zhoršila se výrazně dostupnost hypotečních úvěrů, což vede k problémům v možnosti s financováním koupě nemovitých věcí.

Pozemky si udržují cenový růst na stabilní úrovni. V posledním období došlo sice k velmi mírnému zpomalení růstu cen, avšak stále přetrvává stabilní poptávka.

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ pozemku:	pozemek pro výstavbu / stavební pozemek pozemek komunikací
Velikost pozemku:	cca 700 až 1800 m ² cca 550 až 800 m ²
Využití pozemku:	OB – čistě obytné, SV – všeobecně smíšené komunikace
Lokalita:	území hlavního města Prahy
Období realizace prodeje:	od 5/2022 do 10/2023 od 1/2022 do 4/2023

Stavební pozemky (realizované prodeje)**1. Pozemek p.č. 707 – obec Praha – k.ú. Záběhlice**

Pozemek se nachází při ulici Nad Meandry. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OB.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Nad Meandry
 Funkční využití: ÚP – OB – čistě obytné
 Výměra: 726 m²

Kupní smlouva: V-57363/2023-101 – právní účinky zápisu k 30.10.2023
 Cena: 14 050,- Kč/m² (10 200 000,- Kč)

2. Pozemek p.č. 669/11 – obec Praha – k.ú. Záběhlice

Pozemek se nachází při ulici Práčská. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda. Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OB-F.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Práčská
 Funkční využití: ÚP – OB-F – čistě obytné
 Výměra: 1783 m²

Kupní smlouva: V-28962/2022-101 – právní účinky zápisu k 9.5.2022
 Cena: 23 830,- Kč/m² (42 489 000,- Kč)

3. Pozemek p.č. 3484 – obec Praha – k.ú. Žižkov

Pozemek se nachází na nároží ulic Na Rovnosti / Na Mokřině. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – zeleň. Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Na Rovnosti / Na Mokřině
 Funkční využití: ÚP – SV – všeobecně smíšené
 Výměra: 921 m²

Kupní smlouva: V-27340/2022-101 – právní účinky zápisu k 2.5.2022
 Cena: 20 087,- Kč/m² (18 500 000,- Kč)

Na základě koeficientů k_1 – k_6 bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 – koeficient pramene ceny
- k_2 – koeficient lokality
- k_3 – koeficient časový
- k_4 – koeficient plochy pozemku
- k_5 – koeficient využití
- k_6 – koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	726	14 050	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	15 455
2	1783	23 830	1,00	1,05	1,15	1,05	0,75	1,00	0,95	22 639
3	921	20 087	1,00	1,00	1,15	1,05	0,85	1,00	1,03	20 690

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	15 455
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	19 595
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	22 639
Stanovená jednotková cena [Kč/m ²]	19 595
Výměra části pozemku [m ²]	101
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	1 979 095

Porovnávací hodnota **1 979 100,- Kč**

Pozemky komunikací (realizované prodeje)**1. Pozemek p.č. 2634/4 – obec Praha – k.ú. Strašnice**

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Prodej spoluvlastnických podílů o celkové výši 9/32.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Limuzská

Funkční využití: komunikace

Výměra: 779 m²

Kupní smlouva: V-68641/2022-101 – právní účinky zápisu k 30.11.2022

V-71951/2022-101 – právní účinky zápisu k 15.12.2022

Cena: 2 401,- Kč/m² (525 938,- Kč)

2. Pozemek p.č. 2845/51, 2845/52, 5754/9 – obec Praha – k.ú. Záběhllice

Pozemky p.č. 2845/51, 5754/9 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – ostatní komunikace, pozemek p.č. 2845/52 jako ostatní plocha – jiná plocha.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Chodovská

Funkční využití: komunikace

Výměra: 584 m²

Kupní smlouva: V-22683/2023-101 – právní účinky zápisu k 27.4.2023

Cena: 2 184,- Kč/m² (1 275 650,- Kč)

3. Pozemek p.č. 1649/1 – obec Praha – k.ú. Hloubětín

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Poděbradská

Funkční využití: komunikace

Výměra: 793 m²

Kupní smlouva: V-1969/2022-101 – právní účinky zápisu k 11.1.2022

Cena: 2 216,- Kč/m² (1 757 288,- Kč)

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality
- k_3 -- koeficient časový
- k_4 -- koeficient plochy pozemku
- k_5 -- koeficient využití
- k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	779	2 401	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	2 521
2	584	2 184	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 184
3	793	2 216	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 216

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	2 184
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	2 307
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	2 521
Stanovená jednotková cena [Kč/m ²]	2 307
Výměra části pozemku [m ²]	101
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	233 007

Porovnávací hodnota

233 010.- Kč

Shrnutí výsledků

Pro určení obvyklé ceny části pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, byla zvolena porovnávací metoda, která založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Úkolem znaleckého posudku bylo určit cenu pozemku pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy, pro výstavbu stavby – „rodinný dům Smolenská“. Míra znehodnocení oceňovaného pozemku HMP je, dle pravidel pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) dle platného územního plánu hl. m. Praha, rozdílem obvyklé ceny stavebního pozemku a obvyklé ceny pozemku dle skutečného stavu.

Pozemek – stavební	1 979 100,- Kč
Pozemek – komunikace	233 010,- Kč
Míra znehodnocení pozemku HMP	1 746 090,- Kč

Výsledná míra znehodnocení	<u>1 746 100,- Kč</u>
-----------------------------------	------------------------------

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicetšesttisícjedensto Kč

Poznámka: Matematicky zaokrouhleno na tisíce korun českých.

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo určit cenu části pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy, pro výstavbu stavby – „rodinný dům Smolenská“.

Míra znehodnocení oceňovaného pozemku HMP je, dle pravidel pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) dle platného územního plánu hl. m. Praha, rozdílem obvyklé ceny stavebního pozemku a obvyklé ceny pozemku dle skutečného stavu.

S ohledem na definici obvyklé ceny uvedenou v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, byla obvyklá cena určena na základě porovnávací hodnoty.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované na území hlavního města Prahy. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které jsou svými vlastnostmi nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem. Při určení obvyklé ceny bylo přihlíženo ke všem kladným a záporným aspektům.

Název	Míra znehodnocení pozemku HMP [Kč]
Část pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha	1 746 100

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o nemovitých věcech jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy

- Provedení analýzy dat a jejích výsledků – na základě analýzy jednotlivých vstupních parametrů byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro učení výsledné hodnoty
- Interpretace výsledků analýzy dat – na základě interpretace výsledů analýzy byla určena výsledná hodnota nemovité věci
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit cenu – části pozemku p.č. 74/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. KPP dle platného územního plánu hl. m. Prahy, pro výstavbu stavby – „rodinný dům Smolenská“.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji míru znehodnocení výše uvedené nemovité věci ve výši

1 746 100,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicetšesttisícjedensto Kč

Vypracov



Při zpracování znaleckého posudku, v souladu s § 23 zákona č. 254/2019 Sb., byl přibrán konzultant (spol. B.I.R.T. GROUP, a.s., IČ: 25781006) k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověřeni vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započatím výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 078113/2023 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 078113/2023.

V Praze, dne 15.1.2024



prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 15:55:02

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

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)

právo užívání části pozemku pro stavbu inženýrských sítí dle GP 1020-243/2002 a dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2007.

V-31232/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro stavbu plynovodní přípojky, právo chůze, provozování, opravy, údržba a kontrola stavby a umožnění přístupu ke stavbě

- g.p. 978-28/05

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu

Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,

14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2006.

V-9046/2006-101

Lístina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 23.07.2007.

Z-68539/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání části pozemku pro stavbu inženýrských sítí - elektrického kabelového vedení 1 kV, právo chůze, provozování, oprav, údržby stavby, umožnění stálého přístupu, dle geometrického plánu č. 1332-748/2011

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 15:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2012.

V-32678/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení a zařízení, právo provozu,
údržby, úprav podzemního vedení komunikační sítě, právo přístupu - sml. čl. III, dle
GP č. 961-125/2005

- na dobu životnosti stavby

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2006.

V-10210/2006-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-45941/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle GP č. 1063-17/2007

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-3B446/2007-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-45941/2015-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno vedení

dle čl. III. v rozsahu GP 1452-30/2013

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. kód: 102.

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 15:55:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.TSK 5/14/520/2604/53 ze dne 09.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2015 13:47:53. Zápis proveden dne 25.05.2015.

V-30470/2015-101

Pořadí k 22.04.2015 13:47

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít, provozovat a udržívat součást distribuční soustavy, právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1603-411/2016

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 74/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/11781/1635266 ze dne 11.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2018 13:42:17. Zápis proveden dne 28.02.2018.

V-8244/2018-101

Pořadí k 06.02.2018 13:42

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5.

POLVZ:172/1998

Z-5500172/1998-101

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 15:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 498
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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.01.2024 16:13:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.







	BIANCO PIRELLA	
	CORRO OMBRO	
	CORRO PIRELLA OMBRO	
	ZATVARNÁ PLOCHA: 128,7 m ²	
	ZJEVENÉ PLOCHY: 19,0 m ²	
	ZJEVENÉ PLOCHY: 19,0 m ²	
	PLOCHA ČERNAJA PRO KOPČE: 101,0 m ²	

ZELER 28,1 m²
umiestnená podlažná / podlažná kúpeľňa
POKOJNÁ ZELER 18,8 m²
so vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
so vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
STRONA MALOU KORUNKA 14,0 m²
s vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
STRONA MALOU TVAROVANOU KORUNOU
s vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
ZELER 28,1 m²
umiestnená podlažná / podlažná kúpeľňa
POKOJNÁ ZELER 18,8 m²
so vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
so vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
STRONA MALOU KORUNKA 14,0 m²
s vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m
STRONA MALOU TVAROVANOU KORUNOU
s vstupnou dverou - vstupná dvere - 1,20 x 2,00 m

WAVE POLYMER
POLYMER NEEDLEPOINT PROTOTYPING

COPIES OF CHOLERA BLOOD
WHICH REVEALS 20-30 TIMES MORE CHOLERA BACTERIA
THAN PREVIOUS TESTS. THE NEW TEST IS AVAILABLE FROM
THE NATIONAL CENTER FOR DIARRHEAL DISEASES, 1600 CLIFTON
AVENUE, PITTSBURGH, PA 15261. (412) 325-3300.

[illegible]

