

Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 478 ze dne 14. 6. 2018

v termínu od 27. 9. 2018 do 5. 11. 2018

Výběrové řízení na prodej pozemků a objektů bývalého bytového komplexu Malínská/Černokostelecká včetně práva užití díla

Podmínky výběrového řízení jsou přílohou tohoto oznámení.

Organizací výběrového řízení je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38

Kontakt:

papalovam@majetkova.cz

tel.: +420 775 725 477

tel.: 267 093 202

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., na výše uvedených kontaktech.

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Poskytovatele pro složení kaucí: 2112579167/2700, variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození a u právnické osoby = IČ

V Praze dne 27. 9. 2018

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního

Podmínky výběrového řízení
vyhlášeného v termínu
od 27. 9. 2018 do 5. 11. 2018

Prodej pozemků a objektů bývalého bytového
komplexu Malínská / Černokostecká
včetně práva užití díla

(dále jen „Podmínky“)

Obsah

1. Účel a rozsah platnosti podmínek
2. Účastníci výběrového řízení
3. Základní charakteristika předmětu výběrového řízení a jeho cíl
4. Vyhlášení výběrového řízení
5. Prokazování kvalifikačních předpokladů
6. Jednotný způsob a rozsah zpracování nabídek
7. Způsob složení kauce
8. Prohlídka nemovitosti
9. Lhůta a místo pro podávání nabídek
10. Přijímání a otevírání obálek s nabídkami
11. Hodnocení nabídek
12. Kritérium výběru nejvhodnější nabídky
13. Daň za nabytí nemovitých věcí
14. Povinnosti nabyvatele
15. Další podmínky výběrového řízení

1. Účel a rozsah platnosti podmínek

- 1.1. Tyto Podmínky stanoví způsob, jak v souladu se zájmy a potřebami městské části Praha 10, postupovat co nejúčelněji při výběru nejvhodnější nabídky na prodej bývalého bytového komplexu Malínská / Černokostelecká (dále jen „Nemovitost“) včetně práva na užití díla - dokumentace dle specifikace uvedené v čl. 3. Podmínek.

2. Účastníci výběrového řízení

- 2.1. Účastníci tohoto výběrového řízení jsou vyhlašovatel a zájemci o Nemovitost a Dokumentaci.

- 2.2. Vyhlašovatelem je:

Název vyhlašovatele: Městská část Praha 10

Sídlo: Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ 101 38

Zastoupený: Ing. Vladimírem Novákem, starostou

Ke smluvnímu jednání je oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Praha 10

Číslo účtu: 9021-2000733369/0800

(dále jen „Vyhlašovatel“)

- 2.3. Zájemcem se stává osoba, která splňuje Podmínky a v souladu s Podmínkami předloží Vyhlašovateli nabídku.

(dále jen „Zájemce“)

- 2.4. Otevření obálek s nabídkami, jednání se zájemci a hodnocení nabídek provede komise, která je za tímto účelem jmenovaná Radou městské části Praha 10.

(dále jen „Komise“)

- 2.5. Organizátorem tohoto výběrového řízení je společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., se sídlem Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ 101 38, IČ 272 05 703.

Kontakt: papalovam@majetkova.cz

Tel: +420 775 725 477

Tel: 267 093 202

(dále jen „Organizátor“)

3. Základní charakteristika předmětu výběrového řízení a jeho cíl

- 3.1. Předmětem tohoto výběrového řízení je prodej Nemovitosti tvořené:

- pozemkem prac. č. 2274/15, o výměře 246 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy bez č. p./č. e., jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/16, o výměře 125 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1970, jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/17, o výměře 124 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1969, jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/18, o výměře 173 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1968, jež je jeho součástí

- pozemkem parc. č. 2274/19, o výměře 884 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2275/3, o výměře 13 m², druh pozemku ostatní plocha-zeleň, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2275/1, o výměře 381 m², druh pozemku ostatní plocha-zeleň, k. ú. Strašnice,

a to za podmínky, že kupující současně zřídí následující věcná břemena:

- břemeno přístupu k pozemkům vedeným KÚ pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, a to parc. č. 2275/1 a 2275/3, neboť tyto slouží jako jediný přístup k pozemku parc. č. 2274/4 a dále pro pozemek parc. č. 2275/2, kde se nachází trafostanice ve vlastnictví PREdistribuce, a.s.
- břemeno vedení tepla a teplé vody vedeného z výměňkové stanice, která přísluší k pozemku parc. č. 2274/15 vedeného KÚ pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Minimální kupní cena za odkup Nemovitosti činí 10.940.000 Kč.

a dále

- 3.2. prodej veškerých práv k užití díla – konkrétně projektové dokumentace pro územní řízení a dokumentace pro stavební povolení. Kompletní dokumentace zahrnuje:
- dokumentace pro územní řízení z 06/2010 vypracované společností Masák a Partner s.r.o. na „Bytový dům Černokostelecká/Malínská“, včetně pravomocného územního rozhodnutí ze dne 23. 9. 2010.
 - nedokončená dokumentace pro stavební povolení vypracovaná společností D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s.

Prodej veškerých práv k užití díla výše specifikovaných je již zahrnut v Minimální kupní ceně za odkup Nemovitosti.

- 3.3. Cílem tohoto výběrového řízení je uzavření kupní smlouvy se Zájemcem, který předloží nejvhodnější nabídku na koupi Nemovitosti a práva užití díla ve smyslu Podmínek.
- 3.4. Vzor kupní smlouvy tvoří přílohu č. 1 Podmínek.
- 3.5. Snímek pozemkové mapy Nemovitosti tvoří přílohu č. 2 Podmínek.
- 3.6. Znalecký posudek č. 1947-37-2017 o ceně domů č. p. 1968, 1969, 1970 a budovy výměníku bez č.p./č.e. včetně souboru pozemků parc. č. 2274/15, 16, 17, 18 a 19 a parc. č. 2275/1 a 3, vše v k. ú. Strašnice, vypracovaný dne 19. 12. 2017 Ing. arch. Vladimírem Soukeníkem, znalcem z oboru ekonomika-ceny a odhady nemovitostí, tvoří přílohu č. 3 Podmínek.

4. Vyhlášení výběrového řízení

- 4.1. Toto výběrové řízení vyhláší Vyhlášovatel zveřejněním Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10. Za den vyhlášení výběrového řízení se pokládá den zveřejnění Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10.
- 4.2. Zájemcům nevzniká nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v tomto výběrovém řízení.

5. Prokázání kvalifikačních předpokladů

- 5.1. Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že Zájemce splňuje kvalifikační předpoklady vymezené Vyhlášovatelem v rozsahu dle bodu 6.1.2. Podmínek.

6. Jednotný způsob a rozsah zpracování nabídek

- 6.1. Nabídka musí obsahovat:

6.1.1. Identifikační údaje Zájemce – Zájemce do nabídky uvede:

- u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu a bankovní spojení pro vrácení jistoty
- u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu na kontaktní osobu a bankovní spojení pro vrácení složené jistoty.

6.1.2. Splnění kvalifikačních předpokladů:

Kvalifikační předpoklady splňuje Zájemce, který předloží:

- doklad o existenci Zájemce a jeho způsobilosti k právním úkonům – Zájemce, který je právnickou osobou doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší než 3 měsíce
- čestná prohlášení:
 - o beztrestnosti Zájemce a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
 - o tom, že vůči majetku Zájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
 - o tom, že Zájemce není v likvidaci
 - o bezdlužnosti Zájemce na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku v zaměstnanosti v České republice
 - o bezdlužnosti Zájemce vůči městské části Praha 10
 - o bezdlužnosti Zájemce vůči hl. m. Praha.

Není-li v Podmínkách stanoveno jinak, je Zájemce povinen předložit Vyhlášovateli v rámci své nabídky originál nebo úředně ověřenou kopii dokumentů, kterými prokazuje splnění kvalifikačních předpokladů stanovených Vyhlášovatelem.

6.1.3. Prokázání schopnosti uhradit kupní cenu

K prokázání schopnosti Zájemce uhradit kupní cenu Nemovitosti a Práva užití díla (dále jen „Kupní cena“) je Zájemce povinen předložit Vyhlášovateli v rámci své nabídky doklady nebo soubor dokumentů (dokladů), ze kterých bude vyplývat, že Zájemce

disponuje nebo může disponovat finančními prostředky, které budou postačovat pro úhradu Kupní ceny na koupi Nemovitosti a Dokumentace.

Vyhlašovatel stanoví, že schopnost uhradit Kupní cenu, může být ze strany Zájemce doložena:

- výpisem z bankovního účtu
nebo
- doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru
nebo
- čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou Kupní cenu.

Vyhlašovatel stanoví, že neprokáže-li Zájemce, že je schopen uhradit Kupní cenu Nemovitosti a Dokumentace, bude nabídka Zájemce vyřazena a Zájemce z výběrového řízení vyloučen.

Dostatečnost dokladů, respektive schopnost Zájemce uhradit Kupní cenu, vždy posuzuje Vyhlašovatel.

6.1.4. Prokázání složení jistoty

K prokázání složení jistoty je Zájemce povinen předložit Vyhlašovateli v rámci své nabídky doklad o složení jistoty, kterým může být pokladní stvrzenka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného v čl. 7 Podmínek. Doklad o složení jistoty musí být součástí podané nabídky.

6.1.5. Prohlášení o akceptaci podmínek výběrového řízení

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky čestné prohlášení, že:

- splňuje podmínky pro účast ve výběrovém řízení stanovené v Podmínkách
- splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se vítězem výběrového řízení stane
- že souhlasí s Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi.

6.1.6. Potvrzení o prohlídce Nemovitosti

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce potvrzení o prohlídce Nemovitosti dle čl. 8 Podmínek.

6.1.7. Prohlášení o seznámení se se stavem Nemovitosti

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky Vyhlašovateli čestné prohlášení, že:

- se Zájemce seznámil se stávajícím stavem Nemovitosti
- že si Nemovitost prohlédl v dostatečném rozsahu pro zpracování a podání nabídky.

6.1.8. Výše nabídnuté kupní ceny za Nemovitost a Práva užití díla celkem

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce výši nabídnuté kupní ceny za Nemovitost v CZK.

6.1.9. Záměr využití Nemovitosti

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podnikatelský záměr budoucího využití Nemovitosti, včetně harmonogramu plánu rekonstrukce, oprav a údržby formou objemové studie.

6.1.10. Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podepsanou Informaci pro subjekt údajů o zpracování osobních údajů, které tvoří přílohu č. 4 těchto podmínek.

6.2. Vyhlašovatel stanoví, že Zájemce je povinen zpracovat nabídku v souladu s Podmínkami, kdy nabídka Zájemce musí být:

- zpracována písemně, v českém jazyce
- podepsána Zájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem Zájemce na základě plné moci s ověřeným podpisem
- podána v jednom vyhotovení, které musí být zabezpečeno proti rozdělení
- nabídka musí být uzavřena v jediné zalepené obálce s označením:

NEOTVÍRAT – VŘ NA PRODEJ BYTOVÉHO KOMPLEXU MALÍNSKÁ / ČERNOKOSTELECKÁ

- na obálce musí být uvedeny identifikační údaje Zájemce umožňující její vrácení zájemci.

Vyhlašovatel stanoví, že nedodrží-li Zájemce povinný obsah nabídky stanovený čl. 6 Podmínek, bude nabídka Zájemce vyřazena a Zájemce bude z výběrového řízení vyloučen.

7. Způsob složení kauce

- 7.1. Zájemce je povinen prostřednictvím Organizátora výběrového řízení složit Vyhlašovatelí kauci ve výši 10 % z minimální kupní ceny Nemovitosti, a to na důkaz vážného zájmu o koupi Nemovitosti. Výše kauce činí 1.094.000 Kč.
- 7.2. Kauci je možné složit na účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s. a to tak, aby byla připsána na uvedený účet nejpozději **do 5. 11. 2018**.
- 7.3. Jako variabilní symbol uveďte v případě, že Zájemcem je:
- fyzická osoba: datum narození
 - právnická osoba: IČ
- 7.4. Zájemcům, kteří se nestanou vítězi výběrového řízení na prodej Nemovitosti, bude kauce v plné výši vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí Rady městské části Praha 10 o vítězi výběrového řízení, a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které zájemce uvedl v nabídce.

8. Prohlídka Nemovitosti

- 8.1. Prohlídku Nemovitosti zajišťuje pro Zájemce Organizátor výběrového řízení na místě samém, tj. na adrese Malínská / Černokostelecká č. p. 1968, 1969, 1970, Praha 10 ve dnech:
- dne 10. 10. 2018 od 10.00 hodin do 11.00 hodin
 - dne 24. 10. 2018 od 10.00 hodin do 11.00 hodin.
- 8.2. Sraz zájemců o prohlídku Nemovitosti je v uvedenou hodinu před Nemovitostí.
- 8.3. Potvrzení o prohlídce Nemovitosti obdrží Zájemce od Organizátora na vyžádání na místě při prohlídce Nemovitosti.

9. Lhůta a místo pro prodávání nabídek

- 9.1. Lhůta pro podávání nabídek **končí dne 5. 11. 2018 v 16:00 hodin**.
- 9.2. Nabídky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podávání nabídek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak, aby byla nabídky doručeny Vyhlašovatelí ve lhůtě pro podávání nabídek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin,

v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání nabídek, tj. **dne 5. 11. 2018**, je možné odevzdat nabídku pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.

- 9.3. K obálkám s nabídkami doručeným po stanovené lhůtě nebude Vyhlášovatel přihlížet a obálky s nabídkami budou vráceny zpět zájemci.

10. Přijímání a otevírání obálek s nabídkami

- 10.1. Vyhlášovatel opatří došlé nabídky v uzavřených obálkách pořadovým číslem, datem a hodinou převzetí a zapíše je do seznamu došlých nabídek.
- 10.2. **Otevírání obálek proběhne dne 6. 11. 2018 v 10:00 hodin** v sídle Vyhlášovatele na adrese Úřadu městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10.
- 10.3. Obálky s nabídkami otevře Komise. Před otevřením obálky s nabídkou členové Komise ověří, zda jsou obálky s nabídkami neporušené.
- 10.4. Po otevření obálek se nabídky uloží u Vyhlášovatele a považují se do okamžiku rozhodnutí o výsledcích výběrového řízení za důvěrné.
- 10.5. Jména a informace o zájemcích, kteří se přihlásili do výběrového řízení, nebudou do okamžiku rozhodnutí o výsledcích výběrového řízení sdělována ani zveřejňována.
- 10.6. Z výběrového řízení budou vyloučeny nabídky, které nesplňují požadavky dle Podmínek. Za Zájemce bude dále považován pouze ten, jehož nabídka splní všechny požadavky dle Podmínek.

11. Hodnocení nabídek

- 11.1. Hodnocení nabídek provede Komise v souladu s Podmínkami, a to s určením pořadí nabídek Zájemců. Toto hodnocení bude předloženo ke schválení Radě městské části Praha 10 a následně Zastupitelstvu městské části Praha 10. Rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 10 bude konečné a nelze se proti němu odvolat. O výsledku výběrového řízení a rozhodnutí Zastupitelstva městské části Praha 10 budou všichni zájemci písemně vyrozuměni.

12. Kritérium výběru nejvhodnější nabídky

- 12.1. Kritériem pro výběr nejvhodnější nabídky je:
- 1) výše nabídnuté kupní ceny za odkup Nemovitosti
 - 2) záměr budoucího využití Nemovitosti včetně harmonogramu plánu rekonstrukce, oprav a údržby formou objemové studie.

K výši nabídnuté kupní ceny za odkup Nemovitosti bude přihlédnuto ze 70 % a k záměru budoucího využití Nemovitosti bude přihlédnuto z 30 %.

13. Daň z nabytí nemovitých věcí

- 13.1. Daň z nabytí nemovitých věcí v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, a náklady s tím související hradí Kupující.

14. Povinnosti nabyvatele

- 14.1. Nabyvatel Nemovitosti bude mít povinnost uzavřít smlouvy o věcných břemenech vedení inženýrských sítí ve prospěch třetích osob. Od stávající výměňkové stanice je vedeno zásobování teplem a přívod TUV pro sousední objekt společenství vlastníků v kolektoru pod objektem č. p. 1969 a č. p. 1970 v k. ú. Strašnice. Další inženýrské sítě, které se

v současné době na pozemcích nacházejí, bude nutné přesně identifikovat a rozhodnout o jejich zachování ve stávajících trasách nebo jejich přeložkách.

- 14.2. Nabyvatel Nemovitosti bude mít povinnost uzavřít smlouvu o věcném břemeni chůze a vjezdu přes pozemky parc. č. 2275/1 a 2275/3 v k. ú. Strašnice z důvodu zachování přístupu a příjezdu k zadnímu průčelí sousedních bytových domů nacházejících se západně podél ulice Černokostelecká.
- 14.3. Budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 2274/15 v k. ú. Strašnice, která původně sloužila jako prádelna a kotelna, nyní slouží jako výměňiková stanice v 1.NP a obsluhuje bytové domy v okolí dodávkami tepla a teplé užitkové vody. V případě její demolice bude povinností nabyvatele Nemovitosti zajistit pro stávající odběratele náhradní zdroj tepla a TUV včetně podmínek pro jejich dodávku. Nabyvatel Nemovitosti bude mít za povinnost uzavřít s provozovatelem výměňikové stanice nezbytné smlouvy o věcném břemenu.

15. Další podmínky výběrového řízení

- 15.1. Vítěz výběrového řízení je svou výší nabídky vázán až do uzavření kupní smlouvy.
- 15.2. Vítěz výběrového řízení je povinen po dobu deseti let od uzavření kupní smlouvy dodržet podnikatelský záměr na využití Nemovitosti prezentovaný v rámci výběrového řízení. Při nedodržení záměru si Vyhlašovatel vyhrazuje právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 10 000 000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Smluvní pokutou jsou zavázány rovněž třetí osoby, tedy i případně další vlastníci.
- 15.3. V případě nezaplacení kupní ceny či nepodepsání kupní smlouvy na předmět výběrového řízení je vítěz výběrového řízení povinen uhradit Vyhlašovateli smluvní pokutu dle § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ve výši Kč 1 094 000,- Kč (slovy: jeden milion devadesát čtyři tisíce korun českých). Smluvní pokuta bude uhrazena jednostranným zápočtem ze strany Vyhlašovatele vůči jistotě, kterou vítěz výběrového řízení složil coby Zájemce u poskytovatele Výběrového řízení.
- 15.4. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo bez udání důvodu toto výběrové řízení kdykoliv zrušit nebo změnit tyto Podmínky.
- 15.5. Vyhlašovatel je oprávněn odmítnout všechny učiněné nabídky a neuzavřít kupní smlouvu předvídanou těmito Podmínkami.
- 15.6. Vyhlašovatel upozorňuje Zájemce, že je subjektem hospodařícím s veřejnými prostředky a uzavřená kupní smlouva proto nebude předmětem obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 15.7. Zájemci nemají nárok na úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s účastí ve výběrovém řízení.
- 15.8. Na toto výběrové řízení se na něj nevztahuje působnost zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.
- 15.9. Nedílnou součástí těchto Podmínek jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Vzor kupní smlouvy
 - Příloha č. 2: Snímek pozemkové mapy Nemovitosti
 - Příloha č. 3: Znalecký posudek
 - Příloha č. 4: Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

KUPNÍ SMLOUVA
č. XXX

mezi

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
(Prodávající)

a

XXX
(Kupující)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10, IČ: 00063941, se sídlem Praha 10, Vršovická 68
Zastoupená: Ing. Vladimírem Novákem, starostou městské části
Ke smluvnímu jednání oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního
Bankovní spojení: ČS, a.s., č.ú. 9021-2000733369/0800
(dále jen „Prodávající“)

a

XXX
RČ / IČ: XXX
bytem / se sídlem: XXX
Bankovní spojení: XXX
(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující budou v této Smlouvě označovány jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto

KUPNÍ SMLOUVU

(dále jen „**Smlouva**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Prodávající nakládá v souladu s ustanovením § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů s Nemovitostmi, jak je tento pojem blíže definován v článku 2 této Smlouvy, hlavního města Prahy, které mu byly svěřeny do správy. Činí tak svým jménem v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů;
- B. Kupující je subjektem, který se zúčastnil výběrového řízení formou obálkové metody na prodej Nemovitostí, vyhlášeného Prodávajícím a stal se na základě zohlednění výše ceny a záměru budoucího využití konečným vítězem celého výběrového řízení;

SMLOUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem a účelem této smlouvy je dohoda o převodu vlastnického práva k níže uvedeným nemovitostem a stanovení podmínek prodeje nemovitostí do vlastnictví Kupujícího.

Předmětem a účelem této smlouvy je dále dle podmínek výběrového řízení právo užít dílo – konkrétně projektovou dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení.

2. SPECIFIKACE NEMOVITOSTÍ

Předmětem prodeje dle této Smlouvy je prodej nemovitosti tvořené:

- pozemkem prac. č. 2274/15, o výměře 246 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy bez č. p./č. e., jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/16, o výměře 125 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1970, jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/17, o výměře 124 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1969, jež je jeho součástí, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2274/18, o výměře 173 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1968, jež je jeho součástí
- pozemkem parc. č. 2274/19, o výměře 884 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2275/3, o výměře 13 m², druh pozemku ostatní plocha-zeleň, k. ú. Strašnice
- pozemkem parc. č. 2275/1, o výměře 381 m², druh pozemku ostatní plocha-zeleň, k. ú. Strašnice,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo: 2476

Ulice č. p. / č. o.: Malínská 1969/3 a 1970/5
Černokostelecká 1968/93

(dále jako „Nemovitost“).

3. KUPNÍ CENA

3.1 Kupní cena za Nemovitosti

Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena Nemovitostí, kterou se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu, odpovídá ceně nabídnuté Kupujícím obálkovou metodou v rámci výběrového řízení na prodej Nemovitostí (dále jen „**Výběrové řízení**“), na základě které se Kupující stal vítězem.

Prodávající a Kupující souhlasí s tím, že kupní cena, kterou Kupující zaplatí Prodávajícímu za Nemovitost, činí částku ve výši XXX Kč (slovy: XXX korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 Právo užití díla

Prodávající na základě Smlouvy o převodu práv č. 2014/OMP/1926 uzavřené dne 16. 10. 2014 mezi MČ Praha 10 (nabyvatelem práv) a společností MČ Praha 10 Development, a. s. (převodcem práv) je držitelem veškerých práv k užití projektové dokumentace pro územní řízení a dokumentace pro stavební povolení. Na základě bodu 2.1.1 uvedené smlouvy má prodávající právo nejen uvedené dílo užít, ale také oprávnění poskytnout tuto licenci třetí osobě.

3.3 Splatnost Kupní ceny

Smluvní strany se dohodly na tom, že Kupující je povinen celou Kupní cenu ve výši XXX Kč uhradit Prodávajícímu nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení výzvy od Prodávajícího k její úhradě, a to na účet Prodávajícího, uvedený v záhlaví této kupní smlouvy, pod variabilním symbolem XXX.

Smluvní strany se dohodly na tom, že Kupní cena se považuje za řádně uhrazenou v okamžiku připsání celé výše Kupní ceny na účet Prodávajícího.

Smluvní strany se dohodly na tom, že Kupující není oprávněn plnit svůj peněžitý závazek ve výši Kupní ceny stanovené v bodu 3.1 odst. druhém započtením vůči případnému peněžitému závazku Prodávajícího či složením plnění do notářské úschovy.

4. PRODEJ NEMOVITOSTÍ

4.1 Prodej Nemovitostí

Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitosti specifikované v čl. 2 této Smlouvy do výlučného vlastnictví Kupujícího a Kupující touto Smlouvou Nemovitosti od Prodávajícího kupuje a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu za Nemovitosti kupní cenu v souladu s článkem 3. této Smlouvy.

4.2 Vybavení Nemovitostí

Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitosti bez vnitřního vybavení. Předmětem prodeje nejsou žádné movité věci, jež se v Nemovitostech či na nich nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy, s výjimkou věcí, které tvoří příslušenství Nemovitostí.

4.3 Stav Nemovitostí

Smluvní strany se dohodly, že Prodávající prodává Nemovitosti a Kupující Nemovitosti kupuje „jak stojí a leží“ ve smyslu ustanovení § 1918 NOZ.

4.4 Zřízení věcných břemen

Kupující byl seznámen s tím, že pozemky vedené KÚ pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, a to parc. č. 2275/1 a 2275/3 slouží jako jediný přístup k pozemku parc. č. 2274/4, který je ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků sousedního domu. Kupující se touto smlouvou zavazuje, že umožní přes tyto pozemky volný přístup a zřídí k nim věcné břemeno přístupu.

Kupující si je vědom toho, že na pozemku vedeném KÚ pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha - parc. č. 2275/2 se nachází trafostanice ve vlastnictví PREdistribuce, a.s. a dále, že na bytový komplex na pozemku parc. č. 2274/15 navazuje objekt výměňkové stanice s funkčním teplovodním vytápěním i okolních domů. Kupující se tímto zavazuje umožnit vedení tepla a teplé vody z uvedené výměňkové stanice a zřídí k rozvodu tepla věcné břemeno, a to do XXX.

Výše zmíněné závazky Kupujícího jsou platné a závazné i pro případné další vlastníky.

5. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Prohlášení Prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že ke dni účinnosti této Smlouvy:

- a) je Městskou částí dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů;
- b) má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této Smlouvy, k její realizaci a ke splnění jeho závazků z této Smlouvy vyplývajících, a za tímto účelem obdržel všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných osob a orgánů, a že tato Smlouva zakládá platný, závazný a vymahatelný závazek Prodávajícího;
- c) výlučným vlastníkem Nemovitostí je hlavní město Praha a Nemovitosti jím nejsou drženy ve prospěch žádné třetí osoby;
- d) neexistují vůči příslušnému finančnímu úřadu žádné daňové nedoplatky z titulu vlastnictví Nemovitostí a z Nemovitostí je za každé uplynulé období řádně zaplacen daň z nemovitostí;
- e) mu není známo, že by na Nemovitostech vážla věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná práva třetích osob s výjimkou těch, která jsou uvedena v katastru nemovitostí nebo jsou uvedena v příloze této smlouvy.

5.2 Prohlášení Kupujícího

- a) Kupující prohlašuje, že se se stavem Nemovitosti důkladně obeznámil její fyzickou prohlídkou na místě samém a je mu znám její současný faktický a technický stav.
- b) Kupující dále prohlašuje, že vůči němu není veden žádný výkon rozhodnutí, exekuční řízení, daňová exekuce či insolvenční řízení, případně není v likvidaci, a že není nijak omezen při činění právního jednání, zejména poté při nabývání majetku na území České republiky podle práva České republiky.
- c) Kupující podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je taktéž dobře seznámen s obsahem podmínek Výběrového řízení, tyto vzal na vědomí a zavazuje se cele dodržet.

6. VKLAD

6.1 Převod vlastnictví

Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, a to s právními účinky vkladu ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

Kupující je povinen zaplatit daň z nabytí nemovité věci ve vztahu k převodu vlastnického práva k Nemovitostem na základě této smlouvy v souladu s příslušnými právními předpisy.

6.2 Návrh na vklad vlastnického práva

Podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí Prodávající do dvou (2) týdnů ode dne, kdy budou splněny následující podmínky:

- Kupní cena bude Kupujícím řádně a včas uhrazena v souladu s touto smlouvou a;
- Prodávající obdrží od Magistrátu hl. m. Prahy potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad dle § 21 vyhlášky HMP č. 55/2000, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy

Správní poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Kupující.

6.3 Součinnost

Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou vzájemnou součinnost při řešení všech případných problémů spojených s provedením vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY

7.1 Předání a převzetí

Prodávající předá a kupující převezme Nemovitosti do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy bude Prodávajícímu doručeno příslušným katastrálním úřadem vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího.

Za den předání Nemovitostí se pro účely této Smlouvy pokládá třicátý (30.) den ode dne, kdy bude Prodávajícímu doručeno vyrozumění osvědčující zápis vkladu jeho vlastnického práva k Nemovitostem.

V den předání a převzetí předmětu smlouvy strany podepíší protokol o předání a převzetí Nemovitostí Kupujícím (předávací protokol). Součástí předávacího protokolu bude i soupis dokumentací k Nemovitostem, dále informace o smluvních a dalších vztazích třetích osob k Nemovitostem, jakož i příslušné klíče a další příslušenství.

Prodávající se zavazuje informovat dodavatele služeb a médií vztahujících se k Nemovitostem o převodu vlastnického práva k nim a poskytnout Kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k administrativnímu i faktickému převodu dodavatelských smluv.

7.2 Nebezpečí škody na Nemovitostech

Na Kupujícího přechází nebezpečí vzniku škody na Nemovitostech v den předání Nemovitostí.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Smluvní pokuty, odstoupení od smlouvy

V případě, že Kupující nesplní svou povinnost, uvedenou v čl. 3. této Smlouvy a neuhradí ve stanovené lhůtě celou Kupní cenu, stává se tento povinným uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 094 000,- Kč (slovy: jeden milion devadesát čtyři tisíce korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k její úhradě. Smluvní strany se dohodly na tom, že smluvní pokuta může být uhrazena jednostranným zápočtem ze strany Prodávajícího vůči jistotě, kterou Kupující složil u organizátora Výběrového řízení ceny ve výši 1 094 000,- Kč (slovy: jeden milion devadesát čtyři tisíce korun českých), k čemuž dává Kupující Prodávajícímu podpisem této Smlouvy svůj výslovný souhlas.

V případě, že Kupující nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3. této Smlouvy má dále Prodávající právo od této Smlouvy písemně odstoupit. Odstoupení nabude účinnosti dnem doručení jeho písemného vyhotovení Kupujícímu na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Prodávajícímu v takovém případě nevzniká nárok vůči Kupujícímu na úhradu jakýchkoliv nákladů v souvislosti s Výběrovým řízením či uzavřením Smlouvy.

V případě, že nebude Kupujícím po dobu deseti let od uzavření kupní smlouvy dodržen podnikatelský záměr na využití Nemovitosti prezentovaný v rámci Výběrového řízení, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu v souladu s § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to ve výši 10 000 000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Smluvní pokutou jsou zavázány rovněž třetí osoby, tedy i případně další vlastníci. Kupujícímu však nenáleží náhrada nákladů, které při správě věci na věc vynaložil, jakožto náklady k jejímu zlepšení či mimořádné náklady pro její zachování.

8.2 Účinnost

Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

8.3 Důvěrnost

Tato Smlouva a veškeré informace a dokumenty s ní související mají důvěrný charakter a žádná Smluvní strana nebude oprávněna bez souhlasu druhé Smluvní strany zpřístupnit tyto informace třetím osobám, s výjimkou těch případů, kdy je zpřístupnění těchto informací vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů nebo jedná-li se o informace již veřejně přístupné.

8.4 Oddělitelnost

Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost nebo neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do čtrnácti (14) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

8.5 Stejnopisy

Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Smluvní strany v této souvislosti souhlasí a současně se zavazují, že po podpisu veškerých originálů této Smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí, budou všechna vyhotovení kupních smluv uložena u Prodávajícího. Po provedení vkladu vlastnického práva poté vydá Prodávající jeden stejnopis Kupujícímu.

8.6 Jazyk

Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce a tato verze bude rozhodující bez ohledu na jakýkoli její překlad, který může být pro jakýkoli účel pořízen.

8.7 Doručování

Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- a) 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.
- b) při doručování poštou:
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.

Pro doručování platí adresy uvedené v záhlaví Smlouvy s tím, že případné změny sídla a tím i adresy pro doručování, musí být oznámeny druhé straně písemně bez zbytečného odkladu.

9 ŘEŠENÍ SPORŮ

Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny pokud možno nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu.

Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že neexistuje žádné ústní jednání, smlouva či řízení některé Smluvní strany, které by nepříznivě ovlivnilo výkon jakýchkoliv práv a povinností dle této Smlouvy. Zároveň potvrzují svým podpisem, že veškerá ujištění a dokumenty dle této Smlouvy jsou pravdivé, platné a právně vymahatelné.

9.1 Další ujednání

Prodávající zašle tuto smlouvu po jejím uzavření správci registru smluv k uveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

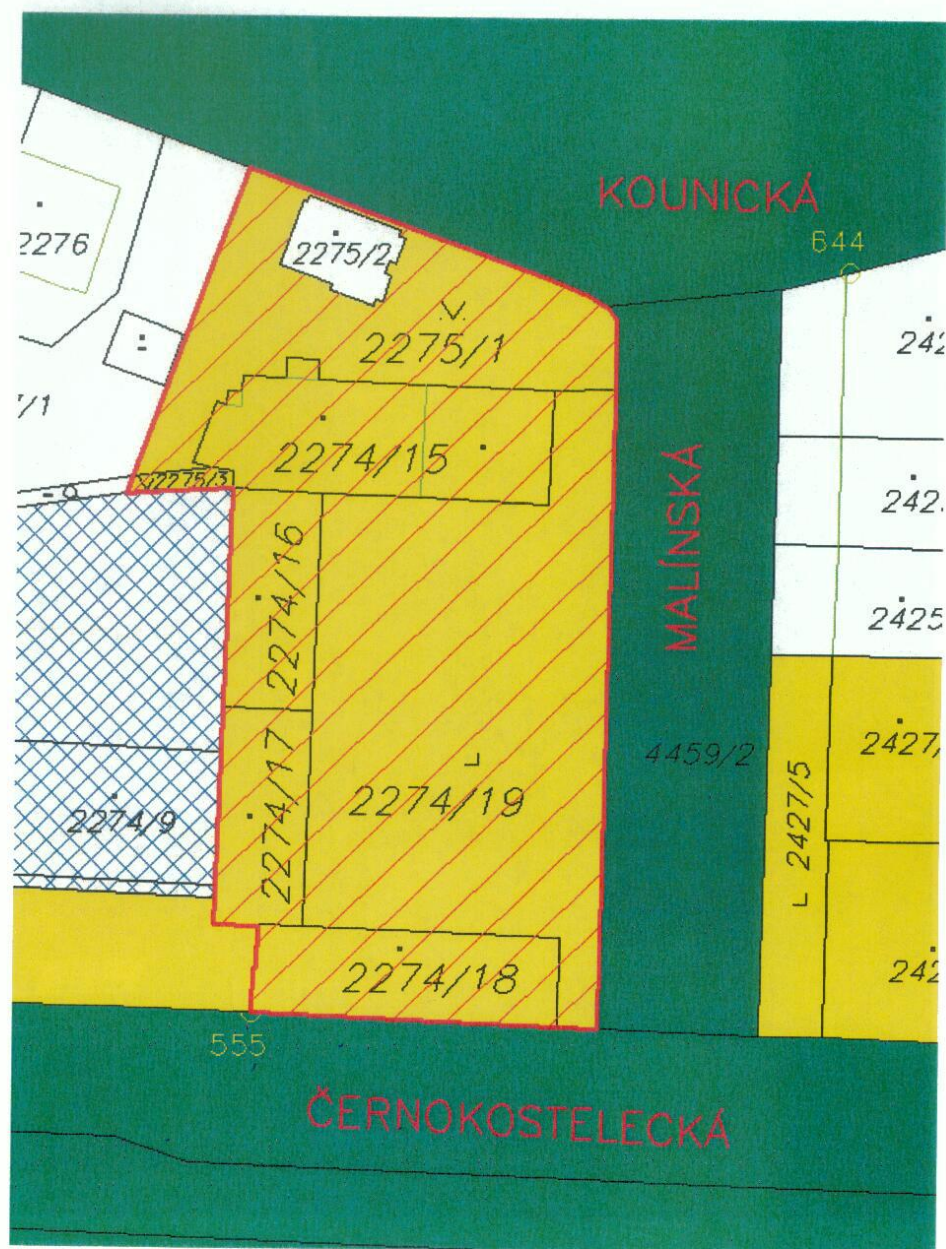
NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze, dne:

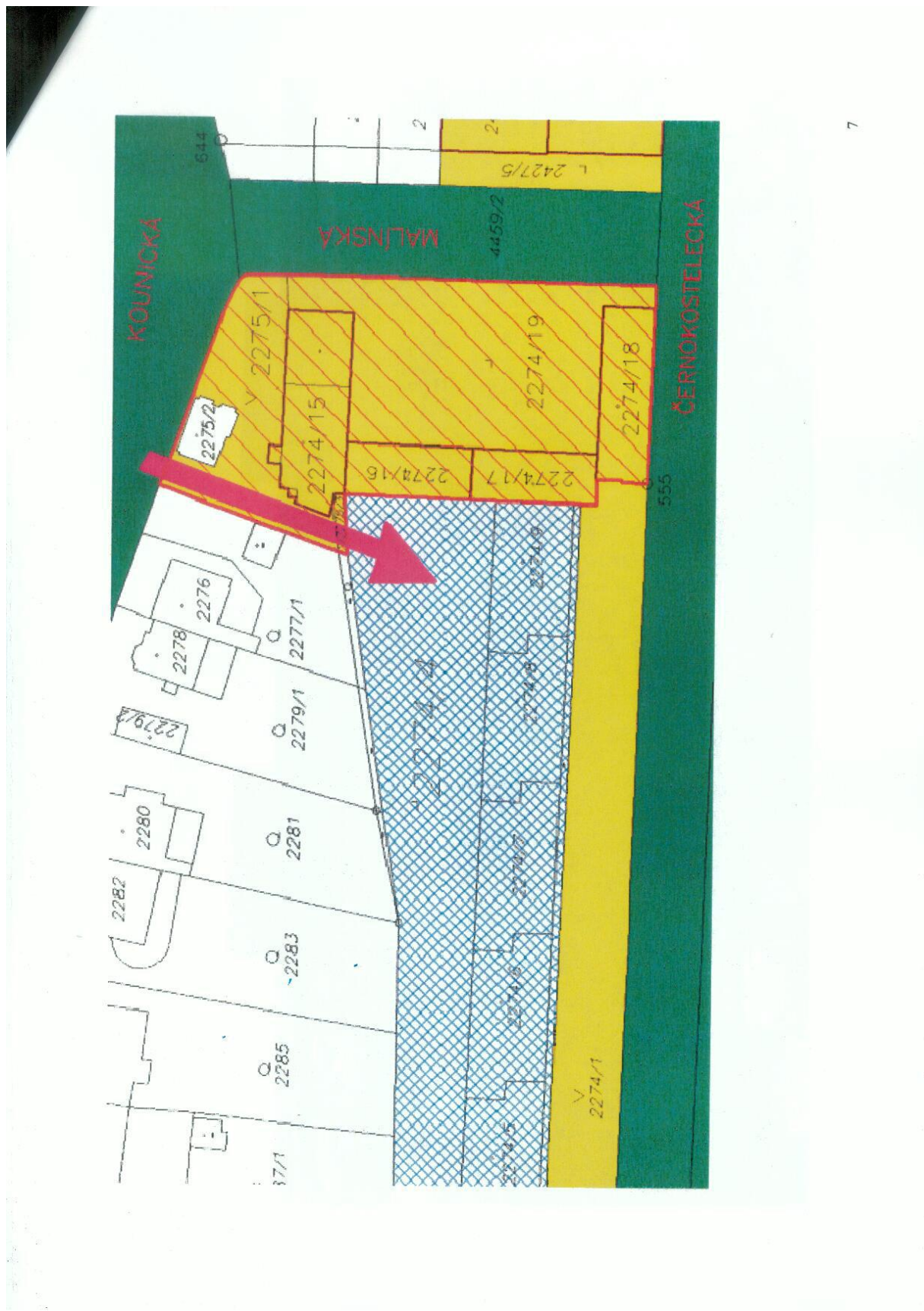
V Praze, dne:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
vedoucí odboru majetkoprávního
Ing. Filip Koucký

XXX











ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1947 – 37 – 2017

o ceně domů č.p. 1968, 1969, 1970 a budovy výměníku bez čp./če. včetně souboru pozemků č.parc.2274/15, 16, 17, 18 a 19 a parc.č 2275/1 a 3, vše v k.ú. Strašnice, hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité

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 2. 10. 2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Černošicích 19. 12. 2017

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o věci nemovité.....	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	4
7. Celkový popis nemovité věci.....	4
8. Základní pojmy a metody ocenění	5
9. Závěr nálezu a provedených analýz k ocenění.....	6
2. Posudek	7
2.1. Popis věci nemovité	7
2.2. Stanovení ceny pozemků porovnávací metodou.....	11
2.3. Stanovení ceny pozemků podle vyhlášky	13
2.4. Propočet nákladů na demolice a likvidaci asbestu.....	14
2.7. Současná a budoucí věcná břemena a územní rozhodnutí.....	15
3. Závěr	17
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	17
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	17
4. Znalecká doložka	18
5. Seznam příloh	18

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Zpracovat znalecký posudek, který bude **podkladem pro výběrové řízení**, které bude vícekritériální s tím, že cena bude jen jedním z kritérií. Posudek bude obsahovat dvě části:

Část I.

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých (také jen nemovitosti či nemovitostí) - bytových domů čp. 1968, 1969 a 1970, včetně objektu výměníku bez čp/če. na pozemku parc. č. 2274/15 a pozemků parc. č. 2274/15, 16, 17, 18 a 19 a 2275/1 a 3, vše v katastrálním území Strašnice, Černokostecká 93 a Malínská 3 a 5, Praha 10.

Část II.

Identifikovat existující věcná břemena a popsat nezbytná budoucí věcná břemena, která bude muset strpět budoucí nabyvatel věcí nemovitých uvedených v „Části I.“. Odhadnout související náklady s obstaráním územního rozhodnutí, které je doposud platné, pokud jeho platnost bude i v době vyhlášení vítěze výběrového řízení.

Rozhodný termín pro ocenění je datum první prohlídky, to je 2. 10. 2017.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	Bytový dům
Adresa předmětu ocenění:	Malínská 1968/1 (Černokostecká 93), 1969/3, 1970/5 Praha 10
LV:	2476
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 863,00 Kč/m²**

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2. 10. a 28. 11. 2017 za přítomnosti znalce a dne 2. 10. také zástupce správní firmy.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

* Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/2163/2017 ze dne 8. 12. 2017.

- * Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2476 – částečný, katastrální území Vršovice - příloha.
- * Informace o pozemku LV 2476 parc.č. 2275/3, katastrální území Vršovice - příloha.
- * Dílčí části původní stavební dokumentace prostudované v archivu stavebního úřadu MČ Praha 10.
- * Územní rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům Černokostelecká - Malínská“ Praha 10 - Strašnice, spis. zn.: OST 046715/2010/Ta, č.j.: P10-070712/2010, pravomocné ke dni 3. 11. 2010. Následnými rozhodnutími o prodloužení platnosti uvedeného územního rozhodnutí je toto pravomocné doposud.
- * Stavební dokumentace v úrovni DSP zpracovaná společností „d plus-PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A.S., Sokolovská 16/45A, 186 00 Praha 8 – Karlín v březnu 2011.
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 – příloha.
- * Územní plán hlavního města Prahy – výřez příloha
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Vlastní cílený průzkum trhu stavebními pozemky pro bydlení a ostatními stavebními pozemky v Praze – výsledky v přílohách.
- * Vlastní znalecký posudek z roku 2014.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Celá věc nemovitá, to je vlastní bytový dům čp. 1968, 1969 a 1970 a budova bez čp./če., viz předchozí texty, v katastrálním území Strašnice a pozemky parc.č. 2274/15, 16, 17, 18 a 19 a 2275/1 a 3 tamtéž, zapsané na listu vlastnictví 2476, je dle informací objednatele posudku k rozhodnému datu ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10. Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy, územního plánu a z údajů KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je dům tvořený třemi čp. 1968, 1969 a 1970 a objektem občanské vybavenosti (výměňíkové stanice) bez čp./če. nacházejícím se na křižovatce ulic Českobrodská a Malínská v katastrálním území Strašnice. Jedná se o objekt k bydlení a objekt služeb. Dům byl postaven jako experiment v letech 1959 až 1961.

Objekt je ve velmi špatném stavu, kompletně vystěhovaný a neužívaný. Patrná je postupná devastace pláště domu a rozsáhlá devastace vnitřních prostorů vandaly.

Předmětem ocenění je nemovitost jako celek. Cena obvyklá je pak stanovena jako rozdíl obvyklé ceny pozemků oproti nákladům na demolici 3 obytných domů a objektu výměníku vzhledem k tomu, že tyto domy nelze rekonstruovat (podrobný popis je v následující kapitole).

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty věcí nemovitých - bytových domů čp. 1968, 1969 a 1970 včetně objektu výměníku bez čp/če. na pozemku parc. č. 2274/15 a pozemků parc. č. 2274/15, 16, 17, 18 a 19 a 2275/1 a 3, vše v katastrálním území Strašnice, Černokostecká 93 a Malínská 3 a 5, Praha 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity dvě základní metody propočtu (metoda porovnávací a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných nemovitostech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena administrativní**“; k datu ocenění je provedena 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.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem

konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno.

Tabulky obsahující porovnávané pozemky pro prodej jsou v příloze posudku. Určitou komplikaci v současné době způsobuje přetrvávající volatilita nemovitostního trhu.

9. Závěr nálezu a provedených analýz k ocenění

Ocenění celého souboru budov a pozemků obvyklou cenou vychází z předpokladu nejlepšího využití při respektování obecných podmínek, zejména funkčního využití podle platného územního plánu.

Pro tuto lokalitu, v souladu s omezeními podle platného územního plánu, se jako vhodné jeví vedle staveb pro bydlení například mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, menší obchodní zařízení a zařízení veřejného stravování.

Z metodického hlediska je ocenění možné provést jen kombinací různých metodických postupů s tím, že základní je porovnávací metoda ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Budovy č.p. 1968, 1969 a 1990 neodpovídají svým vnitřním dispozičním uspořádáním, rozměrovými parametry (šířka sekcí) a použitými stavebními materiály, zejména použitým asbestem, současným standardům bytové výstavby, ale zejména nejsou přípustné z hlediska hygienického. Lze konstatovat, že **jediným logickým řešením je jejich demolice**. V ceně celého vymezeného areálu se projeví odpočetem nákladů na jejich demolici a ekologickou likvidaci azbestu.

Budova bývalé prádelny (rychločistírny) a kotelny trvale slouží v 1. NP jako výměňková stanice, 2. NP není užíváno. Tato stanice obsluhuje i další bytové domy, proto je jednou z nezbytných podmínek zachování dodávky tepla a teplé užitkové vody, po celou dobu realizace nových objektů.

Soubor pozemků je možné standardně ocenit **porovnávací metodou**, přitom je nutné přihlédnout k charakteru předpokládaného vícekritériálního výběrového řízení. Kontrolní propočet je nezbytné provést oceněním podle vyhlášky (podle cenové mapy stavebních pozemků na ro 2017 a podle § 4 odst. 3 ostatní plochy – zeleň).

2. Posudek

2.1. Popis věci nemovité

Všeobecná situace

Oceňovaný dům čp. 1968, 1969 a 1970 je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Domy jsou součástí bloku bytových domů, které tvoří 3 sekce a na ně navazující objekt výměňkové stanice, společně tvoří tvar „U“. Poloha domů na hlavní Černokostelecké ulici či její blízkosti není pro čisté bydlení výhodná. Černokostelecká ulice je velmi rušná a frekventovaná, což domu přináší značnou zátěž hlukem a prašností. Prostor uvnitř bloku je zčásti chráněn před touto zátěží.

Další navazující zástavbu tvoří vyšší bytové domy podél hlavní ulice Černokostelecké. Směrem od hlavní ulice zástavba přechází do nízkopodlažní a vilové. Výhodou lokality je základní vybavenost v místě a množství základních obchodů na Černokostelecké ulici. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Umístění domu umožňuje dobré spojení automobilovou dopravou - v blízkosti je možnost nájezdu na Jižní spojku. Na Černokostelecké ulici jsou zastávky tramvají č. 5, 7 a 13, které zajišťují spojení do centra a k metru (stanice metra trasy A Strašnická a Želivského, trasy C I.P.Pavlova). Nemovitost se z hlediska platného územního plánu Prahy nachází v území „OV – obytném všeobecném“ a z části OB – obytné čisté. Z hlediska funkčního využití jde tedy relativně málo determinovanou funkční plochu.

OB - čisté obytné - území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

¹ jako nerušící služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

OV - všeobecně obytné - Území sloužící převážně pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

Stavebně technický popis objektů

Oceňované domy byly postaveny v rámci "experimentu Černokostelecká". Podkladem pro stavbu byl systém G 59 - prototyp experimentálního charakteru.

Z konstrukčního hlediska jde o příčný nosný stěnový systém s ŽB monolitickými stropy, kde svislé nosné konstrukce tvoří jednak příčné štitové a schodišťové stěny, jednak ocelové sloupy, které nosný systém stěn doplňují. Základy objektu tvoří kombinace základových pásů a patek pro založení sloupů. Nosné stěny jsou vyzdívány z klasického zdiva (cihly CDm). Příčky jsou z lehkého hořlavého materiálu.

Obvodový plášť je lehký zavěšený, s konstrukcí ocelového rámu, z vnější strany rám vyplňují skleněné dílce. Obvodový plášť kromě krycích desek z vnitřní strany má minimální tepelně izolační vlastnosti, provoz objektu byl z hlediska vytápění nevyhovující. Objekt je zastřešen plochou střechou s krytinou z asfaltových izolačních pásů. Výlez na střechu je umožněn žebříkovým výlezem s poklopem z chodby posledního podlaží. Schodiště v domě je dvojramenné s

mezipodestami, vlastní ocelová konstrukce schodiště je lehká ocelová, ukotvená do stropních konstrukcí. Schodiště je opatřeno kovovým zábradlím s dřevěným madlem a výplněmi z drátoskla.

V objektu jsou osazena dřevěná zdvojená okna a balkonové dveře. Systém osazení oken v obvodovém plášti tloušťky 10 cm vede k poruchám a zatékání do bytů netěsnostmi mezi rámem okna a obvodovým pláštěm. Dveře bytů jsou dřevěné jednoduché v kovových zárubních. Vstupní dveře jsou dřevěné s prosklením drátosklem. Schodiště je prosvětleno v úrovni mezipodest otvíravými dřevěnými zdvojenými okny.

Povrch chodby vstupního podlaží tvoří keramická dlažba, na schodišti a v chodbách u bytů je položeno PVC, v části určené pro sklepy nájemníků je ponechána hrubá betonová podlaha. Stěny vestibulu a společných chodeb jsou opatřeny emailovými nátěry do výšky 1,5 m. Omítky stěn jsou vápenné jednoduché. Zděné části fasády jsou opatřeny břizolitovou omítkou. Štítové stěny jsou zatepleny heraklitem, omítka vykazuje poruchy v místech připojení heraklitu a praskliny jsou rovněž v místech dilatace se sousedním domem.

1. NP z funkčního hlediska zahrnuje vstupní prostory, společné zázemí a 1 byt 4+1. Společné zázemí zahrnuje kočárkárnu, sušárnu, sklad a část, určenou pro sklepy nájemníků. Sklepy jsou řešeny jako sklepní kóje kovové konstrukce s výplní drátěným pletivem, jsou umístěny v samostatné části s uzamykatelnými dveřmi. V typických podlažích domu se nachází celkem 8 bytových jednotek (po 2 bytech ve 4 podlažích). Velikostně jde vždy o byt velikosti 4+1. K bytům nenáleží balkóny ani lodžie. Příslušenstvím bytu je vždy WC, společné s koupelnou, umístěné v umakartovém jádře. Větrání spojeného WC a koupelny je přirozené oknem na fasádu. Instalace jsou vedeny ve společné šachtě, umístěné mezi koupelnou, WC a kuchyní. Kuchyně jsou vybaveny standardní kuchyňskou linkou. Povrch podlah v bytech tvoří tabulové parkety a PVC.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu. V bytech je ústřední vytápění – výměňková stanice je umístěna v přízemí objektu v rámci „U – bloku“. Vzhledem k již zmíněným nevyhovujícím tepelně izolačním vlastnostem obvodového pláště je vytápění objektu problémem.

Opotřebení

Oceňované domy byly dokončeny a zkolaudovány v červnu 1961. (Povolení obývání a užívání ode dne 30.6.1961, rozhodnutím č.j. Výst.-6923 -328 /2 –A -5 -1961. Místní komisionální prohlídkou dne 29.6.1961 bylo zjištěno, že novostavba byla provedena podle schváleného projektu typu G -59 a vydaného stavebního povolení z 12.6.1959 č.j. výst -2909 /59 –Ki beze změn.)

V listopadu roku 1968 odbor výstavby ONV Praha 10 vydal povolení k vyklizení bytů, aby mohla být provedena zásadní rekonstrukce objektu. Jednalo se o společnou opravu všech bytových jednotek v bloku a o rekonstrukci výměňkové stanice. Dosavadní teplovzdušné vytápění (parní kotel) bylo díky připojení na dálkový teplovod a zřízení výměňkové stanice nahrazeno teplovodním vytápěním. V bytových domech čp. 1968, 1969 a 1970 tak byla provedena rekonstrukce ústředního topení, rozvodu studené a teplé vody, výměna ležatého rozvodu vody i stoupaček, výměna lepených oken za zdvojená, izolace štítových zdí, výměna klozetů a dřezů z 50 %, do prádelny byl zaveden plyn.

Po provedení rekonstrukce bylo v září 1969 vydáno povolení obnovení užívání bytů. Z užívání byly vyloučeny byty v přízemí. V roce 2000 byl pro posouzení stavu a závad střešní konstrukce zpracován znalecký posudek, kterým byl potvrzen havarijní stav střešní konstrukce. Byla potvrzena nevyhovující tepelně izolační vlastnost skladby střechy.

Celkový technický stav objektu se jeví velmi špatný až havarijní. Konstrukce obvodového pláště má minimální tepelnou izolaci a neumožňuje ekonomicky přijatelné vytápění objektu. Osazení oken v lehkém obvodovém plášti je zdrojem poruch a zatékání okny. Vlastní dřevěná zdvojená okna jsou původní z doby rekonstrukce v roce 1968 a jejich stav odpovídá stáří. V omítce zděných částí fasády jsou viditelné praskliny v místech dilatace a odtrhává se zateplení štitových stěn.

Stavebně technický popis objektu bez čp.

Z konstrukčního hlediska jde o železobetonový skelet s železobetonovými trámovými stropy, výplňové zdivo a zdivo příček je klasicky vyzdíváno. Objekt je zastřešen plochou střechou s asfaltovou krytinou. Na střeše je umístěna strojovna vzduchotechniky, sloužící pro rychločistírny. Přístup na střechu je umožněn žebříkovým výlezem s poklopem z prostoru podesty schodiště. Schodiště, umožňující oddělený přístup do 2. nadzemního podlaží, je umístěno v samostatném přístavku. Objekt je založen na patkách.

V objektu jsou osazena v patře dřevěná zdvojená okna, v přízemí jsou okna zasklena drátosklem a opatřena provizorními mřížemi, probíjenými do okenních rámců. Vstupní dveře do provozu rychločistírny jsou kovové dvoukřídle, prosklené s nadsvětlíkem a s bočním pevným zasklením, vstupní dveře do prostoru schodiště (samostatný zadní vstup do 2. nadzemního podlaží s prostory pradelny) jsou dvoukřídle dřevěné s prosklením. Schodiště je prosvětleno v úrovni 2.NP okny. Do prostor výměňkové stanice je přístup umožněn plechovými dvoukřídlovými vraty. Podlahy v objektu tvoří keramické a teracové dlažby, PVC a betonové mazaniny. Omítky stěn jsou vápenné jednoduché. Fasáda je opatřena bílízolitovou omítkou.

1. NP z funkčního hlediska zahrnuje prostory výměňkové stanice a rychločistírny. Část půdorysu (prostor výměňku) je zapuštěna pod úroveň terénu – tento prostor má světlou výšku přes 2 podlaží. V bývalé uhelně a pozdějším skladu OPBH při výměňkové stanici byl v rámci rekonstrukce koncem 70-tých let v úrovni 1. patra proveden mezistrop. V této části půdorysu 1. nadzemního podlaží byl vybudován provoz rychločistírny. Provoz pradelny byl po provedení mezistropu v úrovni stropu nad 1. NP rozšířen na celé 2. nadzemní podlaží. Nosná konstrukce mezistropu byla vytvořena z ocelových I nosníků, uložených na vložených ocelových sloupcích a obvodovém zdivu a vložením PZD desek do dalších profilů uložených na těchto I nosnících.

Opatření objektu bez čp.

Oceňovaný objekt byl dokončen a zkolaudován jako kotelna a uhelna společně s bytovými domy čp. 1968 až 1970, k jejichž vytápění byl určen, v červnu 1961. (Povolení obývání a užívání ode dne 30.6.1961, rozhodnutím č.j. Výst.-6923 -328 /2 -A -5 -1961)

V roce 1969 byla provedena rekonstrukce kotelny a uhelny na výměňkovou stanici a sklad OPBH. Dosavadní teplovzdušné vytápění bytových domů, kdy byl jako zdroj parní kotel, bylo díky připojení na dálkový teplovod a zřízení výměňkové stanice nahrazeno teplovodním vytápěním. Rekonstrukce kotelny byla provedena současně s rekonstrukcí bytových domů (v listopadu roku 1968 odbor výstavby ONV Praha 10 vydal povolení k vyklizení bytů, aby mohly být provedeny všechny zásadní stavební práce. Jednalo se o společnou opravu všech 26 bytových jednotek v bloku. V bytových domech tak byla provedena rekonstrukce ústředního topení, rozvodu studené a teplé vody, výměna ležatého rozvodu vody i stoupaček, výměna lepených oken za zdvojená, izolace štitových zdí, do pradelny byl zaveden plyn. 28.11.1969 bylo rozhodnutím č.j. Výst. 14089 /69 – Str. d. 1968 - 1970 –Kmk povoleno užívat domy po rekonstrukci. V 70-tých letech byly provedeny další stavební úpravy - rekonstrukce pradelny a výstavba čistírny v bývalém skladu OPBH

v objektu (vybudování mezistropu v místnosti skladu, využití prostory pod mezistropem jako rychločistírna v 1. NP, do vzniklých prostor v 2. NP byl rozšířen provoz pradlenky. Tyto stavební úpravy v objektu byly kolaudovány 16.7.1979 rozhodnutím č.j. výst. 1618 /79 –Še.

Současný technický stav objektu je špatný, patrné jsou známky jeho devastace. Rychločistírna ani pradlenka nejsou provozovány.

Popis pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2274/15, 2274/16, 2274/17, 2274/18, 2274/19, které jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2275/1 a 2275/3, které jsou vedeny jako ostatní plocha – zeleň vše v katastrálním území Strašnice. Celková výměra uvedených pozemků činí 1.946 m².

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

Část I.

2.2. Stanovení ceny pozemků porovnávací metodou

Analýza trhu pozemky

Pro zpracování tohoto posudku bylo provedeno účelové šetření vybraného segmentu pozemků s obdobnou či částečně srovnatelnou funkcí. Co se týká zkoumané lokalizace, v okolí oceňovaného pozemku, v katastrálním území Vršovice a také Strašnice byl zjištěn vždy jeden vzorek cen, proto bylo zkoumání rozšířeno na Prahu 4, 5, 6, 8 a 9. Šetření cen probíhalo od 20.10. do 8.12.t.r.

Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

Varianta pro funkci bydlení

Průzkum nabídek na aktuálním realitním trhu

Výsledky průzkumu obsahuje tabulka, která je v příloze tohoto posudku. V aktuální nabídce částečně srovnatelných nemovitostí se vyskytuje minimální soubor nabídek a i ty rychle mizí. V tomto segmentu trhu pozemky je trvale absolutní převaha poptávky nad nabídkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu oceňovaného pozemku, zejména s ohledem na jeho umístění a využitelnost, se vychází z průměrné indexované nabídkové ceny částečně srovnatelných pozemků pro bydlení ve výši cca 15.792 Kč/m². V celém zjištěném vzorku 6 (indexovaných) nabídek byl zaznamenán obvyklý rozdíl nabídkových cen - nejnižší cena byla cca 10.668 a nejvyšší pak cca 19.779 Kč/m².

S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných pozemků, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývá obvykle o něco vyšší, než jsou konečné prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že v současné době jsou obvykle v daném místě a u komodity pozemků tzv. ostatních nezastavitelných, skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80% ceny nabídkové.

Metodou srovnávání nabídky prodeje pozemků byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy pozemku ve výši, jak je uvedeno dále.

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	15 792,03	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena cca 80% (zaokrouhleno)	12 633,63	Kč/m ²

Varianta pro ostatní funkce kromě bydlení

Průzkum nabídek na aktuálním realitním trhu

Výsledky průzkumu obsahuje tabulka, která je v příloze tohoto posudku. V aktuální nabídce částečně srovnatelných nemovitostí se vyskytuje minimální soubor nabídek a i ty rychle mizí. V tomto segmentu trhu pozemky je relativně vyrovnaná poptávka s nabídkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu oceňovaného pozemku, zejména s ohledem na jeho umístění a využitelnost, se vychází z průměrné indexované nabídkové ceny částečně srovnatelných pozemků pro nebytové funkce ve výši cca 8.867 Kč/m². V celém zjištěném vzorku 8 (indexovaných) nabídek byl zaznamenán významný rozdíl nabídkových cen - nejnižší cena byla cca 4.467 a nejvyšší pak cca 12.467 Kč/m².

S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných pozemků, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývá obvykle o něco vyšší, než jsou konečné prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že v současné době jsou obvykle v daném místě a u komodity pozemků tzv. ostatních nezastavitelných, skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80% ceny nabídkové.

Metodou srovnávání nabídky prodeje pozemků byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy pozemku ve výši, jak je uvedeno dále.

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	8 867,40	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena 80% (zaokrouhleno)	7 093,92	Kč/m ²

Výsledná cena porovnávací metodou

Váha cen zjištěných průzkumem pro obě varianty (varianta pro funkci bydlení a varianta pro ostatní funkce kromě bydlení) byla stanovena identická, to je 50% k 50%.

Závěry stanovení ceny pozemku		
Průzkum pro bytové účely - indexovaná jednotková cena	12 633,63	Kč/m ²
Průzkum pro stavební, ale nebytové účely - indexovaná jednotková cena	7 100,00	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Průměrná indexovaná jednotková cena	9 866,82	m ²
Plocha pozemku celkem	1 946,00	m ²
Cena porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno na celé Kč)	19 200 822	Kč

2.3. Stanovení ceny pozemků podle vyhlášky

Soubor pozemků je v souladu s platnou vyhláškou oceněn podle §2 – cenová mapa a podle § 4 odst. 3 ostatní plochy – zeleň.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2274/15	246,00	4 550,00	1 119 300,-
zastavěná plocha a nádvoří	2274/16	125,00	4 550,00	568 750,-
zastavěná plocha a nádvoří	2274/17	124,00	4 550,00	564 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	2274/18	173,00	4 550,00	787 150,-
zastavěná plocha a nádvoří	2274/19	884,00	4 550,00	4 022 200,-
Cenová mapa - celkem		1 552,00		7 061 600,-

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace a zeleň.

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	6 863,-	0,255	1,000	1 750,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	2275/1	381,00	1 750,07	666 776,67

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	2275/3	13,00	1 750,07	22 750,91
Ostatní stavební pozemky - celkem			394,00		689 527,58
Soubor pozemků - cenová mapa a zeleň - zjištěná cena				=	7 751 127,58 Kč

Dílčí závěr

Porovnáním nabídkových cen uvedených pro porovnávací metodu s cenami podle cenové mapy stavebních pozemků pro Hlavní město Prahu a rok 2017 a oceněných podle § 4 odst. 3 ostatní plochy – zeleň byl zjištěn extrémní rozdíl, to znamená, že ceny podle cenové mapy jsou řádově nižší, než ceny podle indexovaných nabídek. Je to důsledkem téměř absolutního nedostatku nabídek zastavitelných pozemků zejména pro bytové objekty, ale i pro ostatní, tedy nebytové funkce. To vede prodávající ke zvyšování nabídkových cen.

Pro veškeré další propočty se vychází z ceny pozemku stanovené porovnávací metodou.

2.4. Propočet nákladů na demolice a likvidaci asbestu

Způsob odhadů ceny demolice odpovídá zobecněnému odhadu cen těchto prací v aktuální cenové úrovni II. pololetí 2017. Použit byl software BUILDpower společnosti RTS, a.s. Rozpočtové ceny v jednotlivých softwarových aplikacích jsou stanoveny pro standardní stavební práce a dodávky a jsou obdobné.

V uvedených komplexních cenách jsou obsaženy náklady na vlastní demoliční práce mechanizací, odvoz sutí do vzdálenosti 20 km (pro Prahu a předmětnou lokalitu obvyklá hodnota). Skládkovné vstupující do celkových nákladů na demolice, které bylo stanoveno odhadem podle obvyklých cen. Pro 91% odpadu z demolice činí 400 Kč/tuna, pro 9% odpadu z demolice činí 2 500 Kč/tuna.

Vlastní demoliční náklady					
Sekce/objekt	Číslo popisné	Číslo parcelní	Obestavěný prostor nadzemní části v m ³	Jednotková cena demolice v Kč/m ²	Cena celkem
Demolice podle sekcí a objektů					
Sekce 1	č.p. 1968	2274/18	2 448	799	1 955 562
Sekce 2	č.p. 1969	2274/19	3 455	799	2 760 654
	č.p. 1970	2274/20			
Výměňíková stanice	bez čp/če	2274/15	2 058	1 289	2 652 762
Vlastní demolice celkem			5 903	799	7 368 978

Ekologická likvidace asbestu celkem	
Položky celkem za obě sekce	Cena celkem
Ekologická likvidace asbestu	
Dočasné hrazení ocelové - zřízení	85 608
Dočasné hrazení ocelové - odstranění	16 464
Vytvoření kontrolovaných pásem včetně dekontaminačních komor	444 938
Demontáž technologických opatření a odvoz technologie pro likvidaci asbestu	228 168
Dílčí součet	775 178
Rezerva na nepředvídatelné náklady 15%	116 277
Ekologická likvidace asbestu celkem	891 455

Celkové náklady na demolici a ekologickou likvidaci asbestu	8 260 433
--	------------------

Uvedená částka jsou náklady, které bude muset vynaložit nabyvatel nemovitosti dříve, než bude mít volný pozemek k výstavbě.

Část II.

2.7. Současná a budoucí věcná břemena a územní rozhodnutí

Inženýrské sítě

Od stávající výměňkové stanice je vedeno zásobování teplem a přívod TUV (teplé užitkové vody) pro sousední objekt společenství vlastníků v kolektoru pod objektem č.p.1969 a 1970.

Další inženýrské sítě, které se v současné době na pozemcích nacházejí, bude nutné přesně identifikovat, rozhodnout o jejich zachování ve stávajících trasách, nebo jejich přeložkách v procesu přípravy nové výstavby. Náklady budou součástí budoucí výstavby, nejsou proto předmětem tohoto znaleckého posudku.

Stávající věcná břemena

Evidováno je věcné břemeno ve prospěch společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. pro umístění stavby plynárenského zařízení s obvyklými právy pro vlastníka či správce liniových zařízení. Podrobný popis je uveden na 1. straně výpisu z katastru nemovitostí v příloze.

Budoucí věcná břemena

Nabyvatel předmětného souboru nemovitostí bude při předpokládané výstavbě omezen povinností uzavřít smlouvy o věcných břemenech vedení inženýrských sítí ve prospěch třetích osob.

Přístup a příjezd k zadnímu průčelí sousedních bytových domů, nacházejících se západně podél Černokostelecké bude nutné zachovat formou uzavření smlouvy o věcném břemenu chůze a vjezdu přes pozemky parc.č. 2275/1 a 2275/3.

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2274/15, která původně sloužila jako prádelna (rychločistírna) a kotlina nyní slouží jako výměňiková stanice v 1. NP a obsluhuje bytové domy v okolí dodávkami tepla a teplé užitkové vody, 2. NP tohoto objektu není užíváno. Před její předpokládanou demolicí musí být pro stávající odběratele zajištěn náhradní (případně definitivní) zdroj tepla a TUV a podmínky pro jejich dodávku. Po realizaci bude mít budoucí vlastník povinnost uzavřít s provozovatelem výměníku nezbytné smlouvy o věcném břemenu.

Finanční vyjádření plynoucí z uzavření smluv o věcných břemenech ve prospěch třetích osob je otázkou budoucího smluvního ujednání a netýká se tedy tohoto znaleckého posudku.

Územní rozhodnutí

Pro původně plánovanou výstavbu je v současné době stále platné územní rozhodnutí. Předpokládá se, že platnost toto územní rozhodnutí bude dále prodloužena do doby vyhlášení vítěze výběrového řízení. Potom by bylo optimálním řešením v podmínkách výběrového řízení stanovit fakultativně možnost uchazečům nabídnout za ně cenu. Velmi orientačně lze odhadnout cenu za vynaložené související náklady s obstaráním územního rozhodnutí, tedy náklady spojené s přípravou realizace stavby (tzv. „soft cost“ - jedná se zpravidla o projektovou a inženýrskou činnost, kterou je třeba vykonat před zahájením stavebních prací) ve výši cca 2,1 až 2,8 mil. Kč. Stanovení přesné ceny není předmětem tohoto posudku.

Dokumentace pro stavební povolení

Z roku 2011 existuje také projektová dokumentace v úrovni DSP, zpracovaná společností „d plus-PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A.S., Sokolovská 16/45A, 186 00 Praha 8 – Karlín. V současné době lze předpokládat jen minimální možnost využitelnost této dokumentace.

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny souboru předmětných věcí nemovitých – bytových domů čp. 1968, 1969 a 1970 včetně objektu výměníku bez čp/če. na pozemku parc. č. 2274/15 a pozemků parc. č. 2274/15, 16, 17, 18 a 19 a 2275/1 a 3, vše v katastrálním území Strašnice, Černokostelecká 93 a Malínská 3 a 5, Praha 10, včetně nákladů na získání územního rozhodnutí a na pořízení dokumentace ke stavebnímu povolení, byly provedeny propočty, jejichž výsledky obsahuje následující tabulka.

Jednotlivé části propočtů	Zjištěná cena v Kč
Část I.	
Stanovení ceny pozemků porovnávací metodou	19 200 822
Náklady na demolice a likvidaci asbestu	-8 260 433
Výsledná cena	10 940 389

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovitě byla stanovena výrokem, který vycházel z rozdílu cen pozemků oceněných jako volné, to je bez všech staveb a oproti tomu nákladů na nezbytnou demolici bytových domů č.p. 1968, 1969, 1970 objektu výměníku bez čp/če na pozemku parc. č. 2274/15, včetně nákladů na ekologickou likvidaci azbestu, který se v uvedených bytových domech vyskytuje.

Cena věci nemovitě byla, za podmínek stanovených tímto posudkem, (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 2. 10. 2017 ve výši

10 940 000 Kč

V Černošicích, 19. 12. 2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1947 - 37 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19473717

5. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

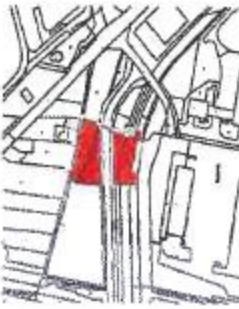
Průzkum trhu pozemky pro bydlení	2
Průzkum trhu pozemky pro bydlení	3
Ilustrativní fotodokumentace	3
Výpis a Informace o pozemku z katastru nemovitostí pro LV č. 2476	4
Snímek katastrální mapy	1
Cenová mapa stavebních pozemků Praha, rok 2017	1
Výřez z územního plánu Prahy	1

Průzkum nabídek realitního trhu

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Index odlišnosti	indexová jedn. cena	Poznámka	Foto
		(tis. Kč)	za m ² (Kč)				
Třešňová Hloubětín, P 9	1 286	13 899	10 808	1,265	13 672	Zprostředkujeme prodej rovinatého stavebního pozemku obdélníkového tvaru o výměře 1286 m ² v katastrálním území Praha - Hloubětín. Pozemek je přístupný po zpevněné asfaltové komunikaci, na okraj pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě. Pozemek je situován v klidné vilové oblasti městské části Hloubětín s veškerou občanskou vybaveností v dosahu.	
U Materské školy, Prosek, P 9	916	17 600	19 214	0,901	17 307	Původní budova ze smíšeného živa z konce 19. st. nebyla několik let neuvržována, čímž došlo k jejímu částečnému zchátrání. V současné době je dům pronajat. Budova stojící na pozemku o výměře 916 m ² je napojena na obecní vodovod a připojena k. el. síti, přičemž není napojena na kanalizační ani plynový řad. Obě přípojky je možné zbudovat. Nejblíží možnost připojení k těmto řadům se nachází ve vzdálenosti cca 30 - 40 m od hranice pozemku.	
Davidkova Libeň P 8	559	10 500	18 784	1,053	19 779	Pozemek k prodeji o rozloze 559m ² , který se nachází v žádané lokalitě Prahy 8 - Libeň, je předurčen k developerskému projektu a to zejména k výstavbě sedmipodlažního bytového domu. Na tento projekt je již zpracována studie k územnímu rozhodnutí, která je předchválena stavebním úřadem. Studie zahrnuje 8 bytových jednotek s parkingem. Inženýrské sítě - přípojky vodovodu, kanalizace a silnoproudou jsou přivedeny na pozemek, plynová přípojka je ve vzdálenosti cca 100m.	

Průzkum nabídek realitního trhu

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Index odlišnosti	indexová a jedn. cena	Poznámka	Foto
		(tis. Kč)	za m ² (Kč)				
Gutova , Strašnice P 10	671	6 490	9 672	1,103	10 668	Prodej stavebního pozemku v Praze 10 Strašnice. Parcela se nachází blízko metra Strašnická. Pozemek je podle územního plánu v čisté obytné zóně OB. Přijezd na pozemek je řešen z parkoviště na severní straně. Sítě v dosahu vedle pozemku. Možnost výstavby bytového domu se 22 jednotkami.	
Moskevská, Vršovice P 10	378	10 000	26 455	0,675	17 857	Cena k jednání. Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout stavební pozemek o celkové rozloze 378 m2, který se nachází v lukrativní části Praha 10 – Vršovice. Pozemek je umístěn ve Smíšeném území. Maximální možná zastavitelnost je 60%. Stavebně určeno pro: bytový dům, obchodní zařízení, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, veřejné stravování apod. Na hranici pozemku se nachází kompletní IS a telefonní kabel. Napojení bez problému. V okolí zástavba bytových domů.	
Maroldova Nusle P 4	629	13 900	22 098	0,700	15 469	Prodej stavebního pozemku o rozloze 629m2, katastrální území Nusle, Praha 4. Mezi ulicemi Kloboučnická a Maroldová. Cena 13.900.000Kč. K dispozici územně plánovací informace. Prodej stavebního pozemku o rozloze 629m2, katastrální území Nusle, Praha 4. Cena 13.900.000 Kč. K pozemku je zajištěn po právní stránce přístup - příjezdová cesta. Pozemek se nachází v zastavěné letité části obytných domů. V sousedství zeleně ve vnitrobloku mezi ulicemi Kloboučnická a Maroldova. Nabízený pozemek je dle ÚP klasifikován jako stavební s funkčním využitím. Odsouhlasená změna v územním plánu na pozemek stavební	

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Index odlišnosti	Indexovaná jedn. cena	Poznámka	Foto
		(tis. Kč)	za m ² (Kč)				
Radiová, Štěrboholy, P 10	5 868	20 538	3 500	1,96	6 846	Zajímavý soubor pozemků v k.ú. Štěrboholy, pozemky vedeny převážně jako izolační zelen, tratě a zařízení železniční dopravy. Podle územního plánu hl.m. Prahy jsou však z velké části ve stavební uzávěře vzhledem k plánované výstavbě městské kolejové dopravy (tramvaj a metro) a rezervy dopravní obsluhy (nádraží, parkoviště P+R, apod.), což z nich dělá velice zajímavou spekulativní příležitost. Pozemky jsou mezi ulicemi Hrušová a Radiová, které spojují ul. Prámyslovou a Černokosteckou, na dohled Europarku Štěrboholy.	
Dolnoměcholupská, Hostivař P 10	8 543	19 941	2 334	1,91	4 467	Nabízíme ke koupi pozemek s výbornou dopravní dostupností, vedený v územním plánu jako SV - všeobecné smíšené území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádán z funkce nepřesáhne 60 % celkové kapacity území. Stavební část pozemku je dle územního plánu 2520m2. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek se nachází v komerční zástavbě na ulici Dolnoměcholupská.	
Střížkov, Praha 8	10 310	98 900	9 593	1,30	12 467	Prodej rovinatého pozemku o rozloze 10 310 m2 na hranici Prahy 9. Pozemek je nyní využíván jako zahradní osada. V těsném sousedství nová sídlištní zástavba a OC Letňany. Vzhledem k velikosti a poloze pozemku se jedná o mimořádnou investiční příležitost v rámci hlavního města Prahy.	

Průzkum trhu – pozemky kromě bytové funkce

Chřibská ul., Řábice, P 8	2 130	13 419	6 300	1,42	8 930	Řábice - Chřibská ulice - Komerční pozemek k výstavbě bytového domu o výměře 2130m². Veskeré inženýrské síť na pozemku.	
Filipiny Welskové, Břevnov, Praha 6	5 198	35 000	6 733	1,57	10 565	V katastrálním území Břevnov, nabízíme výhradně k prodeji parcely 2586/1 - 4 923 m², 2586/2 - 123 m² a parcelu 2586/3 - 152 m². Jedná se o volné, nezastavěné pozemky ve vilové zástavbě na Bílé Hoře. Pozemky jsou situovány 3 minuty chůze od konečné tramvajové smyčky Bílá Hora. Jedny z posledních volných pozemků v této lokalitě mají zaručený, dobrý, přímý přístup. Žádání vilová lokalita Malý Břevnov s výbornou dostupností centra a napojením na vnější obchvat Prahy je výbornou investiční příležitostí s potenciálem budoucí zástavby.	
K Hájům, Stodůlky, P 5	6 072	59 809	9 850	1,09	10 734	Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek pro komerční využití o velikosti 6 072 m². Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v bezprostřední blízkosti ukončení dálnice D5 (Rozvadovská spojka). Na tomto pozemku lze realizovat následující:	

Průzkum trhu - pozemky kromě obytné funkce

Vltavanů, Braník, P 4	2 811	12 089	4 301	1,88	8 064	Pozemek se nachází mezi zahrádkářským a volnočasovým areálem Vltavanů 229, který je v plném provozu. Za pozemkem je cyklostezka lemující Vltavu. Tato lokalita je plná sportovních aktivit lidí a rekreačních nabídek. Hlavní vstup na pozemek je z ulice Vltavanů, kde je možnost napojení na IS (elektrinu, vodu a kanalizaci). Na pozemku je funkční studna. Ve vzdálenosti 160 m je autobusová (106, 121, 253) a tramvajová zastávka (3, 17, 52) „Nádraží Braník“, vlakové nádraží je cca 400 m přes silnici. Pozemek je ÚP vedený jako území určené ke sportu a oddechu (SO1 až SO3) a zahrádkářství (PZA).	
--------------------------	-------	--------	-------	------	-------	---	---

Ilustrativní fotodokumentace – Černokostelecká/Malínská, č.p.1968, 1969 a 1970



Ilustrativní fotodokumentace – Černokostelecká/Malínská, č.p.1968, 1969 a 1970



Ilustrativní fotodokumentace – Černokostelecká/Malínská, č.p.1968, 1969 a 1970



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 2476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice,
10100 Praha 10

00063941

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

nemovitostí

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2274/15	246	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/15				
2274/16	125	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1970, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/16				
2274/17	124	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1969, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/17				
2274/18	173	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 1968, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2274/18				
2274/19	884	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	památkově chráněné území
2275/1	381	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

úplnění pro

Povinnost k

věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby planárenského zařízení

právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, údržby, oprav a stavebních úprav a
provádět úpravy za účelem výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně

odstranění, dle článku III. a GP 3905-102/2015

Pražská plynárenská Distribuce, Parcela: 2275/1

V-6129/2016-101

s.p., člen koncernu Pražská

plynárenská, a.s., U plynárny

80/44, Michle, 14000 Praha 4,

IČO: 27403505

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml.2016/OMP/0018 ze dne

11.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2016. Zápis proveden dne 22.02.2016.

V-6129/2016-101

Vydáno k 28.01.2016 12:40

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 2476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

úvňení pro

Povinnost k

Jiné zápisy

vztahu

úvňení pro

Povinnost k

ěna výměr obnovou operátu

Parcela: 2274/16	Z-91977/2013-101
Parcela: 2274/17	Z-91977/2013-101
Parcela: 2275/1	Z-91977/2013-101
Parcela: 2274/19	Z-91977/2013-101
Parcela: 2274/18	Z-91977/2013-101

y a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

nik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3 odst.1.

POLVZ:1437/2000

Z-4301437/2000-101

ro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581

Praha 1

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

00063941

Praha 10

lášení města o svěžení majetku městské části Č.j.:P10-059614/2007 ze dne 28.05.2007.

Z-52197/2007-101

ro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

RČ/IČO: 00063941

Praha 10

uhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) P10-055038/2007 ze dne 05.2007.

Z-52197/2007-101

ro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581

Praha 1

otokol o rozdělení majetku dle zák. čis. 172/1991Sb. -PVZ 550/1996.

Z-67605/2008-101

ro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

RČ/IČO: 00063941

Praha 10

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

00064581

Praha 1

uhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 02.12.2008.

Z-2440/2009-101

ro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581

Praha 1

lášení města o svěžení majetku městské části P10-034139/2010 ze dne 29.04.2010.

Z-36514/2010-101

ro:

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

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

strana 2

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2017 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 2476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100
Praha 10

RČ/IČO: 00063941

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

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

Upraveno:

Vyhotoveno: 06.12.2017 10:58:03

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upraveno dálkovým přístupem

Is, razítko:

Řízení PÚ:

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2275/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní 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 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.12.2017 10:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

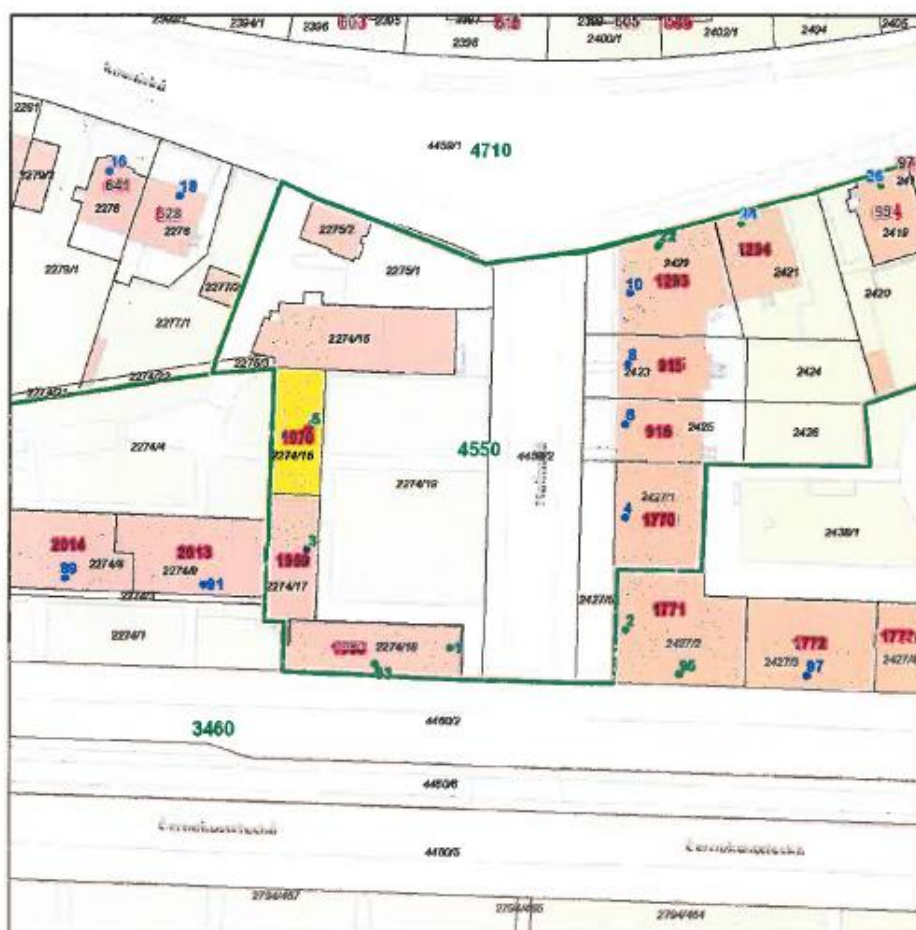
Katastrální mapa





Hlavní město Praha

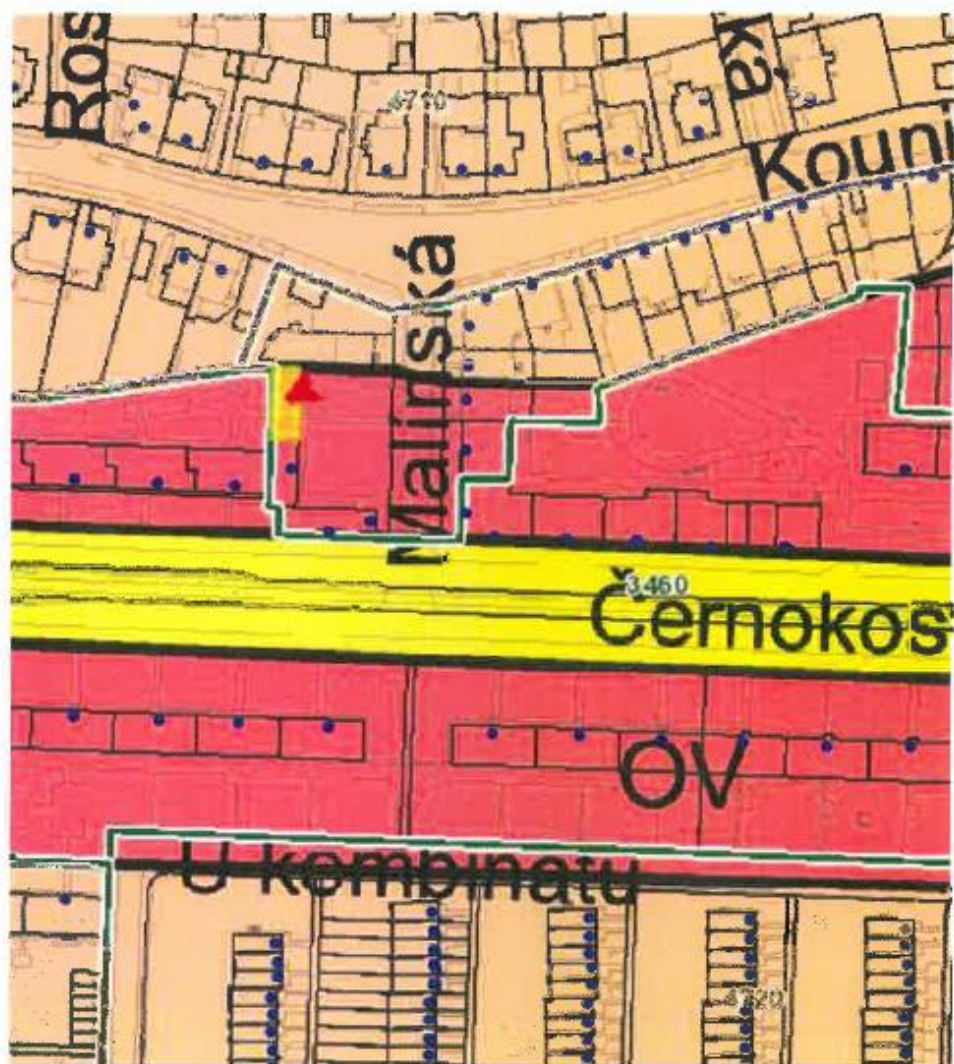
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	2274/16
Cena 2017	
Mapový list:	62
Cena:	4550 Kč/m ²
Skupina:	4383

Obrazové údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
00: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
06: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
12: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytisknuto dne: 8.12.2017

Územní plán





[Handwritten signature]

Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-podatelna: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz Tel: 267 093 743

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, znalecké kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování znaleckých posudků, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, registr smluv, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis

případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne
---	----

dobu, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne