

Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

15. zasedání
dne 27.1.2021

USNESENÍ č. 155/21/ZMČ

k Výstavbě bytového domu, ul. Ďáblická – Smlouva o právu stavby

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. bere na vědomí

- a) znalecký posudek č.3729/04/2021 vyhotovený společností PROSCON, s.r.o., na jehož základě byl stanoven stavební plat ve Smlouvě o právu stavby, který je přílohou č.1 tohoto usnesení,
- b) zprávu starosty o uzavření Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice mezi Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, Městskou částí Praha-Ďáblice a Doma je Doma s.r.o., na jejímž základě má být uzavřena Smlouva o právu stavby, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení.

II. schvaluje

uzavření Smlouvy o právu stavby k pozemkům parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, mezi MČ Praha-Ďáblice a Křižovnickým bytovým družstvem Ďáblice, se sídlem: Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1, Staré Město, IČO: 09762825, jejímž předmětem je právo stavebníka zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu, který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby. Areál bude součástí práva stavby.

Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, a to 99 let s opcí, ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

III. pověřuje

starostu uzavřením Smlouvy o právu stavby, která je přílohou tohoto usnesení a k podpisu návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta

Znalecký posudek č. 3729/04/2021

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k.ú.
Ďáblice**

Zadavatel: Křižovnické bytové družstvo Ďáblice
IČO: 097 62 825
Platněřská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1
číslo jednací zadavatele: není

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 25. 01. 2021

Číslo vyhotovení: 4 z celkem 4

| Obsah | |
|-------|---|
| 1 | Zadání znaleckého posudku.....3 |
| 1.1 | Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku.....3 |
| 1.2 | Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit.....3 |
| 1.3 | Skutečností sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....3 |
| 1.4 | Předpoklady posouzení.....4 |
| 2 | Výčet podkladů.....4 |
| 2.1 | Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....4 |
| 2.2 | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....4 |
| 2.2.1 | Informace a dokumenty od zadavatele.....4 |
| 2.2.2 | Informace z veřejně dostupných zdrojů.....4 |
| 2.2.3 | Zákony a jiné předpisy.....5 |
| 2.2.4 | Znalecké standardy.....5 |
| 2.2.5 | Odborné publikace.....5 |
| 2.3 | Věrohodnost zdrojů dat.....5 |
| 3 | Nález.....6 |
| 3.1 | Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování.....6 |
| 3.1.1 | Názvosloví.....6 |
| 3.1.2 | Metodologie ocenění.....8 |
| 3.2 | Výčet těchto dat.....9 |
| 3.2.1 | Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....10 |
| 3.2.2 | Další informace o předmětu ocenění.....10 |
| 3.2.3 | Další data použitá pro posouzení.....11 |
| 4 | Posudek.....12 |
| 4.1 | Popis postupu znalce při analýze dat.....12 |
| 4.1.1 | Výčet použitých metod posouzení.....12 |
| 4.2 | Výsledky analýzy dat.....12 |
| 4.2.1 | Ocenění porovnávací metodou.....12 |
| 5 | Odůvodnění.....13 |
| 5.1 | Interpretace výsledků analýzy dat.....13 |
| 5.2 | Kontrola postupu znalce.....13 |
| 6 | Závěr.....14 |
| 6.1 | Citace zadané odborné otázky.....14 |
| 6.2 | Odpověď.....14 |
| 7 | Přílohy.....14 |
| 7.1 | Seznam příloh.....14 |
| 8 | Ostatní údaje.....26 |
| 8.1 | Konzultant.....26 |
| 8.2 | Odměna.....26 |
| 8.3 | Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....26 |
| 8.4 | Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí.....26 |
| 8.5 | Znalecká doložka.....26 |

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

1. Stanovte hodnotu nemovitosti – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“).
2. Stanovte výši ročního stavebního platu za využívání těchto pozemků.

Posouzení je prováděno k datu 31. 12. 2020.

Hledanou kategorií hodnoty je tržní hodnota ve smyslu zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění.

Oceňované nemovitosti budou oceněny v souladu s jejich skutečným stavem a možným využitím dle územního plánu Hlavního města Prahy.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem úplatného převodu předmětu ocenění, resp. jeho přenechání k užívání.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil znalci tyto skutečnosti:

- Posouzení zadává budoucí stavebník;
- Pozemky jsou sousední a jejich zhodnocení potenciální výstavbou je reálné pouze při společném postupu;
- Dále i přesto, že se pozemky nacházejí v území s KPP C – zastavitelnost 0,5 HPP ku ploše pozemků, byl koeficient v dobách dřívějších konzumován sousedním domem na parcele č. 257/2, zastavitelnost pozemku je tedy možná jenom za předpokladu, že dojde k udělení výjimky na výjimečně přípustné použití vyššího koeficientu podlahových ploch území;
- Vlastníci MČ Praha – Ďáblice a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou uzavřeli dohodu o společném projektu, kdy družstvo Křižovnícké bytové družstvo Ďáblice projekt bude realizovat;
- K pozemkům nyní neexistuje žádné správní rozhodnutí (např. územní rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení) umožňující výstavbu;
- Část pozemků je nyní pronajata za účelem soukromých zahrádek, na části je umístěna veřejná zeleň, výpovědní doba neovlivňuje realizaci výstavby.
- Strany (RŘ a MČ vedou restituční spor o pozemek MČ), součástí smlouvy o spolupráci je ale závazek tento spor ukončit zpětvzetím žaloby či uzavřením smíru, pro účely ohodnocení by se tedy mělo na pozemky nahlížet jako bez právních vad.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění události nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Finanční plán developerského projektu

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména informace z KN o pozemcích p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace Hl. města Prahy

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

2. www.realtymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.4 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.5 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Joki M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

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

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věcí, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení
ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňování nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě

roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \dot{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\dot{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí pozemku p. č. 259 v k.ú. Ďáblice

Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 730629 Ďáblice
List vlastnictví: 860

A: Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha-Ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8

B: Nemovitosti

Pozemek mimo jiné:

| p.č. | výměra v m ² | druh pozemku | způsob využití |
|------|-------------------------|----------------|----------------|
| 259 | 852 | ostatní plocha | jiná plocha |

C: Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Výpis z katastru nemovitostí pozemku p. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice

Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 730629 Ďáblice
List vlastnictví: 750

A: Vlastnické právo

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

B: Nemovitosti

Pozemek mimo jiné:

| p.č. | výměra v m ² | druh pozemku | způsob ohranov | BPEJ |
|-------|-------------------------|--------------|----------------|-------|
| 260/1 | 2 833 | zahradá | ZPF | 20100 |

C: Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

3.2.2.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v oblasti bydlení v rodinných a činžovních domech. Oceňované pozemky p. č. 259 a 260/1 jsou využívány jako veřejná zeleň a zahrádkářská kolonie. Dle územního plánu Hlavního města Prahy je využito jako:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice,

veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné 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 nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch | KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažní ploch | KZ minimální koeficient zeleň | při průměrné podlažnosti | Typický charakter zástavby |
|----------------------------------|--|---|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| C | 0,5 | 0,8 | 0,3 | 1 | přízemní zástavba, halové stavby |
| | | | 0,45 | 2 | nízkopodlažní zástavba |
| | | | 0,55 | 3 a více | převážně nízkopodlažní zástavba |

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleň KZ se volí se na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

3.2.2.2 Součásti a příslušenství oceňovaných nemovitostí

Za součást nemovitosti je nutno považovat zejména trvalé porosty a stavby.

Stavby ani trvalé porosty nicméně nejsou po dohodě se zadavatelem předmětem ocenění.

3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.3.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku dle ÚP stavební SV

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením na realitních serverech s prodejem pozemků. Bylo provedeno šetření probíhajících obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen nemovitostí, které se v dané lokalitě prodávají. Výsledkem tohoto šetření byly 2 porovnatelné nabídky v blízkosti dané lokality. Při výběru nabídek byl také brán velký zřetel na porovnávání v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k účelu užití, přístupnosti, velikosti, vybavením inženýrskými sítěmi. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 0,9 podle dostupnosti informací a případných změn ve využití. Nabídky na prodej srovnatelných pozemků jsou součástí přílohy.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno touto metodou:

- ocenění pozemků porovnávací metodou;
- ocenění ročního stavebního platu výnosovou metodou.

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

4.2.1.1 Ocenění pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Dáblice

Ocenění těchto pozemků bylo provedeno tržní hodnotou, tedy porovnáním pozemků nabízených k prodeji.

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 | | | |
|--|------------|-------------------------|---------------|
| Č. | Lokalita | výměra v m ² | Jiné |
| Oceň. objekt | Dáblice | 3 685 | dle ÚP - SV - |
| (1) | (2) | (3) | (4) |
| 1 | Březiněves | 1 000 | pro RD |
| 2 | Střížkov | 2 346 | pro RD či ČD |

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|--|-------------|---------------|----------------------|------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Č. | Cena požadovaná a resp. zaplacená | Koef. redukce na | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | KC (1-6) | Cena oceň. objektu |
| | Kč/m ² | pramen ceny | Kč/m ² | polo- ha | veli- kost | tvar využitelnost | IS | Přístupnost | úvaha znalce | - | Kč/m ² |
| (1) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) |
| 1 | 7 210 | 0,85 | 6 129 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 1,19 | 5 150 |
| 2 | 8 737 | 0,85 | 7 426 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 1,31 | 5 669 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč/m ² | 5 410 |
| Celkem pozemek | | | | | | | | | | Kč | 19 934 008 |
| Minimum | | | | | | | | | | Kč | 5 150 |
| Maximum | | | | | | | | | | Kč | 5 669 |
| K1 | Koeficient úpravy na polohu pozemku | | | | | | | | | | |
| K2 | Koeficient úpravy na velikost pozemku | | | | | | | | | | |
| K3 | Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku (s ohledem na územní plán) | | | | | | | | | | |
| K4 | Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| K5 | Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| K6 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzertce průměrně nižší | | | | | | | | | | | |
| KC | Koeficient celkový KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při průměrném porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | |

U koeficientu polohy byla posuzována poloha vzhledem k centru města, u koeficientu úvahy znalce byly nabízené pozemky zvýhodněny ve výši 20 % jako okamžitě využitelné, bez časové prodlevy, první z nich ještě o 5 % pro vhodnost pro výstavbu RD, u druhého o 5 % blízkost metra.

Hodnota 1 m² oceňovaných pozemků činí

5 410,- Kč.

Výpočet celkové hodnoty:

Stanovenou hodnotu 1 m² výše uvedených oceňovaných pozemků je nutné vynásobit celkovou výměrou 3 685 m².

Celková hodnota: $3\,685 \times 5\,410 = 19\,934\,008$ po zaokrouhlení 19 934 000

Hodnota oceňovaných pozemků činí

19 934 000,- Kč.

4.2.1.2 Ocenění stavebního platu z pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice

Stanovení ročního stavebního platu s nezřízenou stavbou se zjistí pomocí ročního užitku z pozemků. Hodnota pozemků byla zjištěna v předchozí kapitole ve výši 19 934 000,- Kč. Roční nájemné nelze zjistit porovnáním, protože nebyly zjištěny srovnatelné transakce. Z tohoto důvodu byl stavební plat stanoven na úrovni tzv. ekonomického nájemného vycházejícího z hodnoty pozemku za použití kapitalizační míry 3%, která odpovídá maximálnímu ročnímu užitku při dlouhodobých pronájmech pozemků.

Výpočet:

$19\,934\,000 \times 3\% = 598\,020$

Hodnota ročního stavebního platu z oceňovaných pozemků činí

598 020,- Kč.

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

| Nemovitost vč. součástí a příslušenství | Hodnota v Kč |
|---|--------------|
| Pozemky p. č. 259 a 260/1 | 19 934 000 |
| Roční stavební plat z pozemků p. č. 259 a 260/1 | 598 020 |

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl ocenění oceňovaných nemovitostí, které jsou vyjmenovány v kapitole 1.1 tohoto znaleckého posudku. Pro posouzení využil data získaná jednak od zadavatele tohoto znaleckého posudku, tak data získaná z veřejně dostupných zdrojů (zejména databáze katastru nemovitostí, letecké snímky a územně plánovací dokumentace). Uvedená data zpracoval a na jejich základě zjistil, že ocenění lze provést tržní hodnotou a dospěl k výsledku, který je uveden v předchozí kapitole, a který zní:

Tržní hodnota pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m² činí

19 934 000,- Kč.

Hodnota ročního stavebního platu z pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m² činí

598 020,- Kč.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

1. Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
2. Stanovte roční stavební plat za využívání těchto pozemků

6.2 Odpověď

1. Tržní hodnota pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m² ke dni posouzení činí
19 934 000,- Kč

(slovy: devatenáct milionů devět set třicet čtyři tisíce korun českých)

2. Roční stavební plat z pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m² ke dni posouzení činí
598 020,- Kč

(slovy: pět set devadesát osm tisíc dvacet korun českých)

Posouzení bylo provedeno ke dni 31. 12. 2020 za účelem úplatného převodu předmětu ocenění, resp. jeho přenechání k užívání.

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

1. Výpis pozemku p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice z katastru nemovitostí
2. Letecké snímky (ortofotomapy)
3. Výřez územního plánu Hl. města Prahy
4. Nabídky realitních kanceláří

Příloha č. 1

Informace o pozemku

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 252/17 |
| Obec: | Praha/554782117 |
| Katastrální území: | Řábčice/730529 |
| Číslo LV: | 860 |
| Výměra (m²): | 852 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | Jiné plocha |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiná oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce | Podíl |
| Městská část Praha-Řábčice, Osinalická 1104/13, Řábčice, 18200 Praha 8 | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.


Jiné zápisy

| |
|--|
| Typ |
| Podaná žaloba na určení vlastnického práva |
| Změna výměr obnovou operátu |
| <input checked="" type="checkbox"/> Řízení, 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 17

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.01.2021 10:00.

Informace o pozemku

| | | |
|---------------------------|------------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 260/1 st |  |
| Obec: | Praha 15547821 st | |
| Katastrální území: | Ústřední (730629) | |
| Číslo LV: | 750 | |
| Výměra (m ²): | 2833 | |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí | |
| Mapový list: | | |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK | |
| Druh pozemku: | zahrada | |

Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněfská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1 | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|---------------------|--------|
| 20100 st | 2833 |

Omezení vlastnického práva

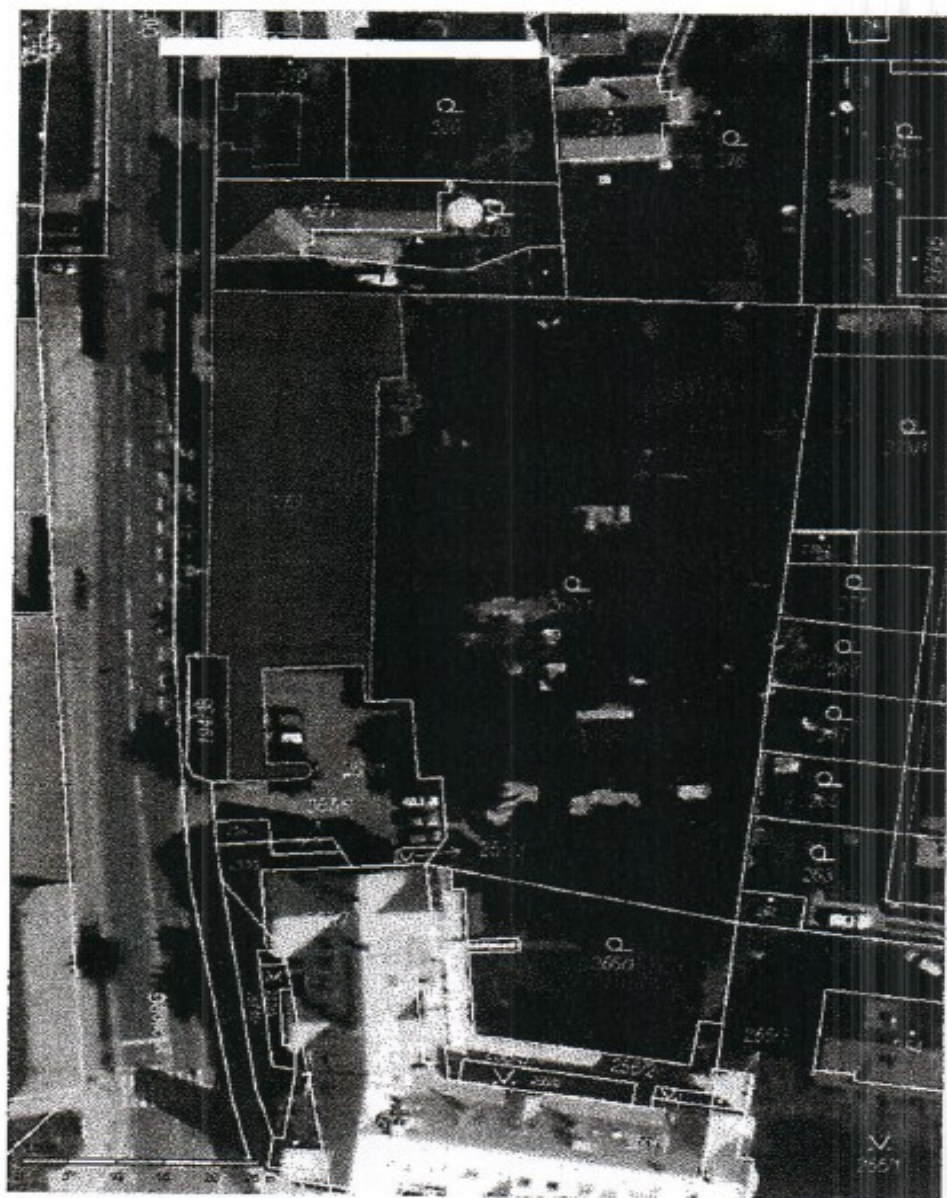
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

| |
|---|
| <p>➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj</p> <p>Nemovitost je v územním obvodu, kde stáltní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <u>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 01</u></p> <p>Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.01.2021 10:00.</p> |
|---|

Příloha č. 2





Příloha č. 3

Příloha č. 4

REALITY.CZ



Prodej komerčního pozemku
v Praze 8 - Střížkov
20 497 000 Kč (8 737 Kč za m²)

Prodej
Střížkov
20 497 000 Kč

8 737 Kč za m²

Mapy.cz

Prodej komerčního pozemku 2 346 m² Jitřavská, Praha 8 - Střížkov Panorama 20 497 000 Kč (8 737 Kč za m²)

[Spočítejte hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji pozemek v ulici Jitřavské, 8 minut od zastávky metra Střížkov o rozloze 2 346 m². Pozemek v současné době není využíván a je volně přístupný. Parcela je situována v původní zástavbě, ve velice klidné části. V současné době probíhá úprava koeficientu. Vzhledem k velikosti a poloze pozemku se jedná o mimořádnou investiční příležitost v blízkosti hlavního města Prahy.

| | | | |
|--------------------------|--|------------------|------------------------|
| Cena za m ² | 20 497 000 Kč za rozlohu, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu | Ukazatel výšky | Klidná část obce |
| Cena za m ² | 8 737 Kč | Vlastnická práva | 2346 m ² |
| Pozemek k m ² | Cena je včetně právního servisu a provize RK | Územní | 230V |
| Územní | N 1395 | Územní | Sbělnice, MHD, Autobus |
| Provozovna | 12.05.2020 | Nabídky | Asfaltová |

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přibližně tu a tady (přibližně dojezdová vzdálenost)

V okolí najdete:

- Park ČbW
- Cinema City Loháň
- Dětská hřiště K Lipám
- PONT Market
- Převážně Satnicka
- Dětská hřiště
- ViaVel, s.r.o.
- KinderGarten Střížkov
- Bankomat Eurostat
- Dr. Max
- Kaufland
- Restaurace Formanka
- Sbělnice
- Sbělnice

SREALITY.CZ



© 2019 Realitní s. r. o., 2019 a 2020

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 1 000 m² Na hlavni, Praha 8 - Březiněves Panorama 7 000 000 Kč (7 000 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej lukrativního stavebního pozemku o rozloze 1000m² (resp. 1796m²) v Praze 8-Březiněves. Rovinný, zastavěný, oplocený pozemek se nachází uprostřed zástavby rodinných vil. Přístup na pozemek je ze silnice I/1743, Praha Děblice - Libeznice. Veškeré inženýrské sítě jsou vyvedeny na pozemek. Zastavěnost pozemku se řídí Pražskou stavební vyhláškou 10/2018, obecně 30% zastavěnost, max. výška 9m. V bezprostředním sousedství se nachází OC Březiněves, minut autem OC Letňany, 12km do centra Prahy. Škola, školka, zdravotní středisko a pošta se nachází v sousedních Libeznicích. V případě zájmu je možné se domluvit na odkupu celého pozemku o výměře 1796m². Více informací požadujte v RK. Ev. číslo: 625697.

| | | | |
|------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|
| Celková cena | 7 000 000 Kč za nemovitost | Aktualizace | 27.12.2020 |
| Cena za m ² | 7 000 Kč | Stav | Ručenováno |
| Poplatek z kupy | + provize zprostředkovatele | Plocha pozemku | 1000 m ² |
| Číslo RK | 626311 | | |

Dojezdová vzdálenost

Zdejší vba, jak dlouho bude dojezd z této adresy?
Přibližně, nebo zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

- Cukrárna Buchlovi
- Cinema City Letňany
- Dětská léčebna Bozisková
- BILLA
- Nemocnice Na Pátek
- Divadlo kouzel Pavla Kodějška
- Vězeňská nemocnice MVDc Jk...
- Na Boleslavce
- Bankovní Komerční banky
- Golémův restaurant
- Sídliště Dřetice
- Pošta Praha 8S - Česká pošta, ...
- Praha-Celkovice

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

JUDr. Ing. Pavel Bürger, Ing. Ivana Kodytková, Ing. Milan Ječmen, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

JUDr. Ing. Pavel Bürger, Ing. Milan Ječmen

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckým ústavem jmenovaným ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96-OD, 114/99-OD a 293/2008-OD-ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkouvání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkouvání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností;

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 3729/04/2021.

V Praze dne 25. 01. 2021



Jan Havlík
znalec



otisk znalecké pečeti



JUDr. Ing. Pavel Bürger
prokurista

Městská část Praha-Ďáblice

IČO: 00231266,

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, 182 00

číslo účtu: 501855998/6000

kterou zastupuje: Ing. Miloš Růžička, starosta

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

Křižovnické bytové družstvo Ďáblice

IČO: 09762825

se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, 110 00

družstvo vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. Dr 8856,

číslo účtu: 3131695002/5500,

vedený u Raiffeisenbank a.s.

které zastupují jako statutární orgán dva členové představenstva společně, a to jako předseda

představenstva Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, který při výkonu funkce zastupuje

Tomáš Gregůrek, O.Cr., a jako místopředseda představenstva Doma je Doma s.r.o., které při výkonu

funkce zastupuje Ing. arch. Lukáš Kohl.

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

S M L O U V U O P R Á V U S T A V B Y

takto:

Článek I.

Předmět smlouvy

I.1. Vlastník prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek“) a že je oprávněn se shora uvedeným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkových úkonech v plném rozsahu.

I.2. Dále vlastník prohlašuje, že:

- a) Na pozemku nevznáhou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy,
- b) jeho vlastnické právo není nikým důvodně zpochybňováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit, a to s výjimkou soudního sporu dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Městským soudem v Praze v řízení sp. zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 – 100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl,
- c) nebylo sjednáno pořadí věcných práv podle § 982 Občanského zákoníku ani přednostní právo ke zřízení věcného práva podle § 983 Občanského zákoníku k pozemku,
- d) pozemek není dotčen nevypořádanými nároky třetích osob na základě zvláštních právních předpisů restituční povahy s výjimkou dle písm. b) dle tohoto bodu,

- e) nejsou nebo nebyly splněny předpoklady pro vyvlastnění pozemku podle zvláštních právních předpisů a jejich splnění nelze předpokládat a není mu známo, že by se pozemek nacházel v záplavové oblasti,
- f) neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních pozemků ve vztahu k pozemku, zejm. v souvislosti s hranicemi pozemku, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy vztahujícími se k pozemku,
- g) nejsou mu známa omezení nebo zákazy činnosti, které by bránily ve vybudování, užívání a provozování staveb, a to ani obecně závaznými předpisy, nařízeními nebo podmínkami,
- h) nejsou mu známa omezení, která by bránila plnému smluvnímu připojení nebo napojení na inženýrské sítě vedení plynu, el. energie VN a NN, vodovodu, splaškové kanalizace a datového optického kabelu a že pozemek nepodléhá památkové ochraně,
- i) není mu známo, že by byl pozemek kontaminován ekologickými nebo zdravotně závadnými látkami, které by měly být podle zvláštních právních předpisů odstraněny a zlikvidovány, likvidace kontaminace s pozemkem nebyla uložena orgánem veřejné správy ani nebylo uloženo žádné nápravné opatření ve vztahu k vlastníkovi; případná likvidace kontaminace, jejíž existence bude prokázána před účinností této smlouvy, jde na účet vlastníka.

I.3. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník k pozemku uvedeném v bodě I.1. této smlouvy ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkovi stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek.

I.4. Právo stavby uvedené výše spočívá v oprávnění stavebníka po dobu trvání této smlouvy zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu (dále jen „stavba“), který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby (dále jen „ostatní plochy a stavby“). Areál bude součástí práva stavby.

I.5. Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s Městskou částí Praha-Řáblice. Nedohodnou-li se, Stavba bude odpovídat objemové a zastavovací studii, jež tvoří přílohu této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Stavba se v odůvodněných případech může od studie nepodstatným způsobem odchýlit s ohledem na požadavky vzešlé v průběhu tvorby dalších stupňů projektové dokumentace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

II.2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají opci na prodloužení doby jejího trvání, a to tak, že v posledním roce trvání může uplatnit kterákoliv smluvní strana vůči druhé smluvní straně prodloužení práva stavby o 99 let, které bude počítáno od posledního uvedeného dne práva stavby v katastru nemovitostí. Opce na prodloužení trvání práva stavby však musí být u druhé strany uplatněna písemně nejpozději do 1 měsíce před skončením sjednané doby trvání práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude jako poslední den trvání práva stavby vkladem zapsán den uplynutí 99 let ode dne podle bodu II.1. této smlouvy.

II.3. Tato smlouva může zaniknout uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, pokud některá ze smluvních stran neuplatní opci podle bodu II. 2. této smlouvy, nebo dohodou smluvních stran. V případě, že žádná ze smluvních stran opci neuplatní, zavazují se smluvní strany jednat o jeho případném prodloužení nebo uzavření nové smlouvy o právu stavby či jiném vhodném titulu, případně uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání vzájemných vztahů.

II.4. V případě, že nebude uplatněna kteroukoliv ze smluvních stran opce podle bodu II. 2. této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost směřující k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit zrušení a výmaz případných zástavních práv k právu stavby v katastru nemovitostí.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy je možné také odstoupit za podmínky, že:

- a) Stavebník je v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho poměrné části po dobu více než 5 let a i přes 2 písemné výzvy stavební plat neuhradil, přičemž od adresování poslední výzvy uplynul alespoň 1 kalendářní měsíc,
- b) stavebník zjistí, že některé prohlášení vlastníka v této smlouvě je neúplné, nepravdivé, nebo částečně nesprávné, resp. není splněna některá povinnost vlastníka uvedená v bodě IV. 4, pokud tato skutečnost může mít negativní vliv na hospodářskou využitelnost práva stavby,
- c) nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu areálu nejpozději do 31.12.2023,
- d) bude na základě inženýrsko-geologického průzkumu zjištěno, že na pozemku nelze pro vlastnosti půdy či podloží vybudovat areál nebo ho lze vybudovat s neúměrnými náklady, příp. že bude zjištěno, že geologicko-fyzikální veličiny pozemku, např. půda, horniny, voda, jsou zatíženy ekologickou zátěží.

Článek III.

Stavební plat

III.1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, ve výši 138.267, - Kč (slovy: Sto třicet osm tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby a je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Strany se zavazují předem odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracování znaleckého posudku.

III.2. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat začne stavebník hradit ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat bude hrazen formou bezhotovostního bankovního převodu.

III.3. Smluvní strany prohlašují, že sjednaný stavební plat je přiměřený a jeho stanovení neodporuje zák. č. 526/1990 Sb. v pl. znění, Zákon o cenách. Dále prohlašují, že toto ujednání nenaplnuje podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku.

III.4. Smluvní strany sjednávají indexaci stavebního platu, kterou je oprávněn uplatnit vlastník. Vlastník je oprávněn zvýšit stavební plat na následující kalendářní rok písemnou výzvou, nejdříve však od roku 2070, a to vždy o navýšení míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou. Zvýšení stavebního platu je vlastník povinen písemně oznámit stavebníkovi nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, ve kterém se jeho zvýšení uskuteční a nelze jej učinit za předcházející roky zpětně. Toto oznámení musí obsahovat výši indexu a novou výši stavebního platu.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- a) Bude výlučným vlastníkem pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství,
- b) že pozemek po dobu trvání této smlouvy nezatíží bez souhlasu stavebníka právy třetích osob, zejména zástavním právem, předkupním právem nebo jinými věcnými právy, nájmem, pachtem apod., bez ohledu na to, zapisují-li se nebo nezapisují do katastru nemovitostí, a to bez předchozího souhlasu stavebníka,
- c) že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoliv druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím třetích osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, povolení k užívání a následné provozování areálu.

IV.2. Vlastník se zavazuje předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

IV.3. Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I. 2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době. V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost

nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I. 2. této smlouvy, písmeně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

IV.4. Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské síti uvedené v bodě I. 2., písm. h) a služebností chůze a jízdy v rozsahu nezbytném pro řádný provoz areálu.

IV.5. Stavebník má co do stavby práva jako vlastník a vlastník bere na vědomí, že stavba jako věc není součástí pozemku, ale práva stavby stavebníka zřízeného touto smlouvou.

IV.6. Stavebník je povinen udržovat areál v dobrém stavu, zejména provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

IV.7. Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zcizit nebo zatížit, a to především pro účely financování výstavby areálu.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad stavebník, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoli důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

IV.9. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník. Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí, v platném znění, kdy poplatníkem daně z pozemků a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

IV.10. V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek V.

Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

1) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V. 3., písm. a) nebo b) této smlouvy.

2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.

3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:

- 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

- a) adresou pro doručování vlastníkovi:

Městská část Praha-Ďáblice
Osinalická 1104/13,
182 00 Praha 8 – Ďáblice

- b) adresou pro doručování stavebníkovi:

Křižovnické bytové družstvo Ďáblice
Platnéřská 191/4,
110 00 Praha 1, Staré Město,

V.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI.

Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroků z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnují podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevylučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní němu námitky ani návrhy na její jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísne, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepochopení. Na důkaz toho připojují své podpisy.

VII.7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ Praha-Ďáblice, usnesením č.155/20/ZMČ ze dne 27.1.2021.

Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha-Ďáblice pod evidenčním číslem 2999/2020_MCPD od 30.12.2020 do 22.1.2021.

VII.8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, zajistí vlastník.

Příloha č.1: Objemová studie

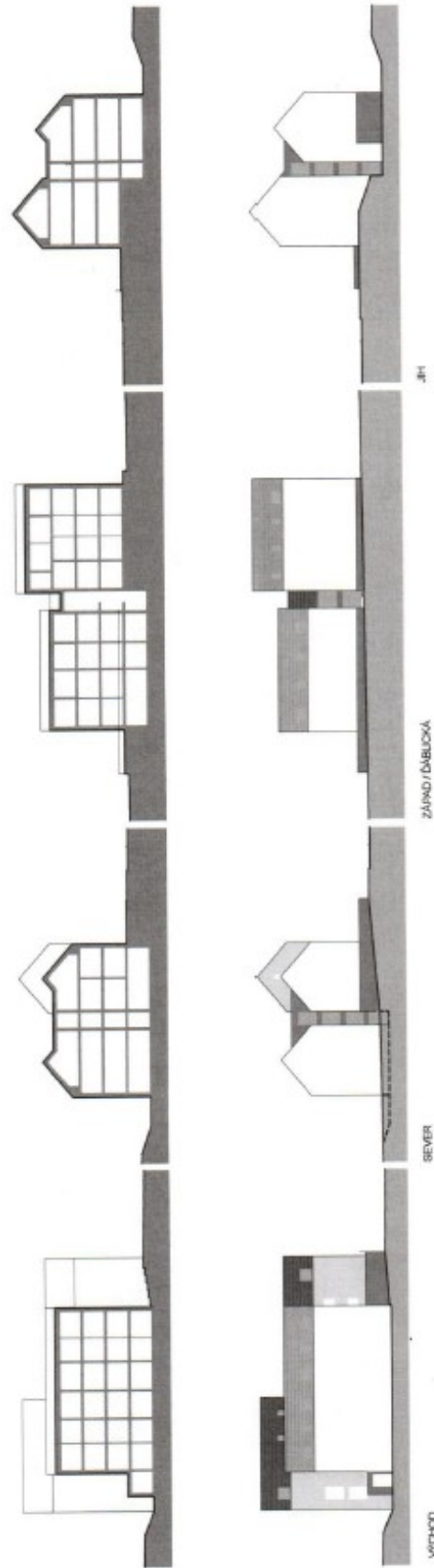
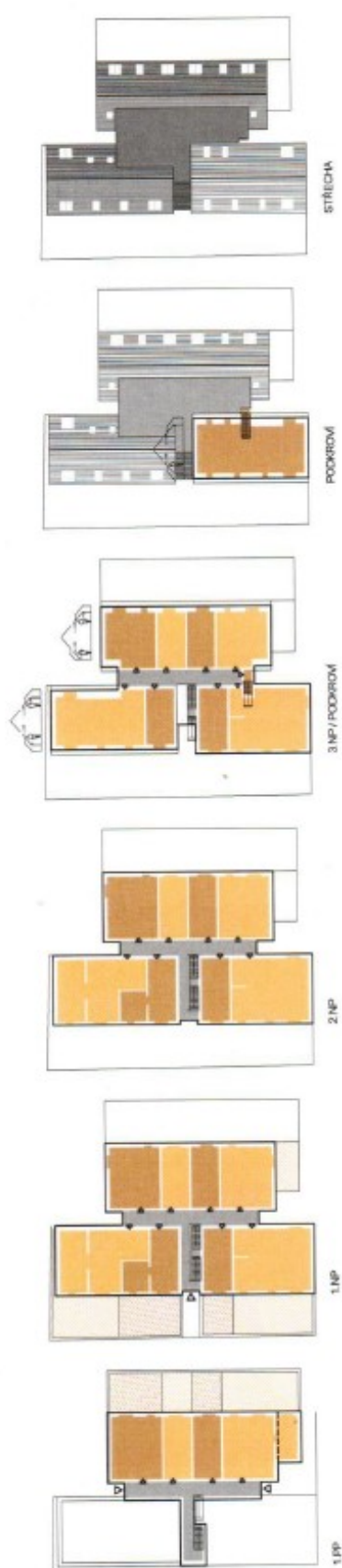
Příloha č.2: Zastavovací studie

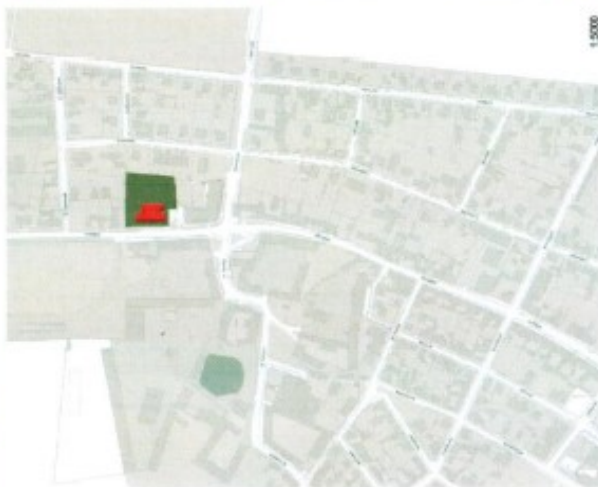
Příloha č.3: Znalecký posudek č.3729/04/2021

v Praze, dne

.....
(vlastník)

.....
(stavebník)





příloha č.2