

## Smlouva o zřízení práva stavby

dle ustanovení § 1240 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „OZ“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

### **Městská část Praha - Kunratice**

pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7/10, 148 28 Praha 4 - Kunratice

jednající starostkou Ing. Lenkou Alinčovou

IČO: 002 31 134

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pob. Budějovická 1912, Praha 4

č. účtu: 2000690389/0800

Ident. ekonomického subjektu: ČSÚ čj. 157/04-3120 z 15. 3. 2004

na straně jedné (dále jen “**Vlastník**”)

**a**

### **SCIONIUS, a.s.**

se sídlem Holečkova 2649/7, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

zastoupena předsedou představenstva Ekaterinou Varnacheva

IČO: 282 11 219

právní forma: akciová společnost

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích - oddíl B,

vložka 2228

na straně druhé (dále jen “**Stavebník**”)

oba společně označováni jako “**Strany**“, jednotlivě jako “**Strana**“

*tuto*

*Smlouvu o zřízení práva stavby:*

### **I.**

#### **Prohlášení o vlastnictví**

1. Pozemek parc. č. 2380/16 (dále jen “**Původní pozemek**“) je ve vlastnictví hl. m. Prahy-svěřená správa nemovitosti Městské části Praha-Kunratice a je zapsán v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k.ú. Kunratice na LV 1812. Příslušný výpis z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
2. Vlastník zveřejnil v souladu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze, záměr uzavřít tuto smlouvu a zřídit právo stavby na úřední desce ve dnech 22. 5. 2017 – 7. 6. 2017 (dále jen “**Záměr**“) a uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Městské části Praha-Kunratice dne 20. 12. 2017 v souladu s ust. § 89 odst. 2 písm. 1) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Zveřejněný Záměr tvoří Přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, a výpis z usnesení zastupitelstva tvoří Přílohu č. 3, která je nedílnou součástí této

smlouvy.

## II. Předmět smlouvy

1. Vlastník zřizuje pro stavebníka právo stavby k tíži pozemku p.č. 2380/171, k.ú. Kunratice, nově odděleného od Původního pozemku na základě geometrického plánu č. 3350-35/2017, zpracovaného GEFOS a.s., Kundratka 17, 180 82 Praha 8, ověřeného Ing. Pavlem Seyfriedem pod č. 40/2017 a schváleného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j PGP-5578/2017-101, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 5, (dále jen „**Pozemek**“) za úplatu vymezenou v čl. IV. této smlouvy. Stavebník má právo mít na Pozemku stavbu pro obchod o jednom nadzemním podlaží s maximální zastavěnou plochou budovy o výměře 427 m<sup>2</sup>, sestávající alespoň z nebytového prostoru určeného k provozování obchodní činnosti a poskytování služeb, který bude mít minimální podlahovou plochu o velikosti nejméně 200 m<sup>2</sup>, popřípadě jiných nebytových prostor dle určení Stavebníka, včetně dalších staveb uvedených v projektové dokumentaci s názvem „*Obchodní centrum Kunratice-Vídeňská/Prodejna II*“, zpracované projekčním ateliérem ASPIRA – Ing. Čestmír Kabátník, IČ: 11297441, provozovna Příbram II, Nám. Dr. Josefa Theuera 203, PSČ 261 01, (dále také jen „**Projektová dokumentace**“) a dalších drobných staveb, plnících doplňkovou funkci k hlavní stavbě pro obchod, pokud k jejich zřízení nebude dle veřejnoprávních předpisů vyžadováno územní rozhodnutí (dále jen „**Stavba**“).
2. Stavebník tímto prohlašuje, že právo stavby zřízené dle této smlouvy přijímá a Vlastník se zavazuje výkon práva stavby dle této smlouvy trpět a umožnit jeho nerušený výkon.

## III. Doba zřízení práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje na dobu určitou-ode dne právních účinků zápisu práva stavby do veřejného seznamu do 25. 2. 2034.
2. Doba trvání práva stavby uvedenou shora v čl. III/1 této smlouvy lze prodloužit za podmínek stanovených ustanovením § 1245 OZ pouze o dobu maximálně dalších 20 ti let, a to výlučně vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
3. Vlastník je povinen uzavřít se Stavebníkem dohodu o prodloužení práva stavby zřizovaného touto smlouvou, pokud Stavebník uplatní své právo na prodloužení doby nájmu dle čl. 4 odst. 4.2 nájemní smlouvy č. 09003100 uzavřené mezi Vlastníkem jako pronajímatelem a Stavebníkem jako nájemcem dne 29. 01.2009, a to o dobu, o kterou bude prodloužena doba nájmu. Vlastník je povinen uzavřít dohodou dle předchozí věty do 3 měsíců od obdržení výzvy Stavebníka k jejímu uzavření, pokud bude nejpozději s touto výzvou předloženo i oznámení Stavebníka o prodloužení doby nájmu v souladu s předmětnou nájemní smlouvou.

## IV. Stanovení úplaty

1. Stavebník se zavazuje zaplatit Vlastníkovi za právo stavby v trvání do 25. 2. 2034 úplatu ve smluvené výši 2 328.230 Kč (slovy: dva miliony tři sta dvacet osm tisíc dvě stě třicet korun českých) + DPH (dále jen jako "**Úplata**"). Úplatu bude Stavebník splácet prostřednictvím

pravidelných opětvujících se čtvrtletních splátek ve výši 34.238,70 Kč (slovy: třicet čtyři tisíc dvě stě třicet osm korun českých 70 haléřů) (dále jen jako „**stavební plat**“), a to vždy k prvnímu dni každého kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na bankovní účet Vlastníka č. 9021-2000690389/0800 vedený u České spořitelny. První úhrada stavebního platu je splatná ve lhůtě do 30-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy. Spolu s první úhradou stavebního platu je Stavebník povinen uhradit na účet Vlastníka rovněž DPH z celé částky Úplaty, tj. částku 488.928,30 Kč.

2. Výše Úplaty byla stanovena dohodou stran, přičemž byla sjednána s ohledem na závěry znaleckého posudku č. 794-77/2017, ze dne 16. 11. 2017 zpracovaného Ing. Janem Pokorným, a znaleckého posudku Ing. Ivana Řezáče, ze dne 10. 10. 2017 č. 1665-26/2017, jejichž kopie tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
3. Vlastník je oprávněn upravit výši sjednané dosud Stavebníkem neuhrazené části úplaty za právo stavby bez vzájemné dohody smluvních stran o nárůst inflace. Inflaci se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech. Úplata zvýšená z důvodu inflace postupem podle tohoto ustanovení se považuje za sjednanou úplatu. Vlastník je povinen oznámit zvýšení úplaty Stavebníkovi písemně, a to dopisem adresovaným na adresu sídla Stavebníka zapsanou v obchodním rejstříku (dále jen jako „**oznámení**“). Čtvrtletní stavební plat se pak zvyšuje poměrně ke zvýšené úplatě od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení doručeno Stavebníkovi. První navýšení dle tohoto odstavce bude provedeno v roce 2018.
4. Dojde-li k prodloužení práva stavby dle čl. III/2 této smlouvy, dohodly se Smluvní strany, že součástí dohody o prodloužení práva stavby musí být rovněž dohoda o nové výši úplaty (resp. nové výši stavebního platu) na období sjednaného prodloužení práva stavby.
5. Při prodloužení s úhradou stavebního platu či jeho části dle této smlouvy se Stavebník zavazuje uhradit Vlastníkovi smluvený úrok z prodloužení ve výši 2% z dlužné částky za každý i započatý týden prodloužení, minimálně však 1.000 Kč/týdně. Smluvní strany tedy výslovně vylučují užití ust. §1971 zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Vlastník tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodloužením se zaplacením stavebního platu, i pokud je kryta úroky z prodloužení dle tohoto odstavce. V případě prodloužení Stavebníka s úhradou stavebního platu či jeho části, kdy stavební plat nebude uhrazen ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení dlužného stavebního platu Vlastníkem Stavebníkovi, je Vlastník oprávněn od této smlouvy bez dalšího písemně odstoupit. V případě tohoto odstoupení od smlouvy Vlastníkem bude postupováno dle čl. IX. této smlouvy.

## V.

### Způsob provedení Stavby

1. Stavebník provede Stavbu v souladu s Projektovou dokumentací. Projektová dokumentace Stavby, tj. její textová a grafická část, je obsažena v Příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy. Vlastník prohlašuje, že se s Projektovou dokumentací seznámil a souhlasí s provedením Stavby v souladu s Projektovou dokumentací.
2. Stavebník je povinen předložit Vlastníkovi ke schválení každou změnu Projektové dokumentace, přičemž Vlastník bude mít lhůtu ke schválení nebo odmítnutí takové změny v délce dvaceti (20) dnů.

3. Vlastník je oprávněn změnu Projektové dokumentace neschválit nebo odmítnout podklady předložené Stavebníkem a je povinen takový souhlas nebo odmítnutí doručit Stavebníkovi nejpozději do dvaceti (20) dnů a zaslat Stavebníkovi faxovou zprávu o odeslání takového souhlasu nebo odmítnutí, od předložení jakýchkoli podkladů, které Vlastník schvaluje. V případě, že Vlastník neodmítne v uvedené lhůtě předložené podklady, má se zato, že nemá k předloženým podkladům žádné námitky a s předloženými podklady zcela souhlasí. V případě, že Vlastník řádně odmítl jakékoli podklady, není Stavebník oprávněn takové podklady použít pro realizaci Stavby a musí takové podklady přepracovat v rozsahu odůvodnění odmítnutí podkladů.
4. Jakékoli odmítnutí musí být Vlastníkem zpracováno písemně, musí být doručeno Stavebníkovi v uvedené lhůtě a musí být odůvodněno tak, aby jednoznačně a určitě vyplývaly důvody takového odmítnutí.
5. Rozsah, v jakém může Vlastník odmítnout poklad, je omezený pouze na zásadní změny a podstatné skutečnosti ve vztahu ke Stavbě. Vlastník není oprávněn odmítnout podklad z důvodů spočívajících zejména ve tvaru, designu a/nebo barvě Stavby, materiálech použitých pro realizaci Stavby a vnitřním prostorovém uspořádání Stavby. Písemný souhlas Vlastníka však vždy vyžaduje taková změna umístění hlavní stavby (budovy) tvořící Stavbu na Pozemku, pokud se vychýlí o více než jeden metr mimo hranice této budovy uvedené v Projektové dokumentaci nebo jakékoli zvýšení stavby proti kótám uvedeným v Projektové dokumentaci o více jak 1 metr či vytvoření stavby s podzemním podlažím. Změny, kterými by došlo k odchylce od vymezení Stavby uvedeného v čl. II. odst. 1 této smlouvy, mohou být provedeny jen na základě písemné dohody smluvních stran o změně práva stavby zřízeného touto smlouvou.
6. V případech, ve kterých Vlastník nemůže odmítnout předložený podklad, je Vlastník oprávněn proti takovému podkladu uplatnit námitky. Stavebník je povinen nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení uvedených námitek tyto námitky odsouhlasit a takové odsouhlasení zajistit provedením příslušného úkonu nebo jednání nebo odmítnout uplatněné námitky a takové odmítnutí písemně zdůvodnit ve svém vyjádření Vlastníku.
7. Případná odchylka skutečného provedení Stavby od Projektové dokumentace ve znění schváleném Vlastníkem neznamená sama o sobě porušení účelu Stavby dle čl. II. této smlouvy a takto zřízená stavba je součástí práva stavby zřízeného touto smlouvou, Toto ujednání výslovně dle dohody smluvních stran neplatí po změny Stavby uvedené zejména v čl. V/5 této smlouvy provedené Stavebníkem bez písemného souhlasu Vlastníka, případně bez písemné dohody obou smluvních stran, je-li taková dohoda vyžadována; takovéto změny znamenají podstatné porušení smluvních povinností Stavebníkem.
8. Podle tohoto článku se obdobně postupuje i v případě změn Stavby po jejím dokončení.

## **VI. Ostatní ujednání**

1. Stavebník je povinen započít s prováděním Stavby nejpozději do 2 (slovy: dvou) let ode dne podpisu této smlouvy. Za započítí provádění Stavby se pro účely této smlouvy rozumí započítí výstavby, konkrétně vyhloubení základů pro danou Stavbu.
2. Stavebník se zavazuje provést Stavbu nejpozději do 3 (slovy: tři) let ode dne podpisu této smlouvy. Za okamžik provedení Stavby se pro účely této smlouvy rozumí den, k němuž bude Stavebník oprávněn Stavbu užívat v souladu s platnými právními předpisy, především se

zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „SZ“), jakož i s příslušnými prováděcími podzákonnými právními předpisy ke SZ.

3. Stavebník se zavazuje zdržet realizace Stavby uvedené v čl. II. shora na Pozemku uvedeném v čl. II. shora bez odpovídajících veřejnoprávních povolení dle příslušných ustanovení SZ.
4. Stavebník je povinen provést Stavbu pouze v souladu s vydaným stavebním povolením a příslušnou Projektovou dokumentací schválenou Vlastníkem postupem dle čl. V. této smlouvy.
5. Stavebník se zavazuje, že bude Vlastníka neprodleně písemně informovat o případných jakýchkoli změnách v rozsahu dotčení Pozemku uvedeného v čl. II. realizovanou Stavbou (viz čl. II. této smlouvy) nebo o jakýchkoli změnách Stavby. Jedná se zejména o změny při provádění Stavby z důvodů technických, případně z jiných předem nepředvídatelných příčin.
6. Stavebník se zavazuje při realizaci Stavby, jejím užívání a opravách a údržbě Stavby co nejvíce šetřit práva Vlastníka a stejně tak práva ostatních vlastníků sousedících nemovitých věcí.
7. Stavebník se zavazuje řádně a včas hradit veškeré daně (včetně daně z nabytí nemovitých věcí), poplatky či jakékoli jiné poplatky týkající se Stavby, Pozemku i práva stavby dle této smlouvy, k nimž je dle právních předpisů povinen.
8. Stavebník je povinen Stavbu a Pozemek pojistit proti možným živelným pohromám a havarijním situacím. Stavebník je tedy povinen nejpozději do 5-ti dnů od vydání kolaudačního souhlasu na svůj náklad sjednat pojištění Stavby a dále své odpovědnosti jako provozovatele Stavby, a to minimálně v rozsahu 10.000.000 Kč na jednu pojistnou událost. Sjednané pojištění je povinen doložit Vlastníkovi. V případě, že pojištění bude nedostatečné, je Vlastník oprávněn požadovat po Stavebníkovi zajištění adekvátního pojištění. Stavebník je povinen sjednané pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy a je povinen řádně a včas hradit pojistné a dodržovat všechny povinnosti plynoucí pro něj z pojistné smlouvy.
9. Stavebník může přenechat právo stavby, Stavbu či jejich část do nájmu nebo užívání třetí osobě v souladu s účelem Stavby dle čl. II. této smlouvy bez nutnosti dalšího výslovného souhlasu Vlastníka. Vlastník si však vyhrazuje právo předem písemně schválit veškerá taková faktická nebo právní jednání Stavebníka, které by vedlo k jeho prokazatelné finanční újmě jako vlastníka Pozemku. Na základě výzvy je Stavebník povinen informovat Vlastníka o osobách nájemců obchodních prostor ve Stavbě. Nájemce však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu v rámci Stavby pronajímat prostory za účelem provozování rozsáhlého stánkového prodeje, kasin nebo jiných obdobných zařízení nebo za účelem nabízení nebo provozování sexuálních služeb nebo za účelem provozování výlučného sex-shopu pro sexuálně zaměřenou zábavu nebo pro jinou obdobnou činnost budící veřejné pohoršení.
10. Stavebník je oprávněn zatížit právo stavby či Stavbu věcným právem pouze s předchozím písemným souhlasem Vlastníka. Výhrada souhlasu Vlastníka se zatížením práva stavby ze strany Stavebníka věcným právem bude zapsána ve smyslu ustanovení § 1252 odst. 2 OZ do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí.
11. Stavebník může změnit účel, pro který bude Stavba využívána (viz čl. II. shora), pouze po předchozím písemném schválení ze strany Vlastníka ve smyslu ustanovení § 1251 odst. 3 OZ.
12. Smluvní strany spolu výslovně ve smyslu ustanovení § 1761 OZ sjednávají, že Stavebníkovi

je zakázáno bez předchozího písemného souhlasu zcizit právo stavby či Stavbu. Tento zákaz se zřizuje jako věčné právo na dobu existence práva stavby.

13. Smluvní strany se dohodly, že Vlastník má předkupní právo i v případě darování. Příslušná smluvní strana učiní nabídku druhé smluvní straně s oznámením všech podmínek smlouvy. Nabídka musí být učiněna písemnou formou. Druhá smluvní strana musí zaplatit kupní cenu v plné výši nejpozději do šesti měsíců po obdržení nabídky. V případě předkupního práva Vlastníka v souvislosti s darováním je kupní cenou cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku. Není-li kupní cena včas zaplacená, předkupní právo zanikne. Nabídka se považuje za obdrženou doručením na adresu Vlastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. na adresu Stavebníka zapsanou v obchodním rejstříku.
14. Stavebník má ke Stavbě stejná práva jako vlastník. Stavebník je povinen udržovat Stavbu v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu tak, aby po dobu trvání této smlouvy a stejně tak ke dni uplynutí práva stavby dle této smlouvy byla Stavba v řádném a bezvadném stavu s přihlédnutím jen k běžnému opotřebení Stavby (při zachování řádné údržby Stavby Stavebníkem) a schopná provozu bez nutnosti jakýchkoli dalších investic. Porušení této povinnosti ze strany Stavebníka kdykoli v průběhu trvání této smlouvy znamená zásadní porušení povinností Stavebníka plynoucích mu z této smlouvy a povinnost uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den trvání porušení této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy, a to do 10 (deseti) dnů ode dne jejího doručení Stavebníkovi. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
15. Stavebník je povinen na základě doručení písemné výzvy Vlastníka umožnit Vlastníkovi kontrolu Stavby (a to včetně průběhu výstavby Stavby) a kontrolu stavu Pozemku a kontrolu dodržování povinností Stavebníka plynoucích mu z této smlouvy nebo z právních předpisů.
16. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě porušení jakýchkoli povinností plynoucích z této smlouvy nebo z právních předpisů Stavebníkem, je Vlastník oprávněn Stavebníka písemně vyzvat k nápravě stavu věci ve stanovené přiměřené lhůtě, která nebude kratší, než-li je 30 dnů. V případě, že Stavebník porušení svých povinností v této lhůtě nenapraví, je Vlastník oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením od této smlouvy zaniká právo stavby zřízené dle této smlouvy. Při odstoupení od smlouvy dle tohoto odstavce není Vlastník povinen navracet stavební plat za dobu ode dne uzavření této smlouvy do dne doručení oznámení o odstoupení Stavebníkovi a nepohlíží se na něj jako na bezdůvodné obohacení. V případě takového odstoupení od smlouvy Vlastníkem bude postupováno dle čl. IX. této smlouvy.
17. Vlastník je povinen se v souladu s obecně závaznými právními předpisy zdržet veškerých úkonů, které mohou mít nepříznivý vliv na realizaci transakce předvídané touto smlouvou, zejména neučiní jakýkoli právní nebo faktický úkon, kterým by došlo k porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a učiní veškeré úkony a jednání, které mají nebo mohou přispět k dosažení účelu této smlouvy a k provedení Stavby. V případě, kdy bude nezbytná součinnost Vlastníka, učiní Vlastník veškerá právní a faktická jednání vyžadovaná Stavebníkem v souladu s touto smlouvou a jejím účelem a v souladu s cíli transakce, zejména pokud budou vyžadovány pro naplnění účelu této smlouvy nezbytné souhlasy, povolení a listiny.

## **VII. Sankce**

1. V případě, že se Vlastník ocitne v prodlení s uhrazením náhrady dle čl. VIII. odst. 4 této smlouvy, je povinen zaplatit Stavebníkovi zákonný úrok z prodlení.
2. V případě, že Stavebník poruší některou z povinností stanovených v čl. VI. odst. 9, 10 nebo 11 této smlouvy, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy, a to do 10 (deseti) dnů ode dne jejího doručení Stavebníkovi.
3. V případě, že Stavebník poruší jakoukoli jinou povinnost plynoucí mu z této smlouvy nebo z právních předpisů, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den trvání takového jednotlivého porušení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy Vlastníka, a to do 10 (deseti) dnů ode dne jejího doručení Stavebníkovi.

## **VIII. Uplynutí doby, na niž bylo právo stavby zřízeno**

1. Uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno (viz čl. III. shora), právo stavby zaniká. Stavba tímto okamžikem přestává být součástí práva stavby a stává se součástí Pozemku uvedeného v čl. II. shora.
2. Vlastník je povinen zaplatit Stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, za Stavbu náhradu, jejíž výše činí jednu setinu (1/100) hodnoty Stavby v době zániku práva stavby (dále jen jako „**Náhrada**“). Hodnotou Stavby se rozumí cena Stavby v místě a čase obvyklá a určená ke dni zániku práva stavby dle čl. VIII odst. 3 níže.
3. Smluvní strany se dohodly, že obvyklá cena Stavby bude určena znaleckým posudkem. Smluvní strany jsou povinny nejpozději 30 dnů před dnem uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, určit na základě vzájemné dohody znalce (popř. znalecký ústav), který provede stanovení obvyklé ceny Stavby. V případě, že k takové dohodě ve stanovené lhůtě nedojde, určuje znalece (znalecký ústav) Vlastník.
4. Náhrada je splatná do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po dni, k němuž uplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno.

## **IX.**

### **Zánik práva stavby z jiných důvodů, než je uplynutí doby práva stavby**

1. Smluvní strany si sjednaly, že při zániku práva stavby zánikem této smlouvy v důsledku odstoupení Vlastníkem z důvodů uvedených v této smlouvě je zcela na rozhodnutí vlastníka Pozemku, zda se stane:
  - a) vlastníkem Stavby

nebo

- b) zda je Stavebník povinen Stavbu výlučně na vlastní náklady odstranit a uvést Pozemek do původního stavu bez nároku na jakoukoliv náhradu.

O své volbě dle tohoto odstavce je Vlastník povinen Stavebníka informovat písemně v rámci odstoupení od této smlouvy. Neuvede-li Vlastník svou volbu v odstoupení, platí, že se stane vlastníkem Stavby.

Odstoupením od této smlouvy zaniká právo stavby zřízené dle této smlouvy.

2. Pro případ, že se Vlastník zatíženého Pozemku stane vlastníkem Stavby dle čl. IX odst. 1 písm. a) shora, náleží Stavebníkovi Náhrada. Hodnotou Stavby se rozumí cena Stavby v místě a čase obvyklá, a to ke dni zániku práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že obvyklá cena Stavby bude určena znaleckým posudkem. Smluvní strany jsou povinny nejpozději 30 dnů ode dne odstoupení Vlastníka od této smlouvy určit na základě vzájemné dohody znalce (popř. znalecký ústav), který provede stanovení obvyklé ceny Stavby. V případě, že k takové dohodě ve stanovené lhůtě nedojde, určuje znalece (znalecký ústav) Vlastník. Náhrada je splatná do 12 (slovy: dvanácti) měsíců ode dne doručení odstoupení Vlastníka do této smlouvy Stavebníkovi.
3. V případě, že Vlastník zvolí variantu dle čl. IX. odst. 1 písm. b) této smlouvy, je Stavebník povinen Stavbu výlučně na vlastní náklady odstranit, a to nejpozději do 6-ti měsíců ode dne doručení odstoupení Vlastníka od této smlouvy Stavebníkovi a získání demoličního výměru.
4. Stavebník je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
  - a) nenabude právní moci příslušné stavební povolení vztahující se ke Stavbě nejpozději do 30. 08. 2018,
  - b) kolaudace Stavby neproběhne nejpozději do 30. 12. 2018,
  - c) Stavebník se rozhodne nerealizovat Stavbu (tento důvod je Stavebník oprávněn uplatnit pouze do 30. 08. 2018).

V takovém případě je Stavebník povinen uvést Pozemek do původního stavu nejpozději do 6-ti měsíců ode dne doručení odstoupení Stavebníka od této smlouvy Vlastníkovi a získání demoličního výměru.

## **X.**

### **Katastr nemovitostí, vznik práva stavby**

1. Právo stavby vzniká dle ustanovení § 1243 odst. 2 první věta OZ zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
2. Návrh na zápis práva stavby a výhrad a omezení dle článku VI. této smlouvy do katastru nemovitostí bude Smluvními stranami sepsán ve dvojím vyhotovení současně s podpisem této smlouvy s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Vlastník nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a po splnění všech náležitostí dle zákona o hlavním městě Praze a Statutu. Veškeré náklady spojené s podáním návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí nese Stavebník.



## **XI.**

### **Prohlášení o zákonnosti této smlouvy**

1. Vlastník prohlašuje, že tato smlouva byla z jeho strany uzavřena v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a že byly splněny všechny podmínky pro uzavření této smlouvy stanovené příslušnými právními předpisy.
2. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Městské části Praha-Kunratice usnesením č. 16 na svém zasedání konaném dne 20. 12. 2017. Příslušný záměr, který je přílohou č. 2, byl schválen starostkou Městské části Praha-Kunratice na poradě starostky usnesením č. 1 na zasedání konaném dne 12. 5. 2017. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v období 22. 5. 2017 – 7. 6. 2017.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména právní úpravou OZ.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem této smlouvy seznámeny, zcela mu porozuměly a bez výhrad s ní souhlasí. Na důkaz toho připojují v závěru této smlouvy svoje vlastnoruční podpisy.
4. Jakékoli oznámení, žádosti a další kontakty, jejichž provedení se předpokládá dle této smlouvy, budou uskutečněny písemně a budou doručeny druhé straně buď osobně, nebo doporučeným dopisem oproti potvrzení přijetí, nebo prostřednictvím datové schránky Smluvní strany. Stavebník je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena Vlastníkovi nejméně 10 dnů před její změnou. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran její doručení odmítne či jinak znemožní, a to dnem jejího vrácení odesílateli zásilky.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně jejich dodatků ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Městská část Praha - Kunratice bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy, případně po obdržení konečné verze textu této smlouvy ve strojově čitelném formátu (Word) od druhé smluvní strany. Druhá smluvní strana se zavazuje zaslat Městské části Praha - Kunratice konečnou podobu textu této smlouvy ve strojově čitelném formátu (Word), pokud Městská část s touto konečnou verzí nedisponuje, a to do konce následujícího pracovního dne po podpisu této smlouvy druhou, resp. poslední smluvní stranou. Městská část Praha - Kunratice se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace a zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv uzavřených Městskou částí Praha - Kunratice“ vedeném městskou částí, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může

být bez jakéhokoli omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách Městské části Praha - Kunratice na síti Internet (www.praha-kunratice.cz), a to včetně všech příloh a případných dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 a § 2985 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek s výhradou omezení plynoucích z autorského práva k Projektové dokumentaci.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž alespoň jeden bude ověřeně podepsán. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku a jeden výtisk bude přiložen k návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí.

V Praze dne ..... V Praze dne.....

.....  
*Městská část Praha - Kunratice*

.....  
*SCIONIUS a.s.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2018 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 17 057 0 00 pro Městská část Praha - Kunratice

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728314 Kunratice

List vlastnictví: 1812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Kunratice, K Libuši 7/10, Kunratice, 14800 Praha 4	00231134-001	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2380/16	11601	orná půda		zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu****C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení  
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3196-76/2015Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská  
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 04084063 Parcela: 2380/16 V-49646/2016-101Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.06.2016. Právní účinky  
zápisu ke dni 13.07.2016. Zápis proveden dne 08.08.2016.

V-49646/2016-101

Pořadí k 13.07.2016 13:05

## o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování součástí distribuční soustavy - elektrického kabelového vedení  
22kV, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy  
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3187-87/2015PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 27376516 Parcela: 2380/16 V-51204/2016-101Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/11327/1632714 ze dne  
23.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2016. Zápis proveden dne 18.08.2016.

V-51204/2016-101

Pořadí k 20.07.2016 08:44

**D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2018 08:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728314 Kunratice

List vlastnictví: 1812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

POLVZ:91/2001

Z-3600091/2001-101

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

RČ/IČO: 00064581

o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části ze dne 12.12.2005.

Z-87812/2005-101

Pro: **Městská část Praha-Kunratice, K Libuši 7/10, Kunratice, 14800**  
Praha 4

RČ/IČO: 00231134-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2380/16	22213	1829
	26701	9772

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.01.2018 08:41:10



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – KUNRATICE**  
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI, K Libuši 7, 148 23 Praha 4 – Kunratice

Městská část Praha – Kunratice  
o z n a m u j e  
ve smyslu par. 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze

**Z Á M Ě R**

zřít právo stavby dle ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. uzavřením smlouvy o zřízení práva stavby k pozemku parc. č. 2380/16 v obci Praha, k.ú. Kunratice se stavebníkem SCIONIUS, a.s., IČ: 28211219, se sídlem: Holečkova 2649/7, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 2228, a to za účelem výstavby stavby označené jako „Obchodní centrum Kunratice – II. etapa“ dle stavebního záměru společnosti SCIONIUS, a.s. zpracovaného v dubnu 2017 pod č. j. 026/2016 a předaného Městské části Praha Kunratice dne 14. 3. 2017 pod č. j. 769/2017 – viz příložená koordinační situace.

Doba trvání práva stavby: určitá – ode dne zápisu práva stavby do veřejného seznamu do 25. 2. 2054.

Cenové podmínky: V souladu s ust. § 1247 občanského zákoníku se právo stavby zřídí jako úplatné, a to v opěťujících se dávkách (stavební plat) ve výši určené znaleckým posudkem.

Současně MČ Praha-Kunratice upozorňuje občany, že ve lhůtě 15-ti dnů od zveřejnění záměru, mohou k danému záměru podat své nabídky a svá vyjádření, a to písemně na Úřad MČ Praha – Kunratice, K Libuši 7.

*Ing. Lenka Alinčová*  
starostka MČ Praha-Kunratice

Datum zveřejnění: 22. 5. 2017

Datum sejmnutí: 7. 6. 2017

Ověřili:

# V ý p i s z U S N E S E N Í

## Z 23. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MČ PRAHA-KUNRATICE ZE DNE 20.12.2017

### K bodu 16

#### Zastupitelstvo MČ Praha-Kunratice

**23.16./1**

**s o u h l a s í**

s uzavřením Smlouvy o právu stavby na dotčené části pozemku parc.č.2380/16 v k.ú. Kunratice, ve vlastnictví hl. m. Prahy-svěřená správa MČ Praha-Kunratice, (nyní pozemek parc.č. 2380/171 nově oddělený na základě geometrického plánu č. 3350-35/2017, zpracovaného GEFOS a.s., Kunderatka 17, 180 82 Praha 8, ověřeného Ing. Pavlem Seyfriedem pod č. 40/2017 a schváleného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j PGP-5578/2017-101) za účelem zřízení práva stavby k 2.etapě Obchodního centra Kunratice podle Projektové dokumentace zpracované pro vydání Územního rozhodnutí a stavebního povolení Projekčním ateliérem Náměstí Dr. Josefa Theurera 203, 261 01 Příbram II č. zakázky 026/2016, ve prospěch spol. Scionius, a.s. se sídlem Holečkova 2649/7, 370 04 České Budějovice 3, zastoupené předsedou představenstva Ekaterinou Varnacheva..

**23.16./2**

**u k l á d á**

starostce podepsat Smlouvu. Termín do 31.1.2018

Za správnost výpisu: Radana Kubátová

V Praze dne 2.1.2018



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – KUNRATICE**  
**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI, K Libuši 7, 148 23 Praha 4 – Kunratice**

**Příloha č. 4**

Projektová dokumentace č. zakázky 026/2016, datum srpen 2016 dána samostatně s ohledem na svou objemnost.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav						Nový stav					
Označení pozemku, parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku, parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					
2380/16	1	16	01	orná půda	2380/16	1	10	90	orná půda	0	
					2380/171		5	11	orná půda		
	1	16	01		1	16	01				

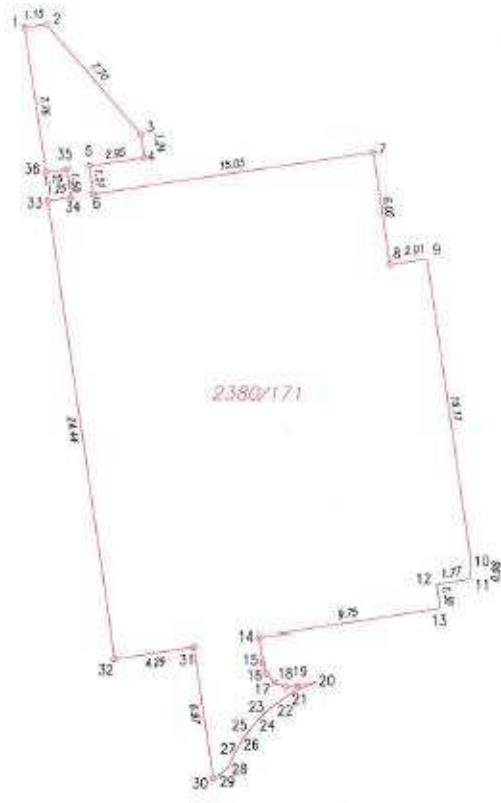
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely
zjednodušené evidence	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>	
2380/16		22213	18	29							
		26701	92	61							
2380/171		26701	5	11							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán číslo úředně oprávněný zeměměřičský úřad		Kopie číslo úředně oprávněný zeměměřičský úřad	
	Ing. Pavel Seyfried		Ing. Pavel Seyfried	
	Číslo pozemku, seznam úředně vypracovaných zeměměřičských listů: 2084/2001		Číslo pozemku, seznam úředně vypracovaných zeměměřičských listů: 2084/2001	
	Dne: 25.11.2017	Dne: 4/0/2017	Dne: 29.11.2017	Dne: 4/1/2017
Vyhovitel: GEFOS a.s. Kudrátka 17, 180 82 Praha 8 tel.: 284 007 015	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jana Balvinová PGP-5578/2017-101 2017.11.28 10:45:02 CET		Účel: 29.11.2017	
Číslo státní: 3350-35/2017	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
Okres: Hlavní město Praha	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
Obec: Praha	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
Kot. území: Kurnatice	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
Mapový list: Praha 6-5/44, 6-6/22	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
Dokladem o zřízení právního vztahu bylo poskytnuto možností státní se a k tomu s přílohou měřicových listů, které byly úředně zveřejněny zveřejněním.	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	
plást. mezníky, hřeby	Katastrální plán souhrn v obřadním pozemku		Účel: 41/2017	



## Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zpis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1	740175,80	1051927,07	3	plast.mezník
2	740174,64	1051926,89	3	plast.mezník
3	740169,57	1051932,70	3	plast.mezník
4	740169,38	1051933,92	3	plast.mezník
5	740172,30	1051934,37	3	plast.mezník
6	740172,07	1051935,85	3	plast.mezník
7	740157,19	1051933,55	3	plast.mezník
8	740156,27	1051939,48	3	plast.mezník
9	740154,30	1051939,18	3	nestabilizován
10	740151,83	1051955,11	3	hřeb
11	740151,89	1051956,11	3	hřeb
12	740153,66	1051956,38	3	kalík
13	740153,46	1051957,66	3	hřeb
14	740163,08	1051959,15	3	plast.mezník
15	740162,87	1051960,49	3	plast.mezník
16	740162,65	1051961,06	3	plast.mezník
17	740162,22	1051961,50	3	plast.mezník
18	740161,65	1051961,73	3	plast.mezník
19	740161,03	1051961,71	3	plast.mezník
20	740159,97	1051961,45	3	obrubník-borva
21	740161,32	1051962,07	3	kalík
22	740162,24	1051962,71	3	kalík
23	740162,67	1051963,08	3	kalík
24	740163,07	1051963,48	3	kalík
25	740163,52	1051964,00	3	kalík
26	740163,98	1051964,65	3	kalík
27	740164,29	1051965,21	3	kalík
28	740164,63	1051966,00	3	kalík
29	740165,00	1051966,36	3	kalík
30	740165,46	1051966,61	3	plast.mezník
31	740166,54	1051959,69	3	plast.mezník
32	740170,76	1051960,34	3	plast.mezník
33	740174,49	1051936,23	3	plast.mezník
34	740173,25	1051936,04	3	plast.mezník
35	740173,48	1051934,55	3	plast.mezník
36	740174,62	1051934,73	3	plast.mezník



2380/16

2380/171

2380/166

2380/53  
2380/71

Praha 6-5/44

Praha 6-6/22

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 794 - 77/2017

o ceně nemovité věci - práva stavby s nezřízenou stavbou na pozemku číslo parcelní 2380/16, v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

---

Objednavatel znaleckého posudku: SCIONIUS, a.s., RČ/IČO: 28211219  
Šachovská 242/3  
190 16 Praha 9 - Koloděje

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny práva stavby pro účely objednatele  
znaleckého posudku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon:  
e-mail:

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16.11.2017

Vyhotovení č.: 1

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - práva stavby s nezřízenou stavbou na pozemku číslo parcelní 2380/16, v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Právo stavby s nezřízenou stavbou na pozemku č.parc. 2380/16
Adresa předmětu ocenění:	Vídeňská 252 42 Praha Kunratice
LV:	1812
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kunratice
Počet obyvatel:	1 267 449

### 3. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

#### a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- kopie nájemní smlouvy, kterou uzavřeli Městská část Praha - Kunratice jako Pronajímatel a SCIONIUS, a.s. jako Nájemce, dne 29.1.2009
- Dodatky k nájemní smlouvě č. 1 až 11
- projektová dokumentace pro stavební povolení č. 026/2016, které vypracoval ASPIRA, projekční ateliér, náměstí Dr. Josefa Theurera 203, 261 01 Příbram II, v srpnu 2016
- vlastní znalecký posudek č. 739/25 z 23.3.2017
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku Ing. Alešem Hrabínou

#### b) podklady opatřené znalcem:

- kopie částí koordinační situace (viz příloha č. I)
- informace o pozemcích z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. III)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn

- publikace Úřední oceňování majetku 2016 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2015
- internetová inzerce
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.4.7

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci pozemku: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1,  
vlastnictví: výhradní  
Svěřený ve správě Městské části Praha-Kunratice, K Libuši 7/10,  
148 00 Praha 4,

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány informací z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Objednatel předložil projektovou dokumentaci na dostavbu Obchodního centra Kunratice - Dobronická. Ocenění stavby je proto provedeno této dokumentace.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Kunratice jsou městská čtvrť a katastrální území, a od 24. listopadu 1990 pod názvem Praha-Kunratice také městská část na jihovýchodním okraji hlavního města Prahy o rozloze 809,92 ha. Je zde evidováno 135 ulic a 1695 adres.

Jedná se o dostavbu stávajícího obchodního centra Kunratice – Vídeňská, při ulici Dobronická.

Stávající obchodní centrum je napojeno na místní komunikaci, obsahuje areálové komunikace, parkovací stání, chodníky, přípojky inženýrských sítí, trafostanice, reklamní poutač a sadové úpravy.

Pozemky jsou součástí zastavěného území obce, pozemek pro stavbu byl v rámci I.etapy vymezen k zastavění.

Část pozemku č.parc. 2380/16 určená k zastavění doposud využívána jako zeleň.

Navrhovaná novostavba Prodejny II je přízemní stavba o zastavěné ploše 427,00 m<sup>2</sup>.

Účelem ocenění je stanovení ceny práva stavby s nezřízenou stavbou. Roční užitek z práva stavby je určen ve výši 5% z ceny v budoucnu zastavěného pozemku.

Počet let užívání je stanoven dle nájemní smlouvy.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Výpočet ceny pozemku porovnávací metodou**

1.1. Ocenění pozemků

### **2. Výpočet práva stavby s nezřízenou stavbou**

2.1. Ocenění práva stavby

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Výpočet ceny pozemku porovnávací metodou**

#### **1.1. Ocenění pozemků**

#### **Porovnávací metoda**

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 34 027 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Praha 4				
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji exkluzivní komerční pozemky o celkové výměře 34.027 m <sup>2</sup> na Praze 4 - Kunratice, u křižovatky ulic Vídeňská a Kunratická spojka! Pozemky o výměře 16.082 m <sup>2</sup> určeny územním plánem jako území sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s převažujícím využitím pro obchod a služby, jako na příklad obchodní centrum. Zbývající část je podle ÚP vedena jako sady a zahrady, možno využít jako zahradnictví, parkování ke komerčním objektům, na komerční části pozemku. Na pozemku je voda a elektrický proud. Prodej pouze vcelku. Cena 2.998,- Kč/m <sup>2</sup> .				
<b>Pozemek:</b>	34 027,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita					1,00
K2 Velikost					1,25
K3 Tvar pozemku					1,00
K4 Inženýrské sítě					1,00
K5 Zdroj nabídky					0,90
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	
102 012 946	34 027	2 998	1,13	3 373	



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 2 400 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Hrnčířská, Jesenice - Zdiměřice				
<b>Popis:</b>	Využijte ojedinělé nabídky pozemku 2400 m <sup>2</sup> na velice dobrém místě lukrativní obce Zdiměřice, patřící k Jesenicí, na rohu ulic Albatrosová a Hrnčířská. Pozemek se nachází ve velice dobré části obce pro tento druh výstavby a podle územního plánu lze vystavět cokoli dle územně plánovací informace, kterou máme k dispozici. Pozemek se skládá ze čtyř menších pozemků.				
<b>Pozemek:</b>	2 400,00 m <sup>2</sup>				

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,15
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 300 000	2 400	5 542	1,03	5 736

**Název: Prodej komerčního pozemku 645 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Praha 4 - Lhotka

**Popis:** Přímí vlastníci prodá rovinatý pozemek o celkové výměře 645m v lokalitě Praha - Lhotka. Územní využití - Území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity. Funkční využití Obchodní zařízení s plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, sportovní zařízení, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, technologické a vědecké parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociální péče, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

**Pozemek:** 645,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 404 850	645	9 930	0,90	8 937

**Název: Prodej komerčního pozemku 9 175 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Hodkovická, Vestec

**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o rozloze 9175 m<sup>2</sup>, v lokalitě Vestec u Prahy. Pozemky se prodávají jen jako celek, není možno je rozdělit, je to možné až po jejich odkoupení. Tyto pozemky nelze výslovně využít pro: bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů), chovatelství, které narušuje životní prostředí, zařízení občanské vybavenosti (vyjma specifických výrobních služeb). Podle územního plánu jsou určeny pro nerušící výrobu, služby a komerci - využití například pro objekt drobné výroby, nevýrobní služby, maloobchod vč. prodeje stavebnin dále pohotovostní a služební byty, doprovodná administrativní a stravovací zařízení, lokální parkoviště apod. Podle vyjádření úřadu budou rádi za činnost zaměřující se na vědu, výzkum a vzdělávání, to ale není podmínkou. Přes

část pozemků vedou ochranná pásma silnic, kolem pozemku vedou hranice zastavitelného území. Pozemek je situován 3 minuty autem od vjezdu na Pražský okruh. Pro více informací kontaktujte realitního makléře. Ev. číslo: 606193.

**Pozemek:** 9 175,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,15
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
27 066 250	9 175	2 950	1,03	3 053

**Název:** Prodej komerčního pozemku 41 304 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** K Safíně, Praha 4 - Šeberov

**Popis:** Nabízíme prodej velkého komerčního pozemku o celkové výměře 41 304 m<sup>2</sup> v blízkosti rybníka Šeberák. Přijezde na pozemek je z hlavní silnice. Pozemek schválen k užití jako sportovní centrum včetně kompletního záměru pro volný čas s možností postavit i restaurace, penziony, relaxační centrum, lezecké stěny, menší hotely, sportovní hřiště, bazény atd. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Výhodná investice z vysokou a rychlou návratností, Cena je k jednání. Projekt kompletně zpracován do detailů a tím umožňuje celý záměr zrealizovat. Prohlídka možná hned, dokumentace v RK.

**Pozemek:** 41 304,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,30
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
42 000 000	41 304	1 017	1,17	1 190

**Název:** Prodej komerčního pozemku 9 369 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Břežanská, Zlatníky-Hodkovice - Hodkovice

**Popis:** Pozemek ke komerci v katastru Zlatníky při hranici KÚ Dolní Břežany. Pozemek je obdélníkového charakteru s přípojkou el. v rohu pozemku s přístupovou cestou. Dle ÚP je parcela začleněna do území které je dle legendy ÚP vedeno jako: Výroba - území pro provozovny průmyslové výroby, stavební výroby, výrobní služby, stavební dvory a skladování- označeno VL, zastavěnost dle ÚP je 80%.

Dohoda jistá. Nabídněte.

**Pozemek:** 9 369,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,15
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 000 000	9 369	1 388	1,03	1 437

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 190 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 954 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 937 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>3 954 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	511,00m <sup>3</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 2 020 494 Kč**

## 2. Výpočet práva stavby s nezřízenou stavbou

### 2.1. Ocenění práva stavby

Účelem ocenění je stanovení ceny práva stavby s nezřízenou stavbou. Roční užitek z práva stavby je určen ve výši 5% z ceny pozemku, který bude zastavěn stavbou.

Navrhovaná novostavba Prodejny II je přízemní stavba o zastavěné ploše 427,00 m<sup>2</sup>, k prodejně bude dále náležet zpevněná plocha o výměře 52m<sup>2</sup> a retence o ploše 32m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku dotčená stavbou tedy činí 511 m<sup>2</sup>.

Cena pozemku je stanovena cenovým porovnáním.

Počet let užívání je stanoven dle nájemní smlouvy.

Výše náhrady není v nájemní smlouvě stanovena, je zde pouze podmínka uvedení do původního stavu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou

§ 39 odst. 1)

Doba užívání do zániku práva stavby: *n*

17 let

Doba užívání pro výpočet omezena na 5 let.

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku:

Cena pozemku:

2 020 494,00 Kč

5 %

\* 0,05

Roční užitek: *ru*

465 645,31 Kč

#### Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou  $CPS_N$ :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 465 645,31 * 5$$

$$CPS_N = 2 328 226,55 \text{ Kč}$$

Ocenění práva stavby - zjištěná cena

= 2 328 226,55 Kč

### C. REKAPITULACE

<b>1. Výpočet ceny pozemku porovnávací metodou</b>	
1.1. Ocenění pozemků	2 020 494,- Kč
<b>1. Výpočet ceny pozemku porovnávací metodou - celkem:</b>	<b>2 020 494,- Kč</b>
<b>2. Výpočet prána stavby s nezřízenou stavbou</b>	
2.1. Ocenění práva stavby	2 328 226,50 Kč
<b>2. Výpočet prána stavby s nezřízenou stavbou - celkem:</b>	<b>2 328 226,50 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>2 328 226,50 Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>2 328 230,- Kč</u></b>

slovy: Dvamilionytřistadvacetosmtisícdvěstětřicet Kč

V Praze 16.11.2017

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon:  
e-mail:

### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 794 - 77/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 794.

### **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- I - kopie části koordinační situace
- II - Informace o pozemku z katastru nemovitostí
- III - Kopie katastrální mapy



### LEGENDA I

### LEGENDA ZELENĚ:

stávající stromy ve zpevněných plochách

stávající stromy

nově řešené stromy se střední korunou - 6 ks ve zpevněných plochách: 6x25,00 = 150,00 m<sup>2</sup>

nově řešená keřová zeď (nezapočítává)

nově řešená popínávací zeď na rostlín terénu v. 0,80 m, dl. 40,00 m (600%) tj. 190,00 m<sup>2</sup>



**PROJEKČNÍ ATELIER**

Nám. Dr. Josefa Thaura 203  
261 01 Příbram II  
telefon:  
fax:  
e-mail:

projekty • architektura • stavby

zodp. projektant:  
Ing. Čestmír Káčátník

vyprac:  
Vít Kou

investor: SCIONIUS, a.s. Čerčanská 2055/18

místo stavby: k.ú. Kunratice, parc.č. 2380/16

**OBCHODNÍ CEN  
KUNRATICE - Dob**

výkres:  
**KOORDINAČNÍ SITU**

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2389/216z</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554282]z</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kunratice [72831d]</a>
Číslo LV:	1812
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	11601
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÉ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha-Kunratice, K Libuši 7/10, Kunratice, 14800 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">25701z</a>	9772
<a href="#">22213z</a>	1829

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Růžání, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha z](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.03.2017 10:00:00.



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1665-26/2017

o ceně nemovitosti - práva stavby (bez započaté stavby) na pozemku p.č. 2380/16, v areálu OC Kunratice (II. etapa), v obci Praha, v k.ú. Kunratice.

Posudek objednal: MČ Praha - Kunratice  
K Libuši 7/10  
148 00 Praha 4 - Kunratice

Účel posudku: zjištění ceny nemovitosti pro potřeby objednatele

Posudek vypracoval: Ing. Ivan Řezáč  
Šumavská 31/991  
120 00 Praha 2 - Vinohrady

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu a zpracovává se ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři obdrží objednavatel.



## 1. ÚVODNÍ ČÁST

### 1.1 Znalecký úkon

Úkolem znalce je vypracovat znalecké ocenění uvedené nemovitosti - práva stavby - pro zjištění ceny dle platného cenového předpisu.

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 2. 10. 2017.

### 1.2 Podklady pro ocenění

- a) výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha - město, LV č. 1812 pro obec Praha, k.ú. Kunratice
- b) kopie katastrální mapy předmětného území (veřejný náhled do KN)
- c) skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření dne 2. 10. 2017
- d) informace a údaje o nemovitosti sdělené zástupcem objednavatele ocenění
- e) Malý lexikon obcí ČR vydaný Českým statistickým úřadem v roce 2016
- f) Vyhl. č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku ve smyslu zák. č. 151/1997 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb.

Ocenění se provádí podle stavu nemovitosti a skutečností zjištěných k datu provedeného místního šetření, tj. k 2. 10. 2017.

### 1.3 Vlastnické údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1812 pro obec Praha, k.ú. Kunratice, byl dotčený pozemek, k datu ocenění ve vlastnictví:

**Hlavní město Praha, IČ 00064581** - podíl 100%,  
(svěšená správa městská část Praha - Kunratice, K. Libuší 7/10, 148 00 Praha 4)

Vlastníkem práva stavby, dle informací zástupce objednatele ocenění, bude  
**SCIONIUS a.s., IČ 28211219** - podíl 100%.

## 2. NÁLEZ

Předmětem ocenění je zřízení práva stavby k volné a nezastavěné části pozemku p.č. 2380/16 (orná půda), bez příslušenství, v současnosti v místě využívaného jako zeleň, který je situovaný v zastavěné části obce, v jižní části Prahy v k.ú. Kunratice, v blízkosti křižovatky rušných ulic Vídeňské a Dobronické. V místě nedávno proběhla výstavba obchodního centra a přilehlého parkoviště, jsou zde provedeny trasy hlavních řádů veřejných IS. Na části předmětném pozemku by pak měla vzniknout, již podle původního předpokladu, dostavba obchodního centra, vč. souvisejících ploch. Celková výměra pozemku p.č. 2380/16 činí 11 601 m<sup>2</sup>, budoucí výstavbou a zřízením práva stavby, by měla být dotčena plocha cca 511 m<sup>2</sup> (prodejna II, zpevněné a retenční plochy). Dle platného územního plánu Prahy je předmětný pozemek určen k zástavbě všeobecně smíšené, mmj. charakteru skladových objektů, objektů nerušící výroby, obchodu a služeb, apod.

Dle údajů v LV nemovitosti se k předmětnému pozemku zatím právo stavby neváže, ale bylo by možno jej zřídit ve prospěch stavebníka nebo nájemníka budoucích objektů. Vlastníkem pozemku je a bude HL. město Praha, vlastníkem budoucí stavby by měl být stavebník. Dle skutečností zjištěných prohlídkou na místě samém, se na pozemku p.č. 2380/16, k datu ocenění, žádná stavba, ani rozestavěná, nenachází.

### 2.1 Pozemky

Oceňováno je právo stavby zřízené k části pozemku p.č. 2380/16, přibližně čtvercového tvaru. Pozemek je v místě rovinný a velmi mírně svažité na sever. Přístupové komunikace k pozemku byly k datu ocenění nové, zpevněné. Dle platného územního plánu je pozemek určen pro zástavbu všeobecně smíšenou, s objekty např. i pro nerušící výrobu, služby, sklady, apod. S ohledem na stupeň rozhodnutí a okolní zástavbu, je možno pozemek považovat za stavební.

#### 2.1.1 Stavební pozemky

Dle výpisu z katastru nemovitosti, LV č. 1812 pro obec Praha, k.ú. Kunratice, je oceňována část pozemku:  
p.č. 2380/16 - výměra 511 m<sup>2</sup> - orná půda (jiný pozemek)

Přestože Praha disponuje platnou cenovou mapou stavebních pozemků, pro předmětný pozemek není jeho cena touto mapou stanovena. Proto bude ocenění provedeno dle §4 vyhl. č. 443/2016 Sb.

#### Zatřídění pozemku pro účely ocenění:

Pozemek	část pozemku p.č. 2380/16
Poloha objektu	Praha, k.ú. Kunratice
Základní cena stavebního pozemku (dle přílohy č. 2, tab. č. 1)	6 371,- Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení opravných indexů pro stanovení ZC upravené

#### Index trhu:

Název	Popis	č.	Hodnota $T_i$
1. Situace na trhu	poptávka je v souladu s nabídkou	II.	0,00
2. Vlastnické vztahy	pozemek bez stavby	V.	0,00
3. Změny v okolí	bez vlivu	II.	0,00
4. Vliv právních vztahů	bez vlivu	II.	0,00
5. Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	I.	0,00
6. Povodňové riziko	zanedbatelné riziko	IV.	1,00
7. Hospodářsko-správní výz.	Praha		1,00
8. Poloha obce	Praha		1,00
9. Občanská vybavenost obce	Praha		1,00
<b>Index trhu</b>	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i = 1 * 1 * 1 * 1 * (1 - 0,00)) =$		<b>1,000</b>

#### Index omezujících vlivů pozemku:

Název	Popis	č.	Hodnota $T_i$
1. Geometrický tvar	tvar bez významnějšího vlivu na využití	II.	0,00
2. Svažítost pozemku	svažítost do 15%, orientace na sever (ostatní)	IV.	0,00
3. Ztížené základové podmínky	snížená únosnost základové půdy	II.	-0,05
4. Ochranná pásma	minio ochranná pásma	I.	0,00
5. Omezené užívání pozemku	bez omezení užívání	I.	0,00
6. Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00
<b>Index trhu</b>	$I_T = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 - 0,05 =$		<b>0,950</b>

**Index polohy:**

Název	Popis pro rezidenční stavby v ostatních obcích do 2000 obyvatel vč.	č.	Hodnota $P_i$
1. Druh a účel užití stavby	pozemek pro všeobecně smíšenou	I.	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	výrobní objekty (služby), nerušící okolí	V.	0,00
3. Poloha pozemku v obci	okrajové území obce, bez vlivu	III.	0,00
4. Možnost napojení na IS	pozemek lze napojit na všechny IS v obci	I.	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	v okolí pozemku je dostupná občan. vybavenost obce	I.	0,00
6. Dopravní dostupnost	zpev. komunikace, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7. Hromadná doprava	zastávka PID ve vzdálenosti do 200 m, dobrá dostupnost centra obce	III.	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	výhodná - pozemek pro stavbu s komerčním využitím	IV.	0,10
9. Obvzatčlívstvo v okolí	bezproblémové okolí	II.	0,00
10. Nezaměstnanost	průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11. Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00
<b>Index polohy</b>	$I_p = P_1 + \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,65 * (1,00 + 0,11) =$		<b>0,722</b>

$$ZCU = ZC * I_p = 6\,371 * 1,000 * 0,950 * 0,722 = \underline{\underline{4\,369,87 \text{ Kč/m}^2}}$$

## 2.2 Právo stavby

Dle informací zástupce objednatele ocenění, se bude právo stavby zřizovat na dobu užívání (pronájmu) budoucí stavby na předmětném pozemku, tj. na dobu 17 roků (pro účely ocenění práva stavby je doba užívání omezena vyhl. č. 443/2016 Sb. na dobu 5 roků), roční užitek z práva stavby byl stanoven ve výši 5% z ceny pozemku, přičemž výměrou dotčené části pozemku p.č. 2380/16 se rozumí předpokládaná zastavěná plocha budoucí stavbou (427 m<sup>2</sup>), zpevněnými plochami (52 m<sup>2</sup>) a retenční plochou (32 m<sup>2</sup>), tj. celková zastavěná plocha 511m<sup>2</sup>.

Právo stavby má být zřízeno vlastníkem pozemku (Hlavní město Praha) ve prospěch budoucího stavebníka SCIONIUS a.s., IČ 28211219. Dle skutečnosti zjištěných na místě stavby, se na pozemku, k datu ocenění, žádná stavba, ani rozestavěná, nevyskytuje (§39, odst. 1, odst. 2).

### Podklady pro výpočet

a) *Pozemek* - dle výpisu z katastru nemovitosti LV č. 1812 pro obec Praha, k.ú. Kunratice, p.č. 2380/16 (orná půda, stavební pozemek), předmětná část pozemku o celkové výměře ..... 511 m<sup>2</sup>

Obvyklá cena pozemků v místě zjištěná dle §3, §4 ..... Kč/m<sup>2</sup> 4 369,87

Cena pronájmu (běžný pozemek).....5,0%

Právo stavby bude zřízeno na 17 roků, pro výpočet práva stavby... max. 5 roků

### 3. OCENĚNÍ

#### 3.1 Pozemky

##### 3.1.1 Stavební pozemky - dle §3, §4, odst. č. 2, přílohy č. 2, č. 3,

*pozemek p.č. 2380/16, část*

ZC:  $511 \text{ m}^2 \times 4\,369,87 \text{ Kč/m}^2$  ..... Kč 2 233 003,60

Stavební pozemky celkem..... Kč 2 233 003,60

#### 3.2 Právo stavby

##### 3.2.1 Právo stavby s nezřízenou stavbou - dle §39, odst. 1, 2

*Roční užitek (ru)*

$4\,369,87 \text{ Kč/m}^2 \times 511 \text{ m}^2 \times 0,05$  ..... Kč 111 650,20

*Právo stavby s nezřízenou stavbou (CPS<sub>N</sub>)*

$111\,650,20 \times 5$  ..... Kč 558 251,00

Celkem cena práva stavby..... Kč 558 251,00

#### 4. REKAPITULACE

4.1	Právo stavby		
4.1.1	Právo stavby s nezřízenou stavbou.....	Kč	558 251,00
	Právo stavby celkem.....	Kč	558 251,00
	Celkem.....	Kč	558 251,00
	zaokrouhlení.....	Kč	- 1,00
	<b>Cena zjištěná.....</b>	<b>Kč</b>	<b>558 250,00</b>

Cena nemovitosti, práva stavby s nezřízenou stavbou, zjištěná dle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve smyslu zák. č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb., čini podle stavu k datu ocenění, tj. k 2. 10. 2017, Kč 558 250,- zaokrouhleně.

slovy: pětsetpadesátosmtisícdvěstěpadesát Kč

Praha dne 10. 10. 2017

Ing. Ivan Řezáč

#### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 13.1.1992 pod č.j. Spr. 1492/91 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné - občanské, stavby průmyslové se zvláštní specializací hydroizolace, spodní stavby, poruchy střešních konstrukcí, a ze dne 11.11.1992 pod č.j. Spr. 1545/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1665-26/2017 znaleckého deníku.

Praha dne 10. 10. 2017

Ing. Ivan Řezáč