

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

4. jednání

dne 15.05.2023

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. BJ 609/2022
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Marcela Lapková Organizátor jednání	Podpis:

Věc: Smlouva o spolupráci včetně směny pozemků se společností Miškovická, s.r.o.**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: MCPC_Miskovicka_SmlouvaSpoluprace_UpravaAK_240423_revDA_26042023.pdf

Příloha č.2: OS_MISKOVICE_-_PRILOHA_KE_SMLOUVE_S_MC.pdf

Příloha č.3: Situace_predavanych_ploch_221207_1_.pdf

Příloha č.4: MCPC_Miskovicka_SmennaSmlouva_UpravyAK_240423_Final.pdf

Příloha č.5: Priloha1_GP_672_65_2022.pdf

Příloha č.6: Znaleckyposudek_004461_2023_Miskovice_smena.pdf

(č. usnesení)

(zn. předkl.)

ZS/AL

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

smlouvu o spolupráci se společností Miškovická, s.r.o., IČ 24143332 se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 a zároveň smlouvu o směně pozemků se stejnou společností. Obě smlouvy jsou součástí přílohy tohoto usnesení a musí být uzavřeny současně. Podpisem těchto smluv pověřuje starostu Ing. Jiřího Vintišku a 1. zástupce starosty Ing. Alexandera Lochmana, Ph.D.

1. Zodpovídá: Sekretariát vedení ÚMČPČ, Marcela Lapková

Termín: 31.05.2023

Kontrolní termín:

zajistit podpis obou smluv.

2) pověřuje

Radu městské části k rozhodnutí o uzavření veškerých budoucích dodatků ke smlouvě o spolupráci mezi městskou částí Praha-Čakovice a společností Miškovická s.r.o., IČO 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3.

V Praze dne 05.05.2023

Důvodová zpráva

Od roku 2017 vede naše městská část jednání se společností Miškovická s.r.o. k uzavření dohody o území. Šestileté jednání a práce na projektech vedla až k současné podobě projektu, který zahrnuje několik benefitů pro městskou část Praha-Čakovice. Jeden z nejdůležitějších je vytvoření nového náměstí pro Miškovice, kromě toho i přesun zastávky, nových obchodů a služeb převážně pro miškovické občany.

Projekt byl několikrát projednáván v komisi pro územní rozvoj a v komisi pro Miškovice. Obě komise daly kladná stanoviska k tomuto projektu. Kromě výše uvedeného, se investor Miškovická s.r.o. zavazuje uhradit městské části částku 12,780.000 Kč za stavbu 54 rodinných domů a 60ti bytů.

Městská část chce zároveň se smlouvou o spolupráci uzavřít směnnou smlouvu, která umožní konsolidovat své pozemky a v budoucnu na nich stavět. Směnná smlouva vychází ve prospěch naší městské části. Dle znaleckého posudku č. 004461/2023 ze dne 9.2.2023, rozdíl mezi cenami směňovaných nemovitostí činí 2,480.000,- Kč, které uhradí společnost Miškovická s.r.o městské části Praha-Čakovice.

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 004461/2023

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper
Chotovická 1749/5
182 00 Praha 8 – Kobylisy
IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Městská část Praha – Čakovice
náměstí 25. března 121/1
196 00 Praha-Čakovice

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v katastrálním území Miškovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 9. 2. 2023

Posudek obsahuje 40 stran včetně titulního listu, z toho 11 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4	Místní šetření.....	3
1.5	Datum ocenění	3
2.	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	4
2.4	Kategorie hodnoty	5
2.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	5
3.	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat	6
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	6
4.	POSUDEK	11
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění	11
4.2	Ocenění.....	11
4.3	Výsledky analýzy dat.....	26
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	27
5.1	Interpretace výsledků analýzy	27
5.2	Kontrola postupu.....	27
6.	ZÁVĚR	28
6.1	Citace znalecké otázky.....	28
6.2	Odpověď.....	28
7.	PŘÍLOHY	30

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemku p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., za účelem vzájemné směny těchto pozemků.

Odborná otázka zadavatele v souladu s výše uvedeným zadáním, zní:

- 1) *„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice?“*
- 2) *„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.“*

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem vzájemné směny oceňovaných pozemků.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4 Místní šetření

Místní šetření bylo znalcem provedeno dne 2. 2. 2023. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

1.5 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaheno k datu provedení místního šetření, tj. k datu **2. 2. 2023**.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází ze standardních dokumentů a dostupných informací, jakými jsou např. veřejný rejstřík katastru nemovitostí, realitní servery, informace územně samosprávných celků (obcí), mapových aplikací a aplikací jednotlivých profesních organizací (např. pojišťovny, cenové mapy atd.). Dále je tento znalecký posudek zpracován na základě dokumentů předložených zadavatelem a veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění. Pro účely znaleckého posudku je čerpáno zejména z takových zdrojů dat, které obsahují relevantní informace k otázce zadavatele a účelu znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 266, k.ú. Miškovice, obec Praha
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 672-65/2022 vyhotovený Ing. Dagmar Kotlaříkovou
- Znalecký posudek č. 2188-33/2019 vypracovaný Eduardem Hölzelem dne 20. 9. 2019
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 2. 2. 2023
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a příslušná vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, cenové mapy, povodňové mapy apod.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění jsem vycházel zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto znaleckém posudku, rovněž považuji za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

2.4 Kategorie hodnoty

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce ocenění pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba), p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1, k.ú. Miškovice cenou obvyklou. Na základě uvedeného je kategorie hodnoty v tomto znaleckém posudku chápána jako obvyklá cena, přičemž obvyklou cenou, se v tomto znaleckém posudku rozumí cena, tak jak je definována v § 2 odst. 2 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., kde se mimo jiné uvádí následující:

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

Dále také „obvyklá cena“.

2.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. V případě, že zadavatel nepředložil dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímám jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

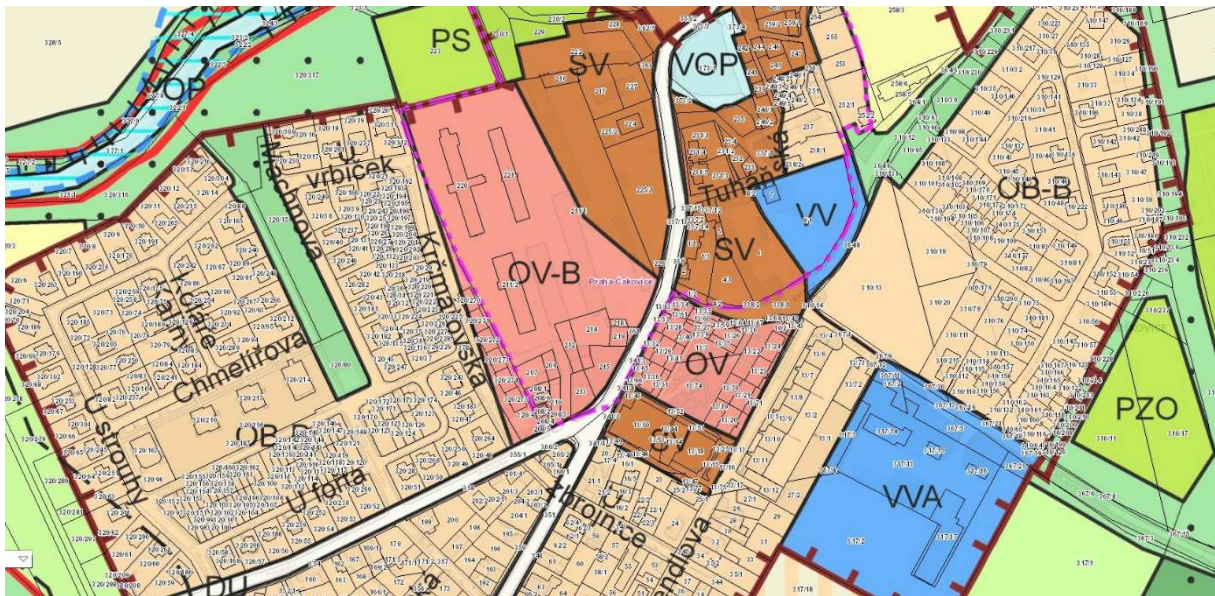
Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem (např. soudní či exekuční řízení apod.).

Katastrální území Miškovice je součástí Městské části Praha – Čakovice. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

Oceňované nemovité věci se nachází v centru části obce Praha - Miškovice. V okolí se nachází zejména rezidenční zástavba spolu s objekty občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu a trolejbusu „Miškovice“), tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.2 Územní plán

Obrázek 2 – výřez územního plánu obce



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz>

Dle územního plánu obce Praha se oceňované nemovité věci nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy OV-B (všeobecně obytné). Jedná se o plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Dle dostupných informací jsou předmětné oceňované nemovité věci součástí území, kde je plánován developerský projekt výstavby rodinných domů.

3.3.1.3 Popis nemovitých věcí

Nemovitosti ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice

Jedná se o pozemky p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidované na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha (dohromady dále také „rodinné domy č.p. 140 a 141“), spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice.

Součástí pozemků p.č. 207 a 209 jsou dvě jiné stavby, které dohromady tvoří dvojdom (každá stavba s vlastním číslem popisným). Svým charakterem a způsobem užití odpovídají obě stavby rodinnému bydlení. Oba dva domy jsou prakticky totožné, provozně propojené na úrovni prvního nadzemního podlaží (dále také „NP“) a se společným půdním prostorem a podsklepením. Domy jsou přibližně 10 let neobydlené.

Jedná se o původní stavby z roku 1951. Pravá (východní) polovina dvojdomu (č.p. 140) je součástí pozemku p.č. 209 o výměře 188 m². Levá (západní) polovina dvojdomu (č.p. 141) je součástí pozemku p.č. 207 o výměře 397 m².

Dvojdom je zděný, částečně podsklepený, s 1 NP a půdním prostorem pod valbovou střechou. Je pravidelného obdélníkového půdorysu o rozměrech přibližně 19,0 x 8,8 m, se vstupem z jižní strany. V 1. NP se nachází vstupní veranda se vstupy do jednotlivých obytných prostor, přičemž každý z domů disponuje vnitřní dispozicí prostor 2+1. Ze společného průchodu je po schodech přístupná půda a z verandy potom 2 sklepní prostory.

Technický stav dvojdomu je špatný až havarijný s dlouhodobě zanedbanou údržbou a řadou konstrukcí na konci jejich životnosti. Projevuje se řada stavebních vad a poruch, jako je vztlínající vlhkost způsobující opadávání omítky, rozbitá okna ad.

Dvojdom je napojen na veřejný rozvod elektro, vody a kanalizace. Vytápění nefunkční, v minulosti lokální pomocí kamen na tuhá paliva.

Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, vrátek apod.

Kolem domu se nachází neudržované pozemky zahrady zarostlé vegetací a zastavěné přístřešky, kůlnami apod.

Tabulka 1 – Přehled ploch domu č.p. 140

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,68	1,00	19,68
ložnice	10,56	1,00	10,56
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	7,68	1,00	7,68
koupelna	2,05	1,00	2,05
WC	1,10	1,00	1,10
předsíň 2	4,18	1,00	4,18
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,52		53,79

Zdroj: místní šetření, vlastní výpočet

Tabulka 2 – Přehled ploch domu č.p. 141

Místnost	Výměra (m ²)	koeficient	Užitná podlahová plocha (m ²)
obývací pokoj	19,79	1,00	19,79
ložnice	10,49	1,00	10,49
kuchyně	5,80	1,00	5,80
předsíň	6,04	1,00	6,04
koupelna	4,21	1,00	4,21
WC	1,11	1,00	1,11
chodba	2,07	1,00	2,07
spižárna	1,78	1,00	1,78
sklep	5,47	0,50	2,74
Celkem	56,76		54,03

Zdroj: místní šetření, vlastní výpočet

Oceňované pozemky p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako veřejná komunikace. Pozemky jsou rovinaté a mají nepravidelný tvar. Celková výměra pozemků p.č. 212/2, 214/2, 214/3 a 361/2 činí 725 m². Na části pozemků se nachází dřevěné přístřešky, zděná kůlna, oplocení z pletiva a ze dřeva a další. Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Jedná se o pozemek p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaný na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou. Tyto nemovité věci jsou ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Oceňované pozemky p.č. 213, 211/13 a 215/1 jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti jsou využívány jako zahrada a částečně jako komunikace. Pozemky jsou rovinaté, mají nepravidelný tvar a jsou oplocené plotem z pletiva. Celková výměra pozemků p.č. 213, 211/13 a 215/1 činí 1 310 m². Pozemky se nenachází v záplavovém území. Informace o případných ekologických zátěžích nebyly k dispozici.

3.3.2 Věcná práva

3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 266, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí zapsáno věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem údržby a oprav objektů s oprávněním pro oceňované parcely č. 207 a 209 a s povinností k parcelám 208/1 a 210.

Na příslušném LV č. 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušném LV č. 266, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno věcné břemeno vedení provozování a užívání kabelového vedení dle čl. III smlouvy a v rozsahu vymezeném g.pl.č. 382-35/2007 s oprávněním pro PREDistribuce, a.s. a povinností k oceňované parcele č. 361. Uvedené věcné břemeno je bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

Na příslušném LV č. 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno věcné břemeno (podle listiny) chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelového vedení 22 kV a 1 kV (dle geom. pl. 230-428/2001) na dobu 40 ti let s oprávněním pro PREDistribuce, a.s. a povinností k oceňované parcele č. 211/1. Uvedené věcné břemeno je bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

3.3.3 Plomby a upozornění

Na příslušných LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části Plomby a upozornění uvedeny k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění

V souladu s výše uvedeným znaleckým úkolem, resp. odbornou otázkou zadavatele a ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu ocenění, je pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného nemovitého majetku použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

4.2 Ocenění

4.2.1 Porovnávací metoda

K datu ocenění lze z dostupných zdrojů nalézt dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, proto je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody (tzv. koeficienty odlišnosti). Porovnání je provedeno, s ohledem na charakter oceňovaného majetku, **zvláště pro rodinné domy č.p. 140 a 141** (spolu s příslušnými pozemky p.č. 207 a 209, jejichž součástí rodinné domy jsou) a **zvláště pro pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou a také pozemek **p.č. 213**, spolu s pozemky **p.č. 211/13 a p.č. 215/1** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou.

Pro stanovení obvyklé ceny je užitá indexová porovnávací metoda – **metoda standardní jednotkové tržní ceny**, která je podrobně popsána v odborných publikacích (např. Teorie oceňování nemovitostí od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.) a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou.

Cena zvoleného standardního objektu (např. rodinného domu s pozemkem, samostatného pozemku) je stanovena komparací se srovnávacími objekty. U konkrétního prodaného objektu zjistíme dělením jeho tržní ceny (**TC_s**) výměrou (m^2 užitné podlahové plochy, m^2 výměry pozemku) jeho jednotkovou tržní cenu srovnávacího objektu (**JTC_s**) a za pomoci přiměřených kritérií (jednotlivých koeficientů odlišnosti) index srovnávacího objektu (**I_s**). Po zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu indexem srovnávacího objektu, je stanovena indexovaná jednotková tržní cena srovnávacího objektu (**JTC_s**). Za použitelnou standardní jednotkovou cenu (**SJTC**) pak bereme průměr ze získaného souboru standardních jednotkových tržních cen. Obdobně je pro zohlednění odlišností standardního a oceňovaného objektu, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu (**JTC_o**), použit tzv. index oceňovaného objektu (**I_o**).

4.2.2 Ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141 porovnávací metodou

Stanovení obvyklé ceny je provedeno zvlášť pro každý z rodinných domů č.p. 140 a 141 vč. příslušných pozemků a příslušenství.

4.2.2.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován objekt charakteru rodinného domu nacházející se v lokalitě katastrálního území Miškovice, s velikostí výměry užitné podlahové plochy od 50 m² do 80 m², ve špatném až havarijním stavu, s výměrou pozemku od 200 m² do 400 m², s podstandardním vybavením a příslušenstvím a bez přítomnosti dalších vlivů. Jednotkou je zde jeden metr čtvereční užitné podlahové plochy.

4.2.2.2 Srovnávací nemovitosti

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí.

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz zejména na lokalitu, charakter objektů a jejich technický stav. Pro určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné objekty v lokalitě katastrálního území Miškovice a obdobných lokalitách. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2022.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací nemovitosti, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry jsou tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): výměra užitné podlahové plochy, lokalita, velikost objektu (užitné podlahové plochy), technický stav, výměra pozemku, vybavení a příslušenství a přítomnost dalších vlivů. Případné odlišnosti mezi srovnávacími a standardním objektem, respektive standardním a oceňovaným objektem jsou zohledněny pomocí tzv. koeficientů odlišnosti. Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.



V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňovanému objektu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Tabulka 3 - srovnávací nemovitost č. 1

 	
<p>Stavba č.p. 21, která je součástí pozemku p.č. St. 36, LV 92, k.ú. Sluhy, okr. Praha-východ. Č. řízení V-12526/2022-209. Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022.</p> <p>Realizovaný prodej domu č.p. 21 s pozemkem o celkové ploše 673 m² v obci Sluhy, okr. Praha-východ. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s dispozicí 2+1. Podlahová plocha je cca 78 m². Na dům navazuje stodola o výměře cca 48 m² s přímým vstupem na půdu domu. Dům je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	5 000 000,00
Výměra (m ²)	78,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	64 102,56

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 4 - srovnávací nemovitost č. 2

 	
<p>Stavba č.p. 965, která je součástí pozemku p.č. 1284/11, spolu s pozemkem p.č. 1284/12, LV 2833, k.ú. Čakovice, obec Praha. Č. řízení V-71624/2022-101. Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022.</p> <p>Realizovaný prodej domu č.p. 965 s pozemky o celkové ploše 223 m² v ulici Schoellerova, Praha - Čakovice. Jedná se o řadový rodinný dům pocházející zhruba z 20. -30. let dvacátého století. Jedná se o nepodsklepenou cihelně kamennou stavbu se sedlovou střechou o zastavěné ploše 121 m² a zahrádkou o ploše 102 m² situovanou západně za domem. Stropy jsou původní, dřevěné. Dům je určen ke kompletní přestavbě, na kterou je vydán demoliční výměr na bourání vnitřních příček pro změnu dispozice a povolení s projektem na přípojku obecní vody, která se nachází hned v komunikaci před domem. Do domu je zavedena elektřina a městská kanalizace.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	7 000 000,00
Výměra (m ²)	98,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	71 428,57

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

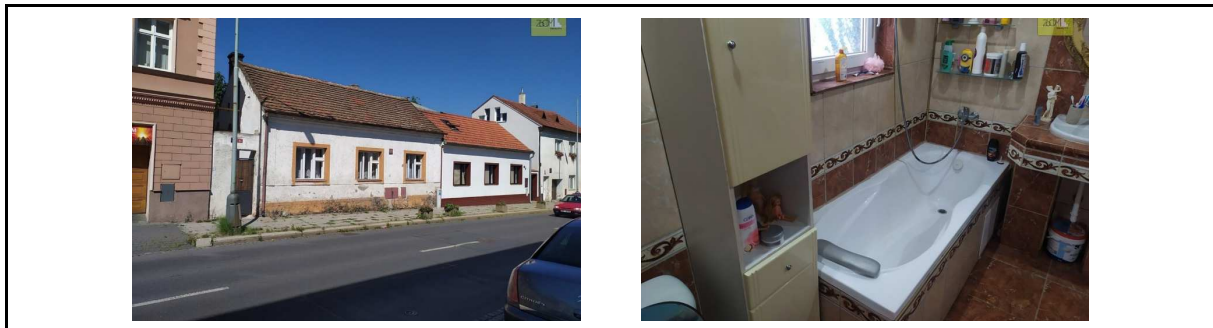
Tabulka 5 - srovnávací nemovitost č. 3

Stavba č.p. 66, která je součástí pozemku p.č. 493, LV 285, k.ú. Satalice, obec Praha.
Č. řízení V-11972/2022-101. Smlouva kupní ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022.

Realizovaný prodej domu č.p. 66 s pozemkem o celkové ploše 131 m² v ulici Hálova, Praha - Satalice. Jedná se o samostatně stojící rohový rodinný dům dispozice 3+1, zděné konstrukce se sedlovou střechou. Příslušenství tvoří garáž a dílna. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu a kanalizaci. Navíc je zde i vlastní studna. Vytápění je zajištěno ústředním plynovým topením. Dům je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci. K domu byla vypracována studie na případnou rekonstrukci, která počítá s vybudováním 2 samostatných bytových jednotek.

Sjednaná cena (Kč)	8 000 000,00
Výměra (m ²)	103,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	77 669,90

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 6 - srovnávací nemovitost č. 4

Stavba č.p. 84, která je součástí pozemku p.č. 186, LV 441, k.ú. Ďáblice, obec Praha.
Č. řízení V-70100/2022-101. Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022.

Realizovaný prodej domu č.p. 84 s pozemkem o celkové ploše 244 m² v ulici Ďáblická, Praha - Ďáblice. Jedná se o řadový, zděný, jednopodlažní rodinný dům dispozice 5+1. Dům je vytápěn plynem, je napojen na vodovodní řád, na elektro přípojku a také na kanalizaci. Dům je v původním stavu a je určen k rekonstrukci.

Sjednaná cena (Kč)	6 100 000,00
Výměra (m ²)	91,28
Jednotková cena (Kč/m ²)	66 827,34

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, cenové mapy, vlastní výpočet

Tabulka 7 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TCs (Kč)	Výměra užité podlah. plochy (m ²)	Jednotková tržní cena JTCs (Kč/m ²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost objektu (m ²)		k ₃ technický stav		k ₄ výměra pozemku		k ₅ vybavení a příslušenství		k ₆ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTCs (Kč/m ²)
1	V-12526/2022-209	19.09.2022	5 000 000	78,00	64 102,56	0,70	Sluhy, okr. Praha-východ	1,00	50 - 80 m ²	1,20	před rekonstrukcí	1,20	více jak 400 m ²	1,10	standardní	1,10	samostatně stojící dům, stodola	1,22	52 543,08
2	V-71624/2022-101	14.12.2022	7 000 000	98,00	71 428,57	1,20	Schoellerova, Čakovice	0,95	80 - 120 m ²	1,00	špatný/havarijní	1,00	200 - 400 m ²	1,00	podstandardní	1,07	projekt přestavby, bez parkování	1,22	58 548,01
3	V-11972/2022-101	21.02.2022	8 000 000	103,00	77 669,90	1,20	Hálova, Satalice	0,95	80 - 120 m ²	1,20	před rekonstrukcí	0,80	do 200 m ²	1,10	standardní	1,10	garáž + dílna, projekt přestavby	1,32	58 840,83
4	V-70100/2022-101	07.12.2022	6 100 000	91,28	66 827,34	1,05	Ďáblická, Ďáblice	0,95	80 - 120 m ²	1,20	před rekonstrukcí	1,00	200 - 400 m ²	1,10	standardní	0,98	bez parkování	1,29	51 804,14

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

4.2.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj jsou vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – $IJTC_s$.

Tabulka 8 - Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	51 804,14
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	58 840,83
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 272,49
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	52 161,53
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	58 706,51
Průměr použitých hodnot - SJTC [Kč/m²]	55 434,02

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných objektů situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované jednotkové ceny standardních objektů se pohybují přibližně v intervalu 50 000 až 60 000 Kč/m² v závislosti na poloze, technickém stavu, velikosti výměry a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná standardní jednotková cena (SJTC) je stanovena uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 55 000 Kč/m².

4.2.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 140

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ oceňovaného rodinného domu č.p. 140, vč. pozemku a příslušenství, je určen jeho index odlišnosti I_o a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného objektu - JTC_o .

Tabulka 9 - Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 140 – JTC_o

Rodinný dům č.p. 140		
Užitná podlahová plocha [m ²]		53,79
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		55 000,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost objektu	50 - 80 m ²	1,00
k_3 - technický stav	špatný/havarijní	1,00
k_4 - výměra pozemku	do 200 m ²	0,80
k_5 - vybavení a příslušenství	podstandardní	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o		0,80
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]		44 000,00
Hodnota oceňovaného objektu [Kč]		2 366 760,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.2.5 Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 141

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ oceňovaného rodinného domu č.p. 141, vč. pozemku a příslušenství, je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného objektu - JTC_0 .

Tabulka 10 - Stanovení jednotkové tržní ceny rodinného domu č.p. 141 – JTC_0

Rodinný dům č.p. 141		
Užitná podlahová plocha [m ²]		54,03
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		55 000,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost objektu	50 - 80 m ²	1,00
k_3 - technický stav	špatný/havarijní	1,00
k_4 - výměra pozemku	200 - 400 m ²	1,00
k_5 - vybavení a příslušenství	podstandardní	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		55 000,00
Hodnota oceňovaného objektu [Kč]		2 971 650,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.3 Rekapitulace ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141

Tabulka 11 - Rekapitulace ocenění rodinných domů č.p. 140 a 141

Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Rodinný dům č.p. 140 s pozemkem p.č. 209	2 370 000,00 Kč
Rodinný dům č.p. 141 s pozemkem p.č. 207	2 970 000,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4 Ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1 porovnávací metodou

Stanovení obvyklé ceny je provedeno zvlášť pro každý z oceňovaných pozemků.

4.2.4.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován pozemek nacházející se v lokalitě katastrálního území Miškovice, s velikostí výměry do 500 m², s charakterem využití dle územního plánu jako území OV – všeobecně obytné, rovinnatý s nepravidelným tvarem a bez přítomnosti dalších vlivů. Jednotkou je zde jeden metr čtvereční pozemku.

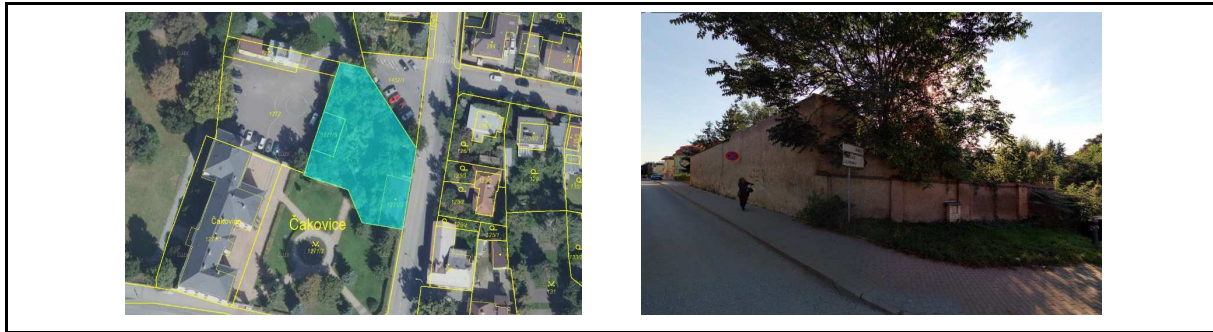
4.2.4.2 Srovnávací nemovitosti

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí.

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz zejména na lokalitu, charakter objektů a jejich technický stav. Pro určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné pozemky v lokalitě katastrálního území Miškovice a obdobných lokalitách. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2022.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací nemovitosti, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry jsou tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): výměra pozemku, lokalita, charakter využití dle ÚP, tvar a povrchová konfigurace pozemku a přítomnost dalších vlivů. Případné odlišnosti mezi srovnávacími a standardním pozemkem, respektive standardním a oceňovaným pozemkem jsou zohledněny pomocí tzv. koeficientů odlišnosti. Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňovanému objektu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Tabulka 12 - srovnávací nemovitost č. 5

Pozemky p.č. 1271/3 a 1271/5, LV 1531, k.ú. Čakovice.
 Č. řízení: V-39963/2022-101. Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022.

Realizovaný prodej pozemků p.č. 1271/3 a 1271/5, při ulici Schoellerova, k.ú. Čakovice, evidovaných v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Celková výměra 1 422 m². Svažité, poměrně kompaktního tvaru. Součástí pozemku p.č. 1271/3 je jiná stavba. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené).

Sjednaná cena (Kč)	10 056 290
Výměra (m ²)	1 422
Jednotková cena (Kč/m ²)	7 071,93

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 13 - srovnávací nemovitost č. 6



Pozemky p.č. 1686/13, 1687/4, 1687/5 a 1689/1, LV 1885, k.ú. Ďáblice.
 Č. řízení: V-47397/2022-101. Smlouva kupní ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022.

Realizovaný prodej pozemků p.č. 1686/13, 1687/4, 1687/5 a 1689/1, k.ú. Ďáblice, evidovaných v katastru nemovitostí jako zahrada a ostatní plocha. Výměra 2 950 m². Rovinaté, kompaktní tvary. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené) a PS (sady, zahrady a vinice).

Sjednaná cena (Kč)	15 000 000
Výměra (m ²)	2 950
Jednotková cena (Kč/m ²)	5 084,75



Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 14 - srovnávací nemovitost č. 7

 	
<p>Pozemky p.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16 a 1648/38, LV 1894, k.ú. Ďáblice. Č. řízení: V-33795/2022-101. Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16 a 1648/38, k.ú. Ďáblice, při ulici Na Blatech, evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, zahrada a ostatní plocha. Výměra 3 933 m². Rovinaté, kompaktní tvary. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné) a ZMK (zeleň městská a krajinná).</p>	
Sjednaná cena (Kč)	21 000 000
Výměra (m ²)	3 933
Jednotková cena (Kč/m ²)	5 339,44

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 15 - srovnávací nemovitost č. 8

 	
<p>Pozemek p.č. 1309/40, LV 1972, k.ú. Čakovice. Č. řízení: V-53804/2022-101. Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 1309/40, při ulici Rýnská, k.ú. Čakovice, evidovaného v katastru nemovitostí a využívaného jako orná půda. Celková výměra 10 658 m². Rovinatý pozemek pravidelného tvaru. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné).</p>	
Sjednaná cena (Kč)	29 489 605
Výměra (m ²)	10 658
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 766,90

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočet

Tabulka 16 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TC _s (Kč)	Výměra (m ²)	Jednotková tržní cena JTC _s (Kč/m ²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost výměry (m ²)		k ₃ charakter využití dle ÚP		k ₄ konfigurace pozemku		k ₅ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m ²)
5	V-39963/2022-101	29.06.2022	10 056 290	1 422	7 071,93	1,20	Schoellerova, Čakovice	0,95	501 až 1 500 m ²	0,90	SV - všeobecně smíšené	0,95	svažitý, kompaktní tvar	1,10	jiná stavba na pozemku	1,07	6 609,28
6	V-47397/2022-101	08.08.2022	15 000 000	2 950	5 084,75	1,05	U červeného mlýnku, Ďáblice	0,90	1 501 až 5 000 m ²	0,80	SV - všeobecně smíšené PS - sady, zahrady a vinice	1,05	rovinatý, kompaktní tvary	1,00	bez vlivu	0,79	6 436,39
7	V-33795/2022-101	31.05.2022	21 000 000	3 933	5 339,44	1,05	Na Blatech, Ďáblice	0,90	1 501 až 5 000 m ²	0,80	OB - čistě obytné ZMK - zeleň	1,05	rovinatý, kompaktní tvary	1,00	bez vlivu	0,79	6 758,78
8	V-53804/2022-101	12.09.2022	29 489 605	10 658	2 766,90	1,00	Rýnská, Čakovice	0,80	více jak 10 000 m ²	1,00	OB - čistě obytné	1,05	rovinatý, pravidelný tvar	0,50	orná půda	0,42	6 587,86

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

4.2.4.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj jsou vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – $IJTC_s$.

Tabulka 17 - Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	6 436,39
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	6 758,78
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	114,23
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 483,85
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 712,31
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	6 598,08

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované jednotkové ceny standardních pozemků se pohybují přibližně v intervalu 6 500 až 6 700 Kč/m² v závislosti na poloze, velikosti výměry, charakteru využití dle územního plánu a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná standardní jednotková cena (SJTC) je stanovena uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 6 600 Kč/m².

4.2.4.4 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 212/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 212/2 je určen jeho index odlišnosti I_o a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_o .

Tabulka 18 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 212/2 – JTC_o

Pozemek p.č. 212/2		
Výměra [m ²]		174
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 148 400,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.5 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 214/2 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 19 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/2 – JTC_0

Pozemek p.č. 214/2		
Výměra [m ²]		289
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 907 400,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.6 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/3

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 214/3 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 20 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 214/3 – JTC_0

Pozemek p.č. 214/3		
Výměra [m ²]		200
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 600,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 320 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.7 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 361/2

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 361/2 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 21 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 361/2 – JTC_0

Pozemek p.č. 361/2		
Výměra [m ²]		62
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	komunikace	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		0,50
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		3 300,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		204 600,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.8 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 213

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 213 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 22 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 213 – JTC_0

Pozemek p.č. 213		
Výměra [m ²]		454
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, kompaktní tvar	1,05
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,05
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 930,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		3 146 220,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.9 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 211/13

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 211/13 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 23 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 211/13 – JTC_0

Pozemek p.č. 211/13		
Výměra [m ²]		452
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00
k_5 - další vlivy	komunikace	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		0,50
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		3 300,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		1 491 600,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.4.10 Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 215/1

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňovaného pozemku p.č. 215/1 je určen jeho index odlišnosti l_0 a jednotková tržní cena tohoto oceňovaného pozemku - JTC_0 .

Tabulka 24 - Stanovení jednotkové tržní ceny pozemku p.č. 215/1 – JTC_0

Pozemek p.č. 215/1		
Výměra [m ²]		404
Standardní jednotková tržní cena - SJTC [Kč/m ²]		6 600,00
Koeficienty odlišnosti a porovnání		
k_1 - lokalita	k.ú. Miškovice	1,00
k_2 - velikost výměry [m ²]	do 500 m ²	1,00
k_3 - charakter využití dle ÚP	OV - všeobecně obytné	1,00
k_4 - konfigurace pozemku	rovinatý, kompaktní tvar	1,05
k_5 - další vlivy	bez vlivu	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0		1,05
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]		6 930,00
Hodnota oceňovaného pozemku [Kč]		2 799 720,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.2.5 Rekapitulace ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1

Tabulka 25 - Rekapitulace ocenění pozemků p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2, p.č. 213, p.č. 211/13 a p.č. 215/1

Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Pozemek p.č. 212/2	1 150 000,00 Kč
Pozemek p.č. 214/2	1 910 000,00 Kč
Pozemek p.č. 214/3	1 320 000,00 Kč
Pozemek p.č. 361/2	200 000,00 Kč
Pozemek p.č. 213	3 150 000,00 Kč
Pozemek p.č. 211/13	1 490 000,00 Kč
Pozemek p.č. 215/1	2 800 000,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

4.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného ocenění jsou stanoveny výsledné hodnoty ocenění rodinných domů a pozemků. Oceňované nemovitosti jsou v souladu se znaleckým úkolem a zadáním odborné otázky zadavatele rozděleny dle vlastnictví na nemovité věci ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a nemovité věci ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Tabulka 26 – Rozdělení výsledných hodnot dle vlastnictví

Vlastník	Nemovitost	Hodnota (matematicky zaokrouhleno)
Hlavní město Praha	Rodinný dům č.p. 140 s pozemkem p.č. 209	2 370 000,00 Kč
	Rodinný dům č.p. 141 s pozemkem p.č. 207	2 970 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 212/2	1 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/2	1 910 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 214/3	1 320 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 361/2	200 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví Hlavního města Prahy		9 920 000,00 Kč
Miškovická, s.r.o.	Pozemek p.č. 213	3 150 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 211/13	1 490 000,00 Kč
	Pozemek p.č. 215/1	2 800 000,00 Kč
Celkem nemovité věci vlastnictví společnosti Miškovická s.r.o.		7 440 000,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné nemovitosti (rodinné domy, pozemky) nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací nemovitosti a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. S ohledem na zadání znaleckého úkolu, respektive odborné otázky zadavatele, bylo ocenění provedeno **zvláště pro rodinné domy č.p. 140 a 141** (spolu s příslušnými pozemky p.č. 207 a 209, jejichž součástí rodinné domy jsou) a **zvláště pro pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3, p.č. 361/2** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou a také pozemek **p.č. 213**, spolu s pozemky **p.č. 211/13 a p.č. 215/1** vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou.

Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody bylo použito celkem 8 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí (4 vzorky v případě rodinných domů a 4 vzorky v případě pozemků). Následně bylo provedeno stanovení obvyklé ceny zvláště pro nemovité věci ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a zvláště pro nemovité věci ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice činí **9 920 000 Kč**.

Celková výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. činí **7 440 000 Kč**.

Rozdíl výsledných hodnot pro účely směny činí ke dni ocenění **2 480 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena zejména manuálním přepočtem všech použitých výpočtů a aplikovaných postupů.

6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 207, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m² (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha, spolu s pozemky p.č. 212/2, ostatní plocha o výměře 174 m², p.č. 214/2, ostatní plocha o výměře 289 m², p.č. 214/3, ostatní plocha o výměře 200 m² a p.č. 361/2, ostatní plocha o výměře 62 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice a pozemku p.č. 213, ostatní plocha o výměře 454 m², evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13, ostatní plocha o výměře 452 m² a p.č. 215/1, ostatní plocha o výměře 404 m², vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o., za účelem vzájemné směny těchto pozemků.

6.1 Citace znalecké otázky

- 1) *„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice?“*
- 2) *„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o.“*

6.2 Odpověď

- 1) Obvyklá cena pozemků p.č. 207 (součástí je stavba č.p. 141, jiná stavba) a p.č. 209 (součástí je stavba č.p. 140, jiná stavba), evidovaných na LV 266, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 212/2, p.č. 214/2, p.č. 214/3 a p.č. 361/2, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy ve svěřené správě Městské části Praha-Čakovice činí (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

9 920 000 Kč

(Slovy: devět milionů devět set dvacet tisíc korun českých)

- 2) **Obvyklá cena pozemku p.č. 213, evidovaném na LV 601, k.ú. Miškovice, obec Praha spolu s pozemky p.č. 211/13 a p.č. 215/1, vymezenými dle geometrického plánu č. 672-65/2022 vyhotoveném Ing. Dagmar Kotlaříkovou, vše ve vlastnictví společnosti Miškovická, s.r.o. činí (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):**

7 440 000 Kč

(Slovy: *sedm milionů čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých*)

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.2.2019 pod č.j. Spr. 1659/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 004461/2023 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV022023.

V Praze dne 9. 2. 2023

Elektronicky podepsáno:

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečné výpisy z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 266 a 601, k.ú. Miškovice, obec Praha
- 2) Geometrický plán č. 672-65/2022
- 3) Ortofotomapa zobrazující oceňovaných nemovitých věcí
- 4) Fotodokumentace
- 5) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 3. 2. 2023, LV 266, k.ú. Miškovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:15:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 03022023 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9	00231291	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
207	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 141, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 207				
209	188	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 140, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 209				
212	374	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 124, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 212				
214	809	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miškovice, č.p. 123, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 214				
361	501	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem údržby a oprav objektů

Oprávnění pro

Parcela: 207, Parcela: 209

Povinnost k

Parcela: 208/1, Parcela: 210

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2006.

V-21758/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

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 03.02.2023 10:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

provozování a užívání kabelového vedení dle čl. III smlouvy a v rozsahu vymezeném g.pl.č. 382-35/2007

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 361

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2008.

V-19695/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 207, Parcela: 209, Parcela: 212, Parcela: 214, Parcela: 361

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 NZ 153/99.

POLVZ:33/2000

Z-7200033/2000-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1
 Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, 00231291
 Čakovice, 19600 Praha 9

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

POLVZ:35/2000

Z-7200035/2000-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1

- o Usnesení rady obce 31/33 ze dne 26.11.2009.

Z-7711/2010-101

Pro: Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, RČ/IČO: 00231291
 Čakovice, 19600 Praha 9

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 266
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 03.02.2023 10:32:28
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731552 Miškovice List vlastnictví: 601
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující rozdělení obchodní společnosti oddíl C, vložka 182628 odštěpením ze dne 01.09.2011.

Z-99278/2011-101

Pro: Miškovická, s.r.o., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 24143332

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.02.2023 10:39:05

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 672-65/2022



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
302-18	733228.28	1036530.75	3	kolík
567-969	733195.91	1036507.94	3	roh budovy
567-926	733220.79	1036527.32	4	kolík
567-929	733215.33	1036538.48	4	roh budovy
567-930	733224.34	1036544.18	4	roh budovy
567-937	733199.82	1036534.69	4	roh budovy
567-938	733198.71	1036503.47	4	značka na stěně
567-945	733215.52	1036508.83	4	roh budovy
567-946	733188.37	1036499.79	3	roh budovy
567-947	733194.73	1036502.29	4	značka na stěně
567-984	733207.58	1036537.09	4	roh budovy
567-994	733186.13	1036559.96	3	km sídly
567-999	733172.57	1036528.39	3	roh budovy
1	733180.42	1036544.33	3	značka na zdědě
2	733205.80	1036531.72	3	dočasné kolík
3	733198.61	1036521.39	3	dočasné kolík
4	733185.18	1036500.39	3	značka na stěně
5	733196.90	1036502.86	3	značka na stěně
6	733204.61	1036519.99	3	dočasné kolík
7	733211.44	1036523.27	3	dočasné kolík
8	733220.63	1036527.68	3	dočasné kolík
9	733227.85	1036532.87	3	dočasné kolík

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav						Nový stav							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Převodní se stávajícím evidenčním průběžím v držení			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází v právního označení v	Číslo list. věcnosti	Výměra dílu	Označení dílu
211/1	2	33 09	zast. pt.	211/1	2	28 57	zast. pt.	0	0	211/1	601	2	28 57
212	3	74	zast. pt.	211/13	4	52	zast. pt.	2	211/1	601	4	52	
				212/1	1	99	zast. pt.	2	212	266	1	99	
214	8	09	zast. pt.	212/2	1	74	zast. pt.	2	212	266	1	74	
				214/1	3	21	zast. pt.	2	214	266	3	21	
215	6	90	ostat. pt. zelen.	214/2	2	89	ostat. pt.	2	214	266	2	89	
				214/3	2	00	ostat. pt.	2	214	266	5	20	
				215/1	4	04	ostat. pt.	2	215	601	4	04	
361	5	01	ostat. pt. ostat. nemovitost	215/2	2	86	ostat. pt.	2	215	601	2	86	
				361/1	4	38	ostat. pt.	2	361	266	4	38	
	2	56	83		7	2	56	82					

*J) Rozdíly v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr parcel a dílů podle odst. 14.7 b) přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb. v platném znění

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil odborný zeměměřičský úřad: Jméno příjmení: Ing. Petr Kotlařík	Státní úřad zeměměřičský úřad: Jméno příjmení: Ing. Petr Kotlařík
	Číslo pořady seznamu úhrnů: 173/1995	Číslo pořady seznamu úhrnů: 173/1995
	Dne: 14.6.2022 Číslo: 65/2022	Dne: 14.6.2022 Číslo: 65/2022
	Náležitosti a přehled odpovědí právně předpisům: 14.6.2022, Číslo: 65/2022	
Vykonal: Ing. Dagmar Kotlaříková	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel:	
Číslo plánu: 672 - 65/2022	Jitka Němcová	
Okres: Hlavní město Praha	KU pro Hlavní město Praha	
Obec: PRAHA	KP Praha	
Kat. území: MŠKOVCE	POP 2718/2022-101	
Mapový list: RRALPYNAD 1:1 AVOU 3423	2022.06.16 14:44:45 +02'00'	
Dokladem vlastnického pozemku byla poskytnuta možnost pozemek na stavbu s průběhem rekonstrukce nových bytů. Není třeba vyžadovat další souhlas.		

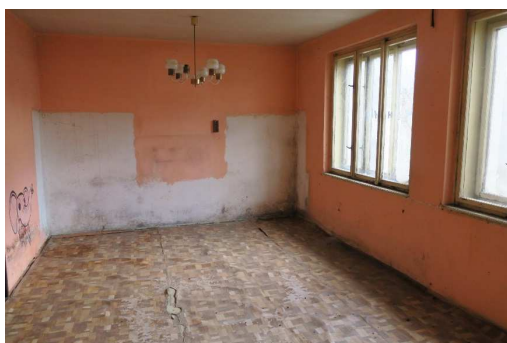
Příloha č. 4 – Fotodokumentace



Pohled na dvojdům č.p. 140 a 141



Pohled na dvojdům č.p. 140 a 141



Obývací pokoj domu č.p. 140



Pokoj domu č.p. 140



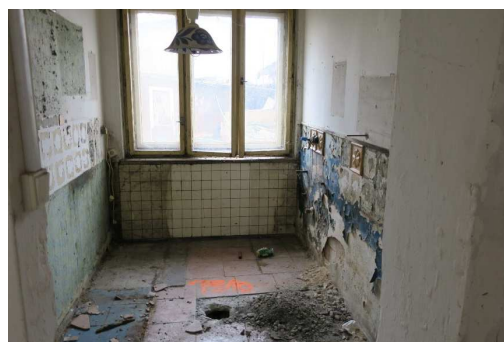
Kuchyně domu č.p. 140



Koupelna domu č.p. 140



Obývací pokoj domu č.p. 141



Kuchyně domu č.p. 141



Půdní prostor dvojdomu č.p. 140 a 141



Sklep dvojdomu č.p. 140 a 141



Pohled na pozemek p.č. 212/2



Pohled na pozemek p.č. 214/2



Pohled na pozemek p.č. 214/3



Pohled na pozemek p.č. 211/13



Pohled na pozemek p.č. 213



Pohled na pozemek p.č. 215/1

Příloha č. 5 – Cenové údaje

Srovnávací nemovitost č. 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 209 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Řízení V-12526/2022-209

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 12:55:40. Zápis proveden dne 11.10.2022. V-12526/2022-209
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 36, LV 92 k.ú. Sluhy Součástí je stavba: Sluhy, č.p. 21, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-71624/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:56:49. Zápis proveden dne 06.01.2023. V-71624/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 1284/11, LV 2833 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 965, rod.dům; 1284/12, LV 2833 k.ú. Čakovice

Srovnávací nemovitost č. 3

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-11972/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 16:12:46. Zápis proveden dne 16.03.2022. V-11972/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 493, LV 285 k.ú. Satalice Součástí je stavba: Satalice, č.p. 66, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-70100/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 10:40:15. Zápis proveden dne 29.12.2022. V-70100/2022-101
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 186, LV 441 k.ú. Dáblice Součástí je stavba: Dáblice, č.p. 84, rod.dům

Srovnávací nemovitost č. 5**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-39963/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.056.290,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 09:10:12. Zápis V-39963/2022-101
proveden dne 21.07.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1271/3, LV 1531 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 869, jiná st.; 1271/5, LV 1531 k.ú. Čakovice**

Srovnávací nemovitost č. 6**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-47397/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 10:11:16. Zápis V-47397/2022-101
proveden dne 31.08.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1686/13, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1687/4, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1687/5, LV 1885 k.ú. Ďáblice; 1689/1, LV 1885 k.ú. Ďáblice**

Srovnávací nemovitost č. 7**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-33795/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **21.000.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 09:31:29. Zápis V-33795/2022-101
proveden dne 22.06.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1644/5, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1645/15, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1645/16, LV 1894 k.ú. Ďáblice; 1648/38, LV 1894 k.ú. Ďáblice**

Srovnávací nemovitost č. 8**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-53804/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **29.489.605,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 14:21:35. Zápis V-53804/2022-101
proveden dne 05.10.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1309/40, LV 1972 k.ú. Čakovice**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami:

Miškovičká, s.r.o., IČ 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, 130 00, Praha 3 – Žižkov, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 182628, zastoupena jednatelem Maximilianem Adamem Skalou
(dále jen „*stavebník*“)

a

Městská část Praha – Čakovice, IČ 00231291, se sídlem náměstí 25. března 121/1, 196 00, Praha 9 – Čakovice, zastoupena Ing. Jiřím Vintiškou, starostou a Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D. 1. zástupcem starosty.
(dále jen „*Městská část*“)
(společnost Miškovičká a Městská část dále společně jen „*smluvní strany*“)

uzavřena tato

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Vzhledem k tomu, že

A) stavebník je k dnešnímu dni vlastníkem:

- pozemku parc. č. 211/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 23309 m²,
 - pozemku parc. č. 211/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 856 m²,
 - pozemku parc. č. 213, ostatní plocha, o výměře 454 m²,
 - pozemku parc. č. 215, ostatní plocha, o výměře 690 m²,
 - pozemku parc. č. 216, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, rodinný dům, č. p. 46, o výměře 255 m²,
 - pozemku parc. č. 218, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 48, o výměře 70 m²,
 - pozemku parc. č. 219, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 191 m²,
 - pozemku parc. č. 220, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 1 042 m²,
 - pozemku parc. č. 221, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 758 m²,
 - pozemku parc. č. 225/1, zahrada, o výměře 2 779 m², a
 - pozemku parc. č. 226, ostatní plocha, o výměře 16 m²,
- to vše zapsané na LV č. 601 pro katastrální území Miškovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. (dále jen „*pozemky Miškovičká*“);

B) Městská část prohlašuje, že následující nemovitosti v bezprostřední sousedství pozemků Miškovičká, a to:

- pozemek parc. č. 207, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 141, o výměře 397 m²,
- pozemek parc. č. 209, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 140, o výměře 188 m²,

- pozemek parc. č. 212, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 124, o výměře 374 m²,
- pozemek parc. č. 214, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 123, o výměře 809 m², a
- pozemku parc. č. 224, zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba, objekt k bydlení, č. p. 47, o výměře 200 m²,

to vše zapsáno na LV č. 266 pro k. ú. Miškovice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a byly dále předány do svěřené správy Městské části. Na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je Městská část oprávněna se shora uvedenými nemovitostmi nakládat, vykonávat práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních jednáních.

(dále jen „*pozemky Městské části*“)

- C) stavebník hodlá na pozemcích Miškovická realizovat stavební činnosti v rámci projektu „Obytný soubor Miškovice“ za účelem výstavby kompletní nové čtvrti sestávající se z rodinných domů a bytových domů, jež v sobě zahrnuje rovněž vybudování nové veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a veřejných prostranství (náměstí) (dále jen „*stavební záměr*“);
- D) smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že mezi sebou hodlají současně s touto smlouvou uzavřít/uzavírají směnnou smlouvu, jejíž předmětem je vzájemná směna pozemků a jejich částí v souladu s grafickým návrhem a geometrickým plánem č. 672-65/2022, jež jsou nedílnou součástí této smlouvy;
- E) smluvní strany mají v úmyslu upravit mezi sebou vzájemná práva a povinnosti v rámci spolupráce při realizaci stavebního záměru včetně následného předání vybudované veřejné infrastruktury do vlastnictví hl. m. Prahy, závazku stavebníka o plnění finančních kontribucí a závazek k umístění odstavných a průjezdových zastávek městské hromadné dopravy v rámci tohoto projektu;

dohodly se smluvní strany, následovně:

I.

Smlouva o spolupráci při výstavbě

I.1. Předmětem této smlouvy je mj. úprava vzájemných práv a povinností stavebníka a Městské části při realizaci předmětného stavebního záměru na pozemcích Miškovická, v rámci kterého dojde k výstavbě kompletní nové čtvrti sestávající se z rodinných domů a bytového komplexu, jež v sobě zahrnuje rovněž vybudování nové veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a veřejných prostranství (náměstí).

I.2. Městská část prohlašuje, že se seznámila se stavebním záměrem stavebníka, s jeho realizací dle podmínek uvedených v odst. I.4 a I.5. tohoto článku smlouvy souhlasí a zavazuje se poskytnout stavebníkovi veškerou nezbytnou součinnost a souhlasy potřebné k jeho realizaci, a to zejména, nikoli však jen, v průběhu územního a stavebního řízení, tak v průběhu jeho realizace a dokončení, včetně kolaudace, vše za podmínky, že stavebník bude postupovat v souladu s touto smlouvou. Městská část tak podpisem této smlouvy souhlasí s realizací stavebního záměru dle projektové dokumentace [*], která je nedílnou přílohou této smlouvy (dále jen „*projektová dokumentace*“), a dále se zavazuje za účelem vydání příslušných souhlasů a povolení v řízeních

vedených dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „*stavební zákon*“), poskytovat stavebníkovi vzájemně i samostatně veškerou nezbytnou součinnost, a to zejména, nikoli však výlučně, poskytnout v případě potřeby za výše uvedeným účelem dokončení předmětného stavebního záměru stavebníkovi souhlas dle ustanovení § 184a stavebního zákona.

I.3. Městská část se zavazuje nečinit (osobně ani prostřednictvím jakýchkoliv třetích osob) jakékoliv úkony ani právní ani jiná jednání, které by mohly zmařit, ohrozit či omezit vydání patřičných povolení, souhlasů a stanovisek, které jsou (anebo budou) pro realizaci stavebního záměru vyžadovány příslušnými právními předpisy, zejména se zavazuje neuplatňovat (nevznášet) v řízeních (zejména územním a stavebním řízení) souvisejících se stavebním záměrem námitky (jako účastník takových řízení), to vše za podmínky, že stavebník bude řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných právních předpisů. Městská část se dále zavazuje poskytovat stavebníkovi, v souvislosti s předmětným stavebním záměrem, veškerou nezbytnou vyžádanou součinnost k vyřízení (a nabytí právní moci) územního rozhodnutí a stavebního povolení na realizaci stavebního záměru, vč. vydávání potřebných souhlasů, stanovisek, vyjádření, poskytování dokumentů apod., a to i ve vztahu k novému uspořádání pozemků Miškovická, jakož i činit vše, co je na ní možné spravedlivě požadovat pro to, aby jakékoli územní a stavební řízení týkající se tohoto stavebního záměru bylo úspěšné, jakož i zdržet se jakýchkoli právních a jiných jednání (a opomenutí či protahování) směřujících k neúspěchu či prodlužování územního a stavebního řízení týkajícího se tohoto stavebního záměru.

I.4. Stavebník bude realizovat stavební záměr podle projektové dokumentace pro vydání společného povolení, a zároveň v souladu s veškerými připomínkami dotčených orgánů, kdy součástí stavebního záměru stavebníka je i vybudování veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a náměstí (bez zeleně a mobiliáře). Stavebník se zavazuje realizovat stavbu na základě projektové dokumentace (bez ohledu na to, o jaký stupeň (druh) projektové dokumentace se bude jednat), která vždy musí vycházet z projektové dokumentace uvedené v čl. I. odst. I.2, a to zejména v otázce výšky jednotlivých staveb, hmoty, odstupových vzdáleností a všech dalších skutečností. Stavebník se zavazuje případně uvažované změny projektové dokumentace s Městskou částí předem projednat a Městská část se zavazuje o takových změnách jednat v dobře víře a v případě, že navrhované změny nebudou v rozporu s oprávněnými zájmy Městské části a při zachování hmotového pojetí stavebního záměru, výšky jednotlivých staveb, odstupových vzdáleností a dalších rozhodných skutečností s takovými změnami souhlasit. Pokud by Stavebník tuto povinnost porušil, je Městská část oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč (slovy: Deset milionů korun českých) a současně požadovat, aby příslušná projektová dokumentace, která tento závazek porušuje, byla opravena, případně aby stavby, které byly vybudovány (částečně nebo zcela), byly v částech, které porušují tento závazek, odstraněny.

I.5. Stavebník se při realizaci stavebního záměru zejména zavazuje, že:

- veškeré stavební činnosti budou realizovány s důrazem na minimalizaci dopadů na okolí;
- staveniště bude náležitě označeno, ohrazeno a zabezpečeno proti vniknutí nepovolaných osob;
- veškeré prvky staveniště budou umístěny a opatřeny tak, aby bylo zabráněno ohrožení zdraví osob a škodám na majetku;
- budou dodržovány veškeré bezpečnostní předpisy; a

- umožní zástupcům Městské části po předchozí domluvě vstup na staveniště za účelem kontroly dodržování projektové dokumentace a technologických postupů;
- bude bezodkladně informovat Městskou část o vydání všech správních rozhodnutí týkajících se předmětného stavebního záměru;
- poskytne Městské části veškeré vizualizace a zavazuje se tímto umožnit publikovat tyto vizualizace ze strany Městské části jakýmkoliv způsobem, který nepoškodí dobré jméno stavebníka;
- osloví relevantní a způsobilé podnikatele mající sídlo či provozovnu v Městské části Praha – Čakovice k jednotlivým tendrům na výstavbu, a to minimálně v rozsahu 10% celkové investice
- s tím, že pokud stavebník poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v tomto čl. I. odst. I.5, uhradí Městské části smluvní pokutu ve výši 1,000.000 Kč (slovy: Jeden milion korun českých) a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo požadovat náhradu škody nad rozsah smluvní pokuty.

II.

Dohoda o dopravním řešení umístění zastávek veřejné dopravy

II.1. Smluvní strany prohlašují, že součástí stavebního záměru je rovněž záměr smluvních stran k dopravnímu řešení umístění odstavných i průjezdových zastávek v této lokalitě (v rámci pozemků Miškovická a pozemků Městské části), a to dle návrhu Městské části zpracované v rámci projektové dokumentace.

II.2. Stavebník prohlašuje, že návrh dopravního řešení umístění odstavných a průjezdových zastávek dle návrhu Městské části v této lokalitě bylo projednáno s příslušnými orgány a subjekty, a to zejména Regionálním organizátorem pražské integrované dopravy (ROPID), Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciovou společností, Policií ČR a příslušným odborem dopravy.

III.

Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku

III.1. Stavebník předpokládá, že v rámci stavebního záměru vystaví bytové domy (BD 1 až 4), ve kterých bude dle prohlášení vlastníka nemovitosti umístěno celkem 63 bytových jednotek, a dále 54 rodinných domů (veškerá výstavba těchto domů bude vycházet z projektové dokumentace uvedené v čl. I. odst. I.2 této smlouvy a musí být v souladu s touto smlouvou).

III.2. Za podmínky, že bude vydáno pravomocné stavební rozhodnutí pro vybudování bytového domu a rodinných domů, a dále Městská část bude řádně plnit jí uložené povinnosti stanovené v této smlouvě, poskytne stavebník Městské části finanční příspěvek ve výši:

- 100.000 Kč (slovy: Jedno sto tisíc korun českých) za každou bytovou jednotku; a
 - 120.000 Kč (slovy: Jedno sto dvacet tisíc korun českých) za každý rodinný dům;
- (dále jen „*finanční příspěvek*“)

III.3. Finanční příspěvek je poskytnut s cílem zlepšení životních podmínek občanů Městské části a jejího dalšího rozvoje, kdy Městská část prohlašuje a zavazuje se, že finanční příspěvek použije výlučně k účelům uvedeným v ustanovení § 15 odst. 1 a § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb. (o daních z příjmu), v platném znění, a že jsou tak splněny podmínky pro uplatnění daňové uznatelnosti peněžitého plnění jako daru.

III.4. Stavebník se zavazuje uhradit Městské části finanční příspěvek na bankovní účet Městské části č. [*], vedený u [*], a to v následujících termínech a následujícím způsobem:

- a) částku ve výši 3,000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých) uhradí stavebník nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy s tím, že tato částka bude použita jako úhrada kontribuce dle této smlouvy ve znění jejího dodatku anebo nové smlouvy ohledně nové podoby stavebního záměru, to vše dle dohody stran;
- b) další částku ve výši 4,000.000 Kč (slovy: čtyři miliony korun českých) uhradí stavebník nejpozději do 15 pracovních dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí;
- c) zbývající část finančního příspěvku uhradí stavebník s ohledem na skutečný počet bytových jednotek/rodinných domů, ke kterým bude vydáno příslušné stavební povolení, které nabude právní moci, a to vždy nejpozději do 15 pracovních dnů od tohoto dne.

IV.

Smlouva o budoucím převzetí veřejné infrastruktury

IV.1. Stavebník se zavazuje v rámci stavebního záměru vybudovat současně se stavebním záměrem na své náklady veřejnou infrastrukturu, jejíž součástí bude vybudování komunikace, veřejného osvětlení, parkovacích míst a veřejného prostranství (náměstí) bez zeleně a mobiliáře dle Přílohy č.2 – Situační výkres předávaných ploch (dále jen „*veřejná infrastruktura*“).

IV.2. Smluvní strany se zavazují, nedohodnou-li se dále písemně jinak, že nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů ode dne faktického vybudování veřejné infrastruktury, která bude vybudována řádně a bez jakýchkoliv vad v souladu se stavebním záměrem uzavřou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k veřejné infrastruktuře, a to za kupní cenu ve výši 1.000 Kč. V případě, že k té které veřejné infrastruktuře bude potřeba jakéhokoliv rozhodnutí či listiny nezbytné k užívání (kolaudační souhlas, revizní zpráva apod.), bude kupní smlouva uzavřena až po převzetí příslušného rozhodnutí či listiny za podmínky, že proti rozhodnutí již není možný opravný prostředek. Smluvní strany prohlašují, že drobné nedodělky nemají za následek neuzavření výše uvedené budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k veřejné infrastruktuře.

IV.3 Stavebník tímto poskytuje Městské části záruku na přebíranou veřejnou infrastrukturu v délce odpovídající zárukám poskytnutým stavebníkovi ze strany dodavatelů s tím, že tyto budou v rozpětí 24 až 60 měsíců, když záruka počíná běžet dnem předání a převzetí té které veřejné infrastruktury bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Stavebník vyvine maximální úsilí pro to, aby obdobná záruka byla poskytnuta i na případnou přebíranou zeleň.

V.

Závěrečná ujednání

V.1. V případě změny vlastníka pozemků Miškovická a/nebo nemovitostí hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části je Městská část a/nebo stavebník povinen nového vlastníka před nabytím vlastnického práva vyzoomět o existenci a obsahu této smlouvy. Městská část a/nebo stavebník je zároveň povinen postoupit současně s nabytím vlastnického práva veškerá práva a povinnosti na nového vlastníka, s čímž postupovaná strana vyslovuje výslovný souhlas, to vše pod sankcí smluvní pokuty ve výši 15.000.000 Kč (slovy: Patnáct milionů korun českých). Stejnou povinnost má i stavebník, pokud by převáděl svá práva stavebníka na jakoukoliv jinou osobu. I na tento případ se vztahuje smluvní pokuta uvedená v tomto čl.

V.2. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy musí být dohodnuty písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.

V.3. Kontaktní osobou ve věcech stavebních za stavebníka je [●], tel.: [●], e-mail: [●];

V.4. Jakékoliv spory vzniklé mezi smluvními stranami z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny nejprve dohodou smluvních stran a teprve poté příslušnými soudy.

V.5. Případná neplatnost některého z ujednání této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ujednání novým, které svým účelem a dopadem bude nejbližše nahrazovanému ujednání.

V.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek

V.7. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část.

V.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, přičemž je podepsána ve dvou (2) výtiscích po jednom (1) pro každou smluvní stranu.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1: projektová dokumentace

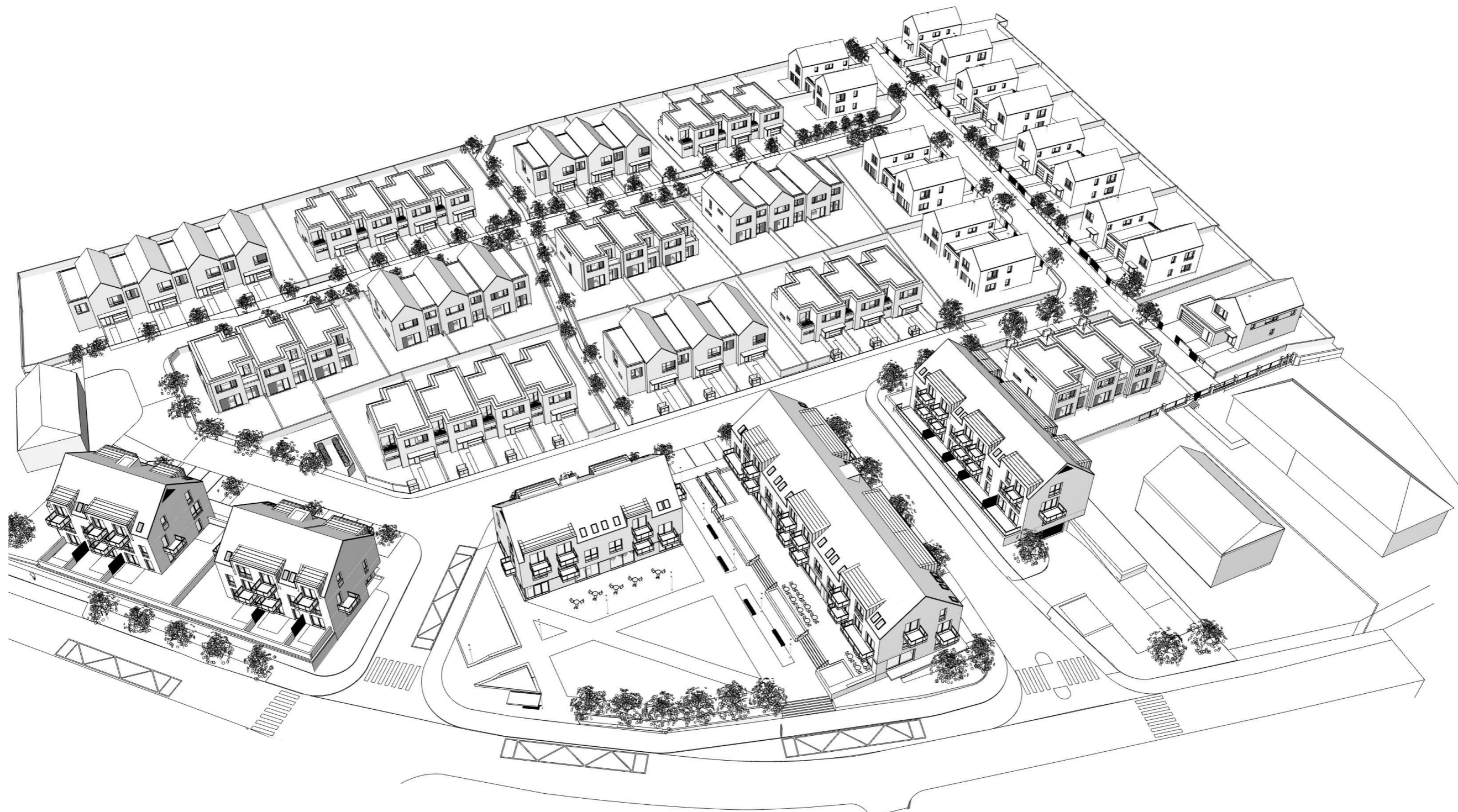
Příloha č. 2: Situační výkres předávaných ploch

V Praze dne [●] 2022

Miškovicová, s.r.o.
Maximilian Adam Skala, jednatel

Městská část Praha – Čakovice
Ing. Jiří Vintiška, starosta

Městská část Praha – Čakovice
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.
1. zástupce starosty



ing. arch. Luděk Podlipný, ing. arch. Martin Sladký, ing. arch. Kamila Loupancová, ing. arch. Lenka Pechanová, ing. arch. Aleš Janoušek, ing. arch. Jiří Pekárek, ing. arch. Tomáš Rain





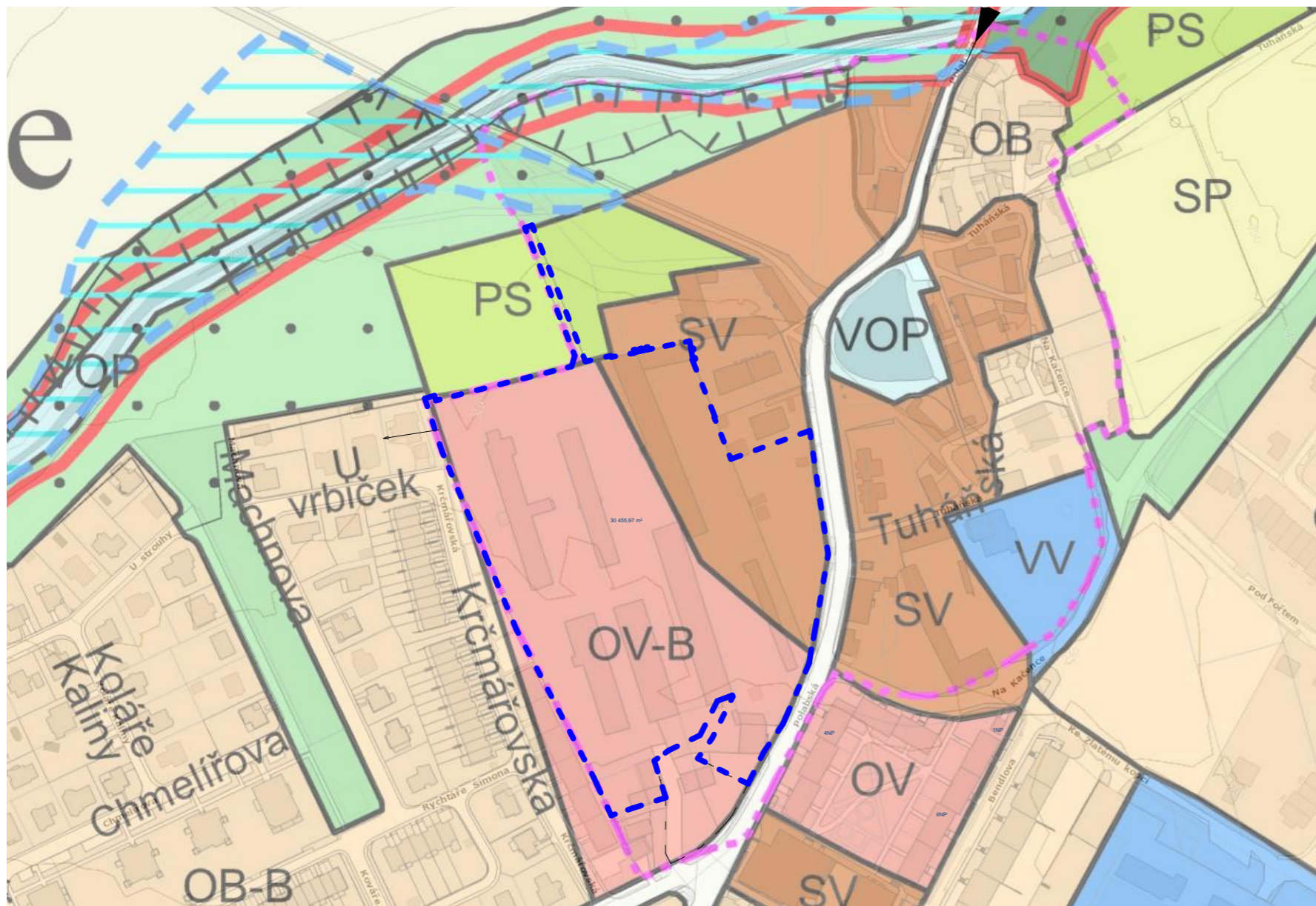






- LEGENDA**
- HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH
 - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - 428/116 HRANICE KN + PARCELNÍ ČÍSLO
 - OKOLNÍ OBJEKTY
 - 16 NAVRŽENÁ PARCELACE + ČÍSLO
 - NAVRŽENÝ OBJEKT BYTOVÉ DŮMY 1-4
 - NAVRŽENÝ OBJEKT RÁDOVÝ DŮM A
 - NAVRŽENÝ OBJEKT RÁDOVÝ DŮM B
 - NAVRŽENÝ OBJEKT DVOUDŮM C
 - NAVRŽENÝ OBJEKT SOLITER D
 - ASFALT KOMUNIKACE
 - ASFALT OBYTNÁ ZÓNA
 - DLAŽBA PARKOVACÍ STÁNÍ
 - ŽULOVÁ VELKOFORMÁTOVÁ DLAŽBA NÁMĚSTÍ CHODNÍK
 - ŽULOVÉ KOSTKY, MALÝ FORMÁT NÁMĚSTÍ
 - BETONOVÁ ZÁMKOVÁ DLAŽBA CHODNÍKY
 - ZPEVNĚNÁ PLOCHA MLAT
 - ZELENĚN TRAVNATÉ PLOCHY V PARTERU
 - ZELENĚN TRAVNATÉ PLOCHY V ZAHRADÁCH
 - ZELENĚN TRAVNATÉ PLOCHY NA KONSTRUKCI
 - DŘEVOPLAST TERASY
 - ŽIVÝ PLOT
 - ZELENĚN STROMY PARTERU OBYTNÉHO CELKU
 - OKRASNÁ ZELENĚN SKALKÁ, KULTIVOVANÁ ZELENĚN

0 25m



Legenda:
 - - - - - HRANICE ŘEŠENÝCH POZEMKŮ
 - - - - - HRANICE HISTORICKÉHO JÁDRA OBCE

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně
B	0,3	0,5	0,50
			0,65
			0,75

ÚZEMNÍ PLÁN

OV -B - všeobecně obytné

Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá bytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

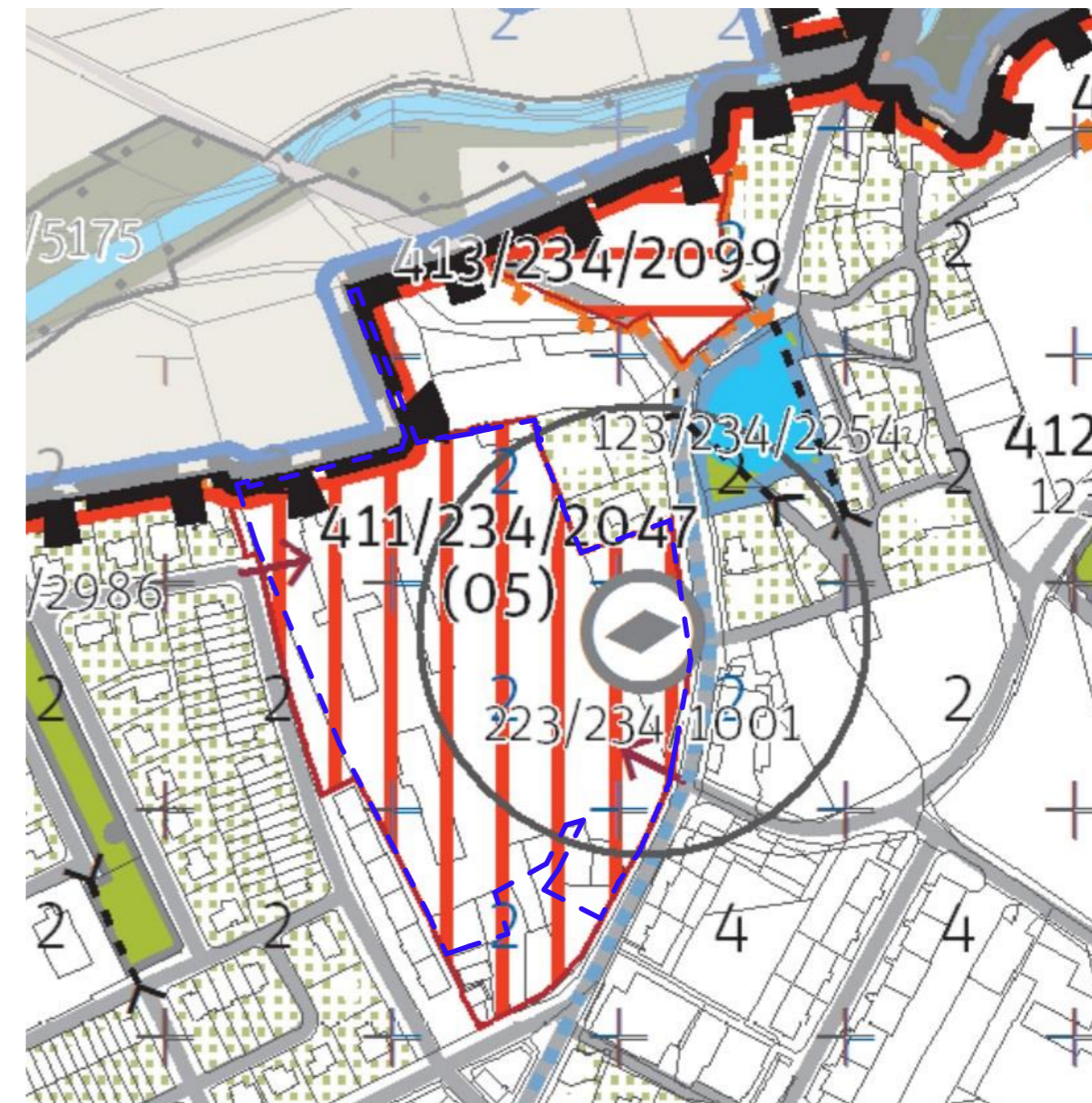
Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², bytovací zařízení, stavby pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrné surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

SV - všeobecně smíšené

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

Přípustné využití: Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

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



Legenda:
 - - - - - HRANICE ŘEŠENÝCH POZEMKŮ
 [Red dashed line] TRANSFORMAČNÍ PLOCHA

METROPOLITNÍ PLÁN (dosud není platný)

Transformační plocha 411/234/2047 o rozloze 33891m²

Typ struktury: vesnická struktura Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

pro malé bloky ZBM do 6000m² : 30%

pro střední bloky ZBS od 6000 do 12000m² : interpolací

pro velké bloky ZBV od 12000m² : 20%

VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ 223/234/1001 — v okolí 100 metrů od bodu vymezit náměstí o minimální rozloze 2500 m²

-> Vymezení náměstí bodem, čl. 83

-> (05) Vesnická struktura, čl. 45, Individuální regulativy, Uliční prostranství

Článek 83 - Vymezení náměstí bodem

(1) Vymezení náměstí bodem je stanoveno pro návrh nových náměstí v zastavitelných transformačních a rozvojových plochách.

(2) Požadavek na vymezení náměstí se vztahuje k příslušné transformační nebo rozvojové ploše, ve které je bod umístěn. Plocha náměstí nesmí zasahovat mimo příslušnou transformační nebo rozvojovou plochu a mimo stanovené okolí bodu.

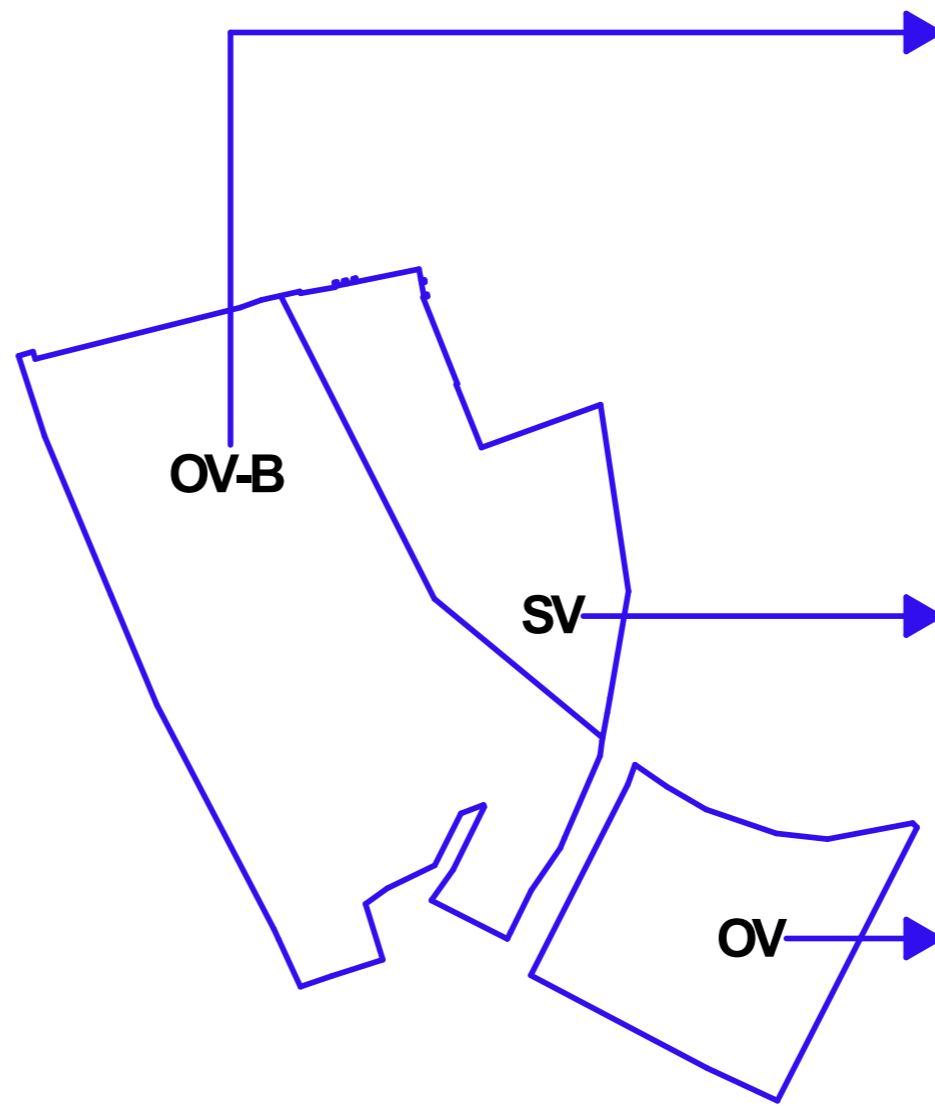
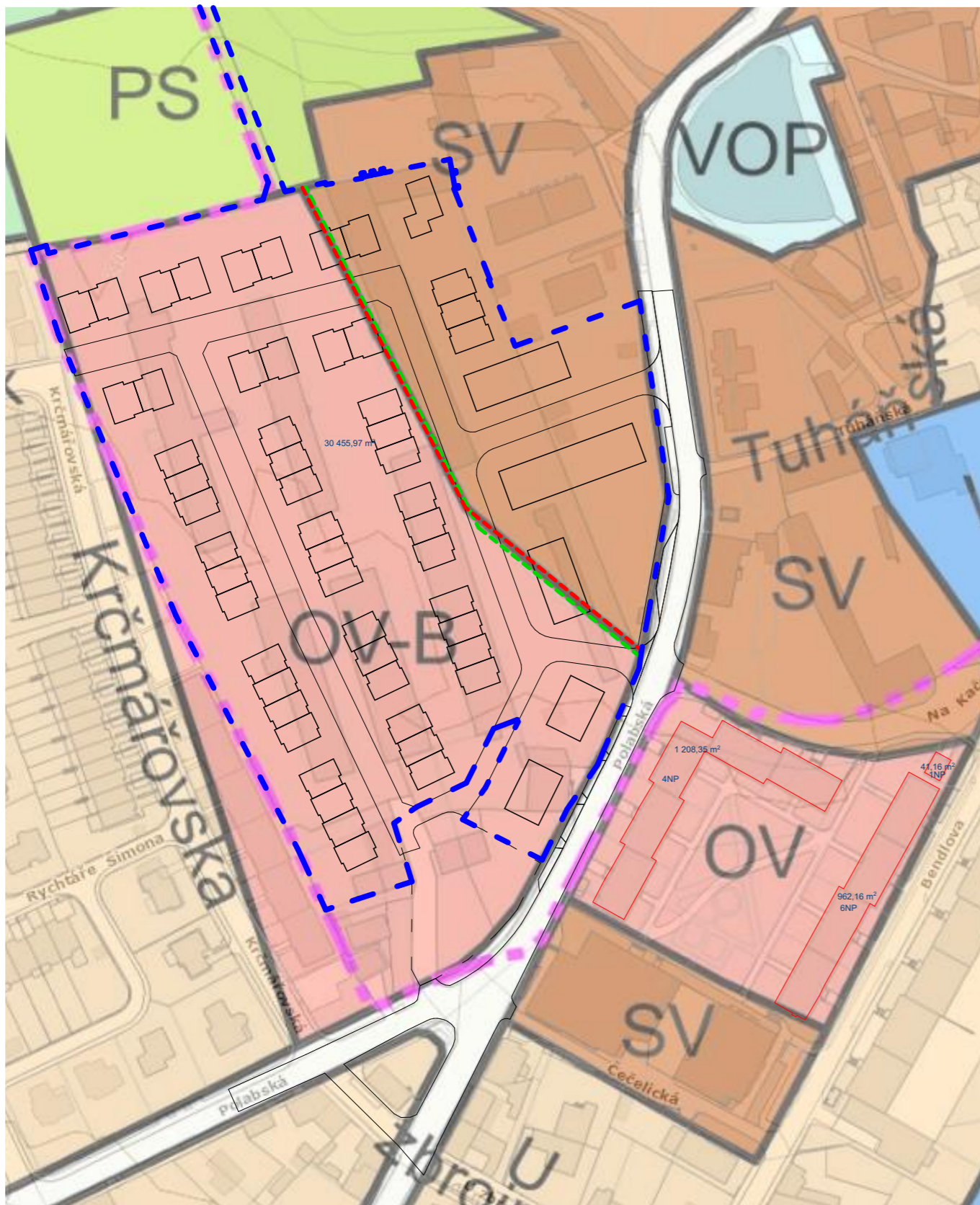
(3) Bod a okolí bodu jsou vymezeny v grafické části Z 02. Bod, včetně informace o minimální požadované rozloze navrženého náměstí a rozsahu okolí bodu, je uveden v KLZ / 200 a výčet bodů je uveden v příloze č. 7 / 200.

Článek 45 - (05) vesnická struktura

(1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.

(2) V lokalitě vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením,
- stavební čára je uzavřená nebo otevřená,
- nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami,
- výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.



Návrh podmíněně přípustného využití ve funkční ploše OV-B:
HPP návrhu: $\dot{R}RD + RD + BD = 11\,233\text{ m}^2$
KPP_p návrhu: 0,5

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně
B	0,3	0,5	0,50 0,65 0,75
			1 2 3 a více

funkční plocha SV:
HPP návrh: $sRD + 3RD + BD = 4\,616\text{ m}^2$

Ověření KPP stávající zástavby v sousední funkční ploše OV:

(panelové domy 4np, 6np a trafostanice 1np)
celkem HPP 10 645 m² na ploše 7 720 m²

KPP = 1,38 ~ F.

(Stávající zástavba ve funkční ploše odpovídá koeficientu F)

F	1,4	1,8	0,25 0,4 0,45 0,45	do 3 4 5 6 a více

Legenda:

- - - HRANICE ŘEŠENÝCH POZEMKŮ
- - - HRANICE HISTORICKÉHO JÁDRA OBCE

Vstupní data:

Celková řešená plocha **30 947 m²** z toho:

OV-B oca 22 131 m²

SV oca 8 532 m²

ZMK oca 284 m²











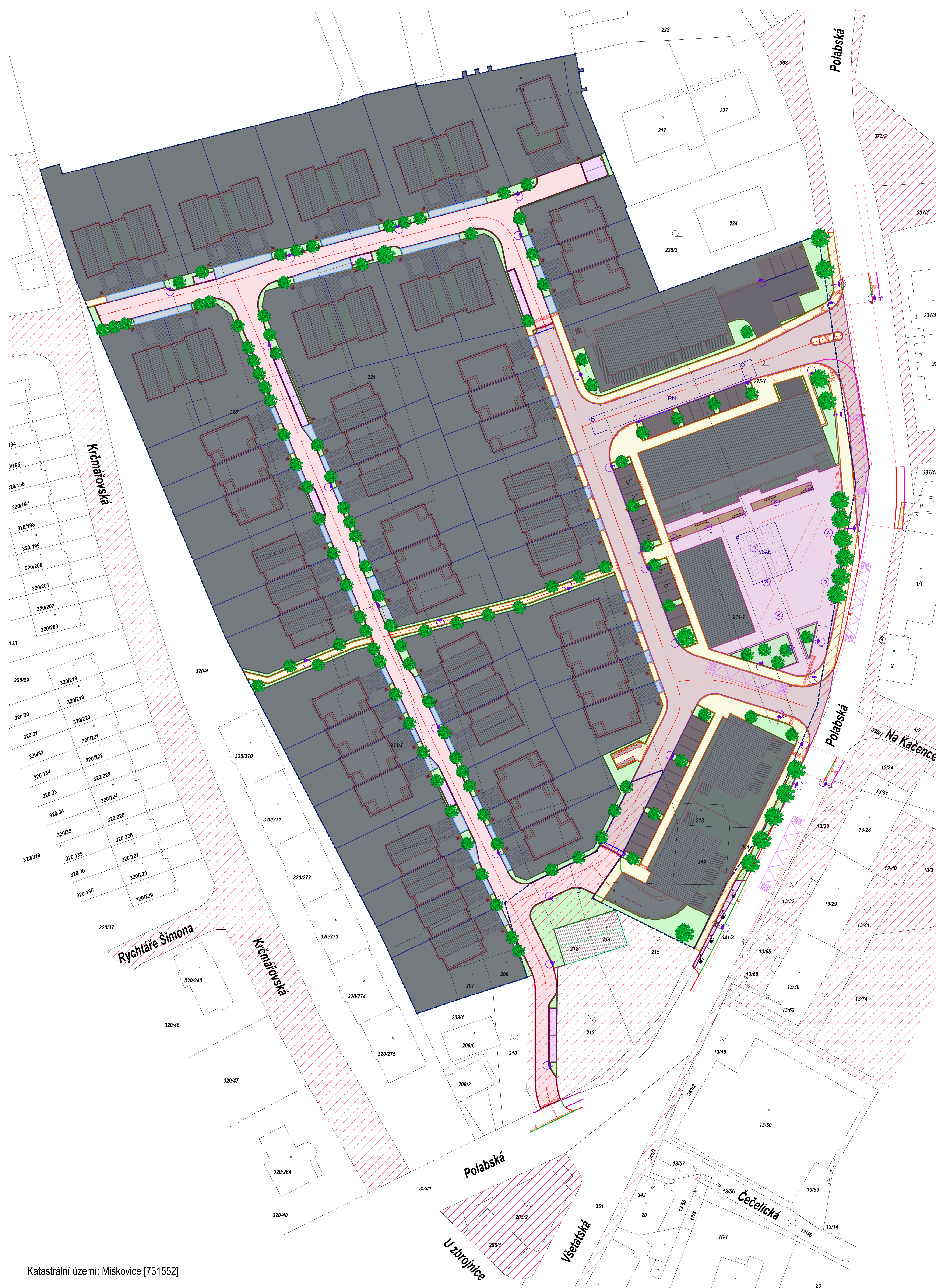






SITUAČNÍ VÝKRES PŘEDÁVANÝCH PLOCH

1:400



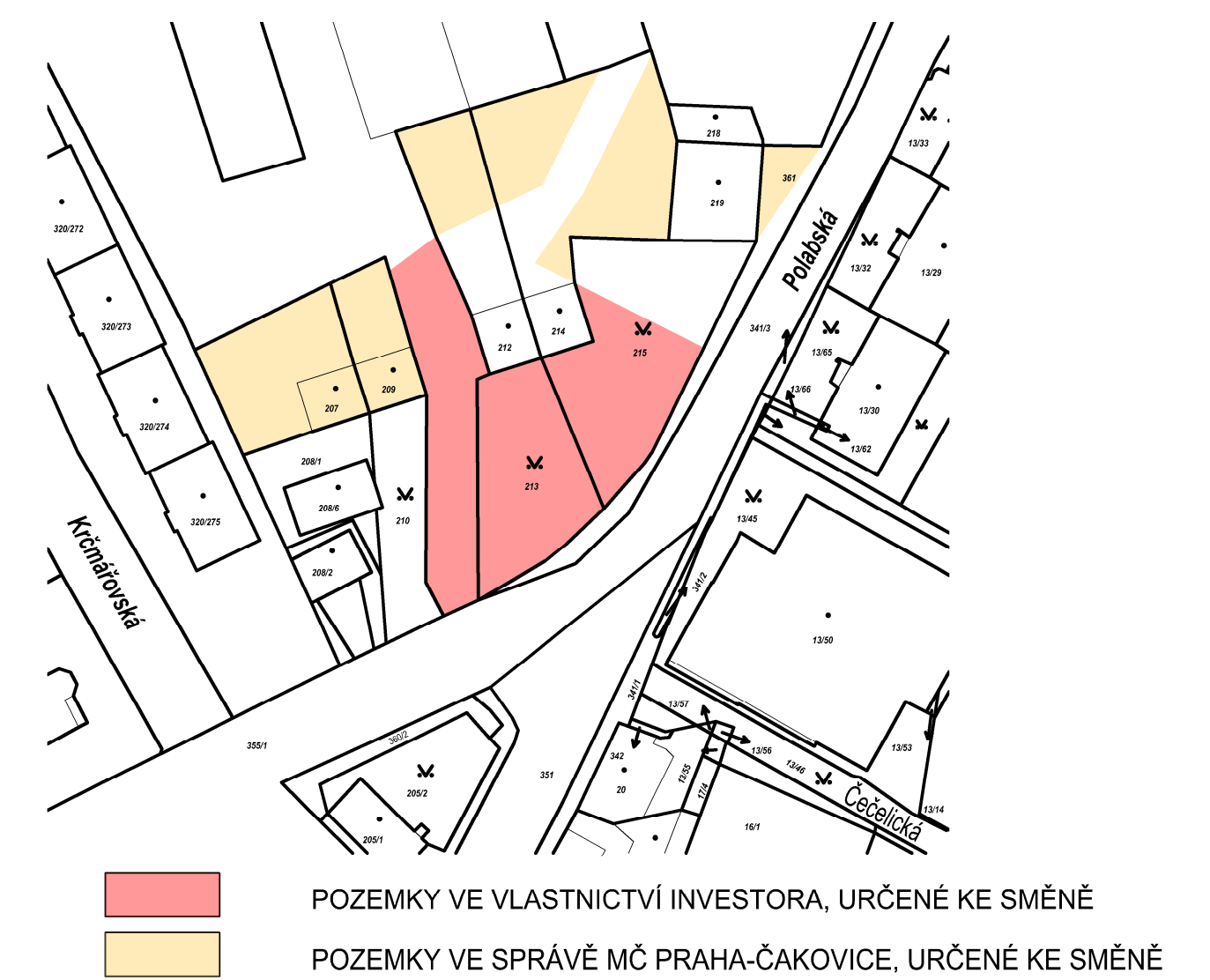
	①	②	①+②
Komunikace v obytné zóně	1.623,8 m ²	414,8 m ²	2.038,6 m ²
Komunikace mimo obytnou zónu	1.572,1 m ²	356,3 m ²	1.928,4 m ²
Chodníky	1.330,1 m ²	200,3 m ²	1.530,4 m ²
Nájezdy k RD	444,0 m ²	0,0 m ²	444,0 m ²
Náměstí (celkem)	1.322,0 m ²	21,2 m ²	1.343,2 m ²
- dlažďené plochy	1.123,3 m ²	7,1 m ²	1.130,4 m ²
- mlátové plochy	63,9 m ²	0,0 m ²	63,9 m ²
- zeleň	107,3 m ²	8,6 m ²	115,9 m ²
- opěrné zidky	27,5 m ²	5,5 m ²	33,0 m ²
Parkovací a odstavná stání	140,8 m ²	54,6 m ²	195,4 m ²
- v obytné zóně	11 PS	2 PS	13 PS
- mimo obytnou zónu	0 PS	4 PS*	4 PS*
Opěrné a vyrovnávací zidky	8,5 m ²	0,0 m ²	8,5 m ²
Zeleň	1.317,4 m ²	270,0 m ²	1.587,4 m ²
Stromy	118 ks	7 ks	125 ks
Stožáry a sloupky V.O.	41 ks	10 ks	51 ks

* Stávající PS v ul. Polabská, upravená na nabíjecí stanoviště elektromobilů.

LEGENDA:

- POZEMKY VE SPRÁVĚ MČ PRAHA-ČAKOVICE (STAV PO SMĚNĚ)
 - REŠENÉ ÚZEMÍ - POZEMKY VE VLASTNICTVÍ INVESTORA (STAV PO SMĚNĚ)
 - UPRAVOVANÉ PLOCHY, KTERÉ ZŮSTANOU VE VLASTNICTVÍ INVESTORA
 - UPRAVOVANÉ PLOCHY VE VLASTNICTVÍ INVESTORA URČENÉ K PŘEDÁNÍ
 - UPRAVOVANÉ PLOCHY VE SPRÁVĚ MČ PRAHA-ČAKOVICE
 - HRANICE PARCEL DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
-
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
 - KOMUNIKACE V OBYTNÉ ZÓNĚ
 - VJEZDY NA POZEMKY RD
 - ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ
 - CHODNÍKY
 - VEŘEJNÁ ZELENĚ
 - NÁMĚSTÍ - DLÁŽDĚNÍ
 - NÁMĚSTÍ - MLATOVÁ PLOCHA
 - OPĚRNÉ ZIDKY
-
- HMATNÉ PRVKY (ÚPRAVA PRO NEVIDOMÉ)
 - NADZEMNÍ HYDRANTY
 - RETENČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE
 - VSAKOVACÍ TĚLO NA NÁMĚSTÍ
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - STROMY
 - NABÍJECÍ STANOVISŤE
 - ZASTÁVKA MHD

SCHÉMA SMĚNY POZEMKŮ:



Revize	Číslo	Datum	Popis změny	Jméno	Podpis

Investor Mlékovic, s.r.o. Selská 83/3 130 00 Praha 3 - Žitov	Generální projektant Zodpovědný projektant Ing. Václav Proházka Architekt	Ing. Martin Fuřt Ing. Martin Fuřt Ing. arch. Kamil Lopouček	Arch.Design s.r.o. Sotkova 326/23 638 00 Brno IČ: 251 64 316 www.archdesign.cz
Místo stavby Mlékovic, ul. Polabská, 196 00 Praha 18	Projektant části PD Zodpovědný projektant Kypřičkař Vypracoval	Ing. Martin Fuřt Bc. Jiří Haer Ing. Martin Fuřt	Arch.Design s.r.o. Sotkova 326/23 638 00 Brno IČ: 251 64 316 www.archdesign.cz

B-21-082-000 název stavby	Formát 12x A4
OBÝTNÝ SOUBOR MLŠKOVICE	Datum 11/2022
Situáční výkres	měřítko výkresu 1:400
Situáční výkres předávaných ploch	číslo revize 00

Katastrální území: Mlékovic [731552]

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami

obchodní společnost

Miškovicá, s.r.o.

se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 24143332

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 182628

zastoupená **bude doplněno**

(dále jen „**společnost Miškovicá**“)

a

Městská část Praha – Čakovice

se sídlem náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 196 00 Praha 9

IČ: 00231291

zastoupena Ing. Jiřím Vintiškou, starostou a Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D, místostarostou

(dále jen „**Městská část**“)

(*společnost Miškovicá a Městská část dále společně jen „**smluvní strany**“*)

uzavřena tato

SMĚNNÁ SMLOUVA

podle ust. § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

I. Úvodní ustanovení

1. Společnost Miškovicá prohlašuje, že je mj. výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, a to:

- a. pozemku parc. č. **211/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře **23 309 m²**,
- b. pozemku parc. č. **213**, ostatní plocha, o výměře **454 m²**, a
- c. pozemku parc. č. **215**, ostatní plocha, o výměře **690 m²**,

to vše zapsáno na LV č. 601 pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

2. Městská část prohlašuje, že následující nemovitosti, a to:

- a. pozemek parc. č. **207**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **141**, o výměře **397 m²**,
- b. pozemek parc. č. **209**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **140**, o výměře **188 m²**,
- c. pozemek parc. č. **212**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **124**, o výměře **374 m²**,
- d. pozemek parc. č. **214**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **123**, o výměře **809 m²**,
- e. pozemek parc. č. **361**, ostatní plocha, o výměře **501 m²**,

to vše zapsáno na LV č. 266 pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha,

jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a byly dále předány do svěřené správy Městské části. Na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je Městská část oprávněna se shora uvedenými nemovitostmi nakládat, vykonávat práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních jednáních.

3. Společnost Miškovická dále prohlašuje, že na pozemku parc. č. 211/1, k. ú. Miškovice, vázne věcné břemeno chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelového vedení 22 kV a 1 kV (dle geom. pl. 230-428/2001) na dobu 40ti let ve prospěch oprávněného PREDistribuce, a. s., IČO: 273 76 516, zapsaného rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j. V-15451/2002-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 24. 4. 2002, a rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j. V-48875/2010-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 28. 5. 2010.
4. Městská část dále prohlašuje, že na pozemku parc. č. 361, k. ú. Miškovice, vázne věcné břemeno vedení zapsané rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j. V- [redacted] / [redacted] - [redacted] s právními účinky vkladu práva ke dni [redacted].

II. Předmět smlouvy

1. V souladu s výkazem dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí, tj. geometrickým plánem č. 672-65/2022 pro rozdělení pozemku (směna) vyhotoveným Ing. Dagmar Kotlaříkovou, jenž je ke dni [bude doplněno] potvrzený Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č. [bude doplněno] (dále též „*geometrický plán*“), a dále nedílnou přílohou této smlouvy, směřují smluvní strany nemovitosti, a to následovně:
 - a) společnost Miškovická převádí touto smlouvou vlastnické právo hl. m. Praze s tím, že mají být dále předány do svěřené správy Městské části, na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, k níže uvedeným nemovitostem:
 - část pozemku parc. č. **215**, ostatní plocha, označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. **215/1** o výměře **404 m²**,
 - pozemek parc. č. **213**, ostatní plocha, o výměře **454 m²**, a
 - část pozemku parc. č. **211/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba bez č. p. a č. ev., označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. 211/13, o výměře **452 m²**,
 - b) Městská část převádí touto smlouvou vlastnické právo společnosti Miškovická k níže uvedeným nemovitostem:
 - pozemek parc. č. **207**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **141**, o výměře **397 m²**,

- pozemek parc. č. **209**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **140**, o výměře **188 m²**,
- část pozemku pozemek parc. č. **212**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **124**, označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. **212/2**, o výměře **174 m²**,
- část pozemku parc. č. **214**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **123**, označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. **214/2**, o výměře **289 m²**,
- část pozemku parc. č. **214**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. **123**, označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. **214/3**, o výměře **200 m²**, a
- část pozemku parc. č. **361**, ostatní plocha, označená na uvedeném geometrickém plánu novým parc. č. **361/2**, o výměře **62 m²**,

2. Smluvní strany prohlašují, že po povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitostem převáděným podle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude tedy:

a) společnost Miškovická výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. **207**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, p. č. **141**, o výměře **379 m²**,
- pozemku parc. č. **209**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, p. č. **140**, o výměře **188 m²**,
- nově vzniklého pozemku parc. č. **212/2**, ostatní plocha, o výměře **174 m²**, vymezeného v geometrickém plánu,
- nově vzniklého pozemku parc. č. **214/2**, ostatní plocha, o výměře **289 m²**, vymezeného v geometrickém plánu, a
- nově vzniklého pozemku parc. č. **214/3**, ostatní plocha, o výměře **200 m²**, vymezeného v geometrickém plánu,

to vše v k. ú. Miškovice, obec Praha, zapsáno na příslušném LV pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

b) hl. m. Praha, svěřená správa Městské části, bude výlučným vlastníkem:

- nově vzniklého pozemku parc. č. **215/1**, ostatní plocha, o výměře **404 m²**, vymezeného v geometrickém plánu,
- pozemek parc. č. **213**, ostatní plocha, o výměře **454 m²**
- nově vzniklého pozemku parc. č. **211/13**, ostatní plocha, o výměře **452 m²**, vymezeného v geometrickém plánu,

to vše v k. ú. Miškovice, obec Praha, zapsáno na příslušném LV pro k. ú. Miškovice, obec Praha vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

III. Vyrovnání

1. Dle znaleckého posudku č. 004461/2023 ze dne 9.2.2023 činí obvyklá cena pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1 písm. a) této smlouvy 7,440.000 Kč a obvyklá cena pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1 písm. b) této smlouvy činí 9,920.000 Kč.

2. Smluvní strany se dohodly, že jelikož rozdíl mezi cenami směřovaných věcí činí 2,480.000 Kč, uhradí společnost Miškovická ve prospěch Městské části tento rozdíl cen, a to do 30 dnů ode dne zápisu vlastnických práv k pozemkům převáděným touto smlouvou do katastru nemovitostí.

IV. Další ujednání

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jest jim dobře znám stav směřovaných nemovitostí, že si je před ujednáním této smlouvy prohlédly a že je směřují ve stavu, který při těchto prohlídkách zjistily. Zároveň prohlašují, že jim nejsou známy žádné vady, na něž by měly druhou smluvní stranu upozornit, nad rámec vad uvedených v článku I. této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Miškovická s.r.o. jako budoucí vlastník pozemků dle II.2. využívá tyto pozemky pro výpočet koeficientu zeleně, koeficientu podlažních ploch a koeficientu podlažnosti dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy pro stavební záměr podle odstavce V.1.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že na směřovaných nemovitostech nebo jejich částech nevážnou žádné dluhy, právní vady, věcná břemena (nad rámec článku I. této smlouvy), zástavní práva ani jiné právní povinnosti. V případě, že se toto prohlášení ukáže nepravdivým, má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že řádně platily daň z nemovitostí, jsou-li k ní povinni, případně další náklady spojené s provozem nemovitostí, a že s jejich placením nejsou v prodlení.
4. Vlastnictví k částem pozemků převáděným touto smlouvou přejde vkladem vlastnického práva ohledně převáděných částí pozemků do katastru nemovitostí. Tímto dnem přejdou na smluvní strany veškeré užítky, nebezpečí, povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená se směřovanými nemovitostmi.
5. Návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se smluvní strany zavazují podepsat při podpisu této smlouvy.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, se smluvní strany zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a vynutitelným, jehož účel a význam bude totožný, popřípadě co nejbližší účelu a významu ustanovení neplatného, neúčinného nebo nevynutitelného.
7. Smluvní strany se dohodly, že poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do Katastru nemovitostí uhradí společnost Miškovická.
8. Městská část konstatuje, že na pozemcích uvedených v čl. II. odst. 2 písm. b) této smlouvy, tj. pozemcích, kde se hl. m. Praha stane vlastníkem těchto pozemků (svěřená správa Městské části), hodlá vybudovat stavbu, ve které budou umístěny byty, případně stavbu pro veřejně prospěšné účely a společnost Miškovická se tímto zavazuje udělit veškeré potřebné souhlasy a vyjádření k realizaci této stavby, a to bezodkladně poté, co o tyto souhlasy či vyjádření bude požádána.

V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že spolu s touto směnnou smlouvou uzavírají také smlouvu o spolupráci, a to v souvislosti úpravy práv a povinností souvisejících s realizací stavebního záměru na pozemcích ve vlastnictví společnosti Miškovická v této oblasti. Městská část prohlašuje, že jí je tento stavební záměr společnosti Miškovická znám.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Záměr směny výše uvedených specifikovaných nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha – Čakovice. Směna nemovitostí byla schválena dne 15.3.2023 usnesením č. 105/2023 na jednání rady Městské části Praha – Čakovice.
4. Smluvním stranám je známo, že k převodu vlastnictví dle této smlouvy dojde vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, ve kterém bude návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit společnost Miškovická. Smluvní strany berou na vědomí povinnost Městské části předložit návrh na vklad o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hl. m. Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti v souladu s § 21 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy.
5. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran a jeden bude sloužit pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Příloha č. 1: geometrický plán pro rozdělení pozemku (směna)

V Praze dne

Miškovická, s.r.o.
zastoupena jednatelem
Maximilianem Adamem Skalou

Městská část Praha – Čakovice
zastoupena
Ing. Jiřím Vintiškou, starostou
Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D.
1. zástupcem starosty



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
302-18	733228.28	1036530.75	3	kolík
567-869	733185.81	1036507.94	3	roh budovy
567-926	733220.79	1036527.32	4	kolík
567-929	733215.33	1036539.48	4	roh budovy
567-930	733224.34	1036544.18	4	roh budovy
567-937	733199.82	1036534.69	4	roh budovy
567-938	733198.71	1036503.47	4	značka na stěně
567-945	733215.52	1036508.63	4	roh budovy
567-946	733188.37	1036499.78	3	roh budovy
567-947	733194.73	1036502.28	4	značka na stěně
567-984	733207.58	1036537.09	4	roh budovy
567-994	733188.13	1036559.98	3	lom zídky
567-999	733172.57	1036528.39	3	roh budovy
1	733180.42	1036544.33	3	značka na zídce
2	733205.80	1036531.72	3	dočasné kolík
3	733198.61	1036521.39	3	dočasné kolík
4	733188.18	1036500.39	3	značka na stěně
5	733196.00	1036502.66	3	značka na stěně
6	733204.61	1036519.99	3	dočasné kolík
7	733211.44	1036523.27	3	dočasné kolík
8	733220.63	1036527.68	3	dočasné kolík
9	733227.65	1036532.87	3	dočasné kolík

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												str. 1		
Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stav by Způsob využití	Způsob urc. výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m2			ha	m2				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
211/1	2	33 09	zast. pl.	211/1	2	28 57	zast. pl.	bez čp/če zem.stav	0	211/1	601	2	28 57	
				211/13		4 52	ostat.pl. ostat.komunikace		2	211/1	601		4 52	
212		3 74	zast. pl.	212/1		1 99	zast. pl.	č.p. 124 jiná st.	2	212	266		1 99	
				212/2		1 74	ostat.pl. jiná plocha		2	212	266		1 74	
214		8 09	zast. pl.	214/1		3 21	zast. pl.	c.p. 123 jiná st.	2	214	266		3 21	
				214/2		2 89	ostat.pl. jiná plocha		2	214	266		2 89	
				214/3		2 00	ostat.pl. jiná plocha		2	214	266		5 20	
215		6 90	ostat.pl. zeleň	215/1		4 04	ostat.pl. zeleň		2	215	601		4 04	
				215/2		2 86	ostat.pl. zeleň		2	215	601		2 86	
361		5 01	ostat.pl. ostat.komunikace	361/1		4 38	ostat.pl. ostat.komunikace		2	361	266		4 38	
				361/2		62	ostat.pl. ostat.komunikace		2	361	266		62	
	2	56 83		*)	2	56 82								

*) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr parcel a dílů podle odst.14.7 b) přílohy vyhlášky č.357/2013 Sb. v platném znění

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
		Jméno,příjmení: Ing. Petr Kotlařík	Jméno,příjmení: ING. PETR KOTLAŘÍK
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 173/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 173/1995
		Dne: 14.6.2022 Číslo: 65/2022	Dne: 16.6.2022 Číslo: 65/2022
		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotoval: Ing. Dagmar Kotlaříková		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 672 - 65/2022		Jitka Němcová KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP 2718/2022-101 2022.06.16 14:44:45 +02'00'	
Okres: Hlavní město Praha			
Obec: PRAHA			
Kat. území: MŠKOVICE			
Mapový list: KRALUPY NAD VLTAVOU 3-8/23			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.			