

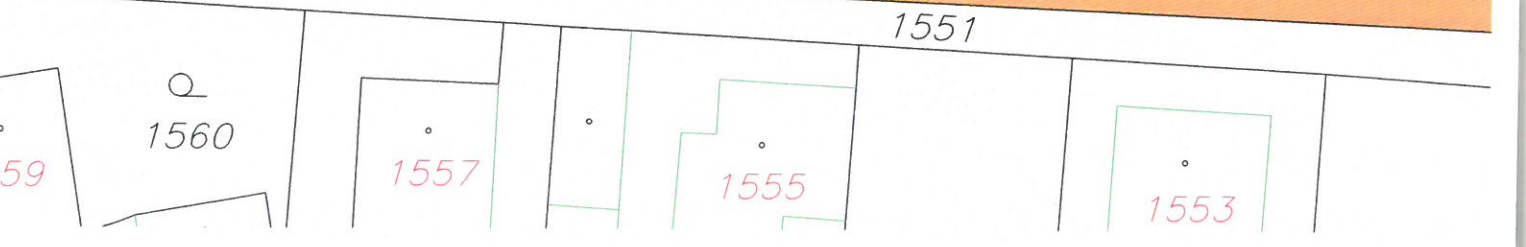
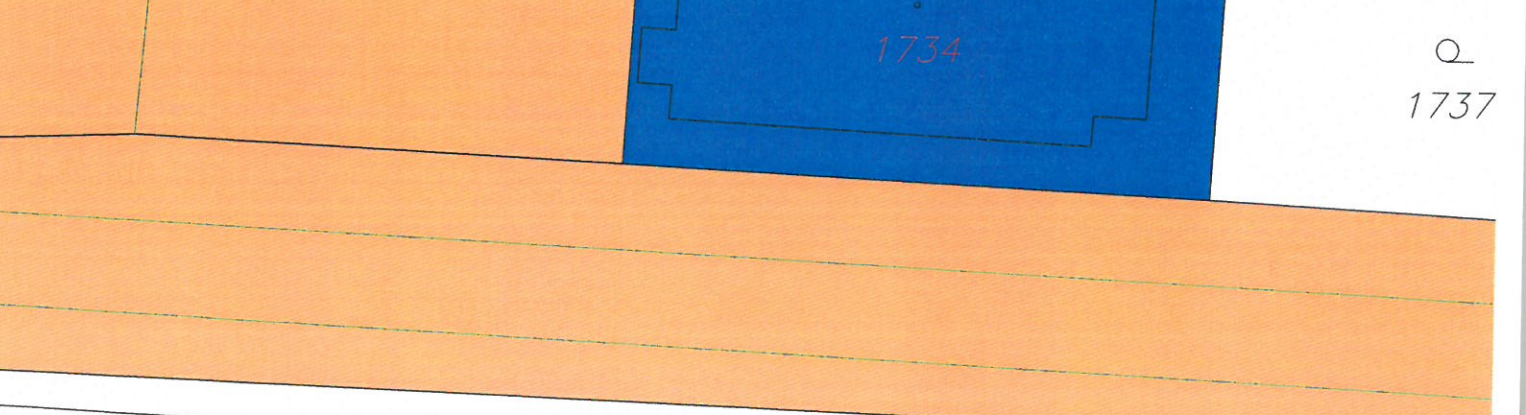
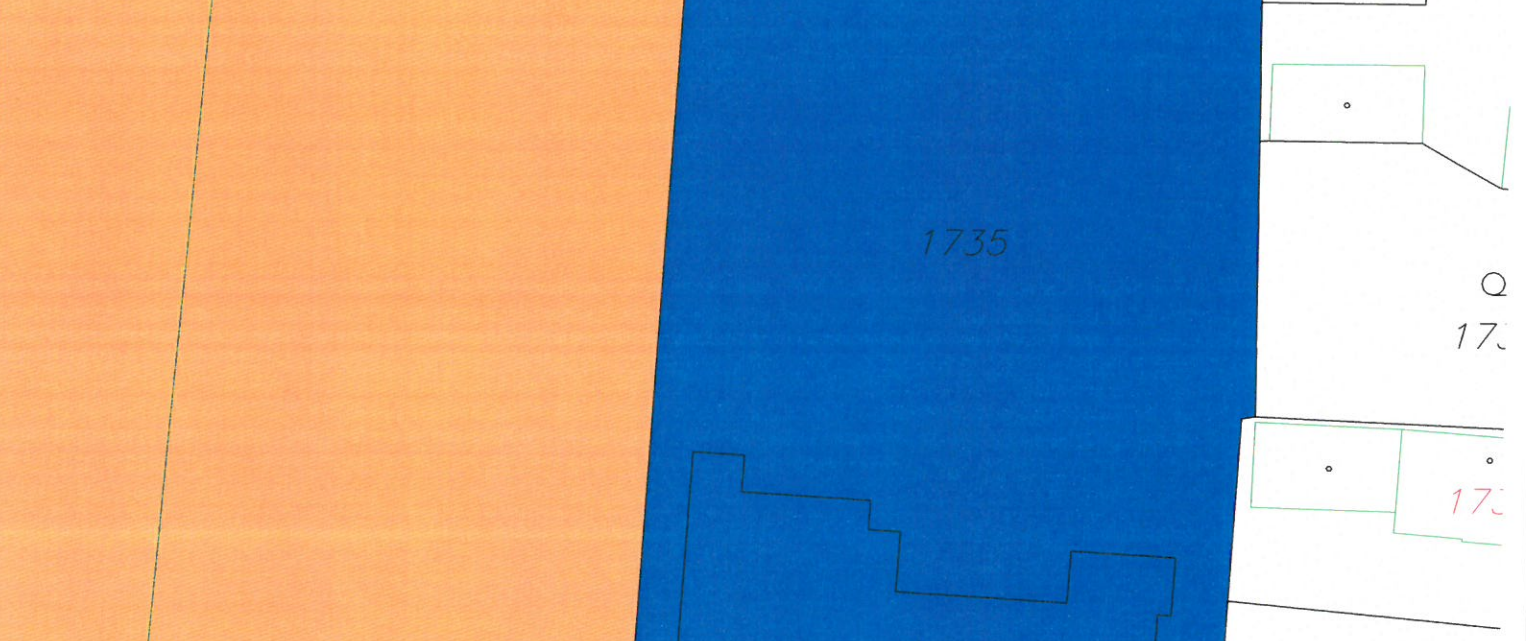
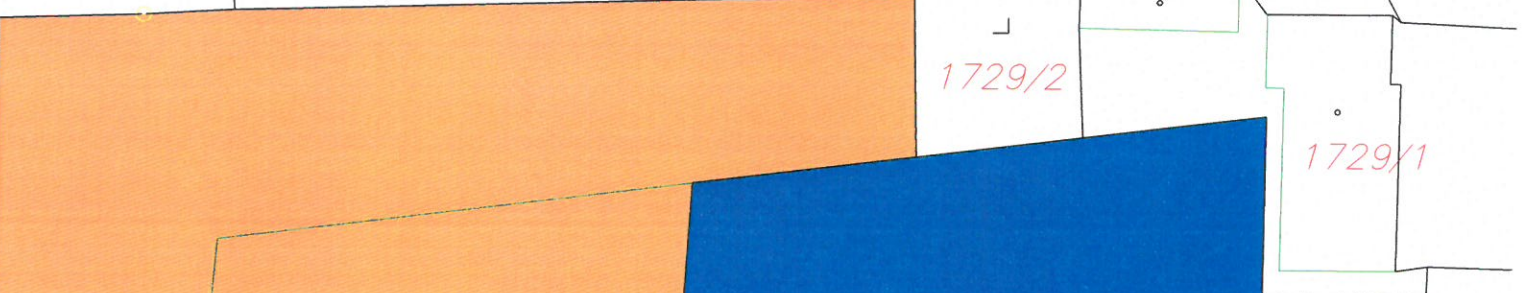
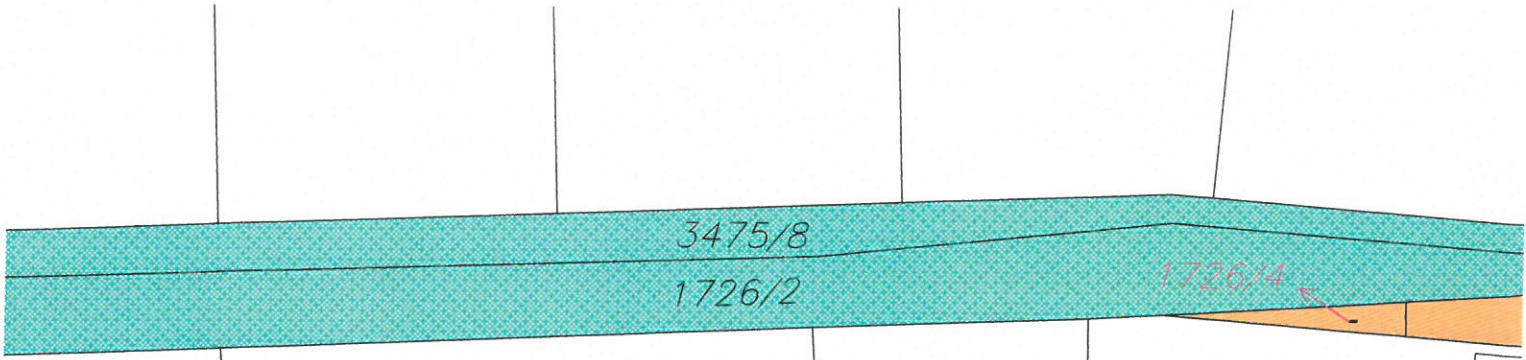
Příloha č.1 k materiálu Rady města Úvaly - zákres v katastrální mapě

Příloha č.1 k usnesení Rady města Úvaly - kupní smlouva veřejná

Příloha č.2 k usnesení Rady města Úvaly - kupní smlouva neveřejná

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - znalecký posudek

ZPRACOVAL: Ing. Renata Stojecová, Ph.D., vedoucí odboru životního prostředí a územního
rozvoje OŽPÚR



Kupní smlouva věci nemovité
uzavřená podle § 2128 a následujících občanského zákoníku

Jméno a příjmení
RČ
Bytem:

I Č
[REDACTED]

Bankovní spojení:
Číslo účtu:
(dále jen „**prodávající Ivan Černý**“)

[doplní se]
[doplní se]

Jméno a příjmení
RČ
Bytem:

M M
[REDACTED]

Bankovní spojení:
Číslo účtu:
(dále jen „**prodávající Milada Maroušková**“)

[doplní se]
[doplní se]

Jméno a příjmení
RČ
Bytem:

B N
[REDACTED]

Bankovní spojení:
Číslo účtu:
(dále jen „**prodávající Blanka Navrátilová**“)
(společně též jen jako „prodávající“)

[doplní se]
[doplní se]

a

Sídlo:
IČO:
Zastoupeno:
Oprávněn k podpisu:

Město Úvaly
Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
00240931
Mgr. Petr Borecký, starosta města
Mgr. Petr Borecký, starosta města

Telefon:
E-mail:
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Webové stránky:
Datová schránka:
(dále jen „**kupující**“ nebo jako „**město Úvaly**“)

281 091 111
podatelna@mestouvaly.cz
Komerční banka, a.s.
107 – 97200227/0100
www.mestouvaly.cz
pa3bvse

(společně dále též jen jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto **kupní smlouvu na nemovitou věc** (dále jen „smlouva“):

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Proávající výslovně prohlašují, že jsou **podílovými spoluvlastníky** nemovité věci, a to

I. pozemku parc.č. 1734 o výměře 494 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavební objekt č.p. 525, a

II. pozemku parc.č. 1735 o výměře 1995 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha,

vše zapsáno na LV č. 1930 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze

(dále jen „nemovitost“), a to

prodávající I ■■■ Č ■■■ je podílovým spoluvlastníkem nemovitosti v podílu 3/8,

prodávající M ■■■ M ■■■ je podílovým spoluvlastníkem nemovitosti v podílu 1/4,

prodávající B ■■■ N ■■■ je podílovým spoluvlastníkem nemovitosti v podílu 3/8.

2. **Kupující kupuje podíly na nemovitosti uvedené v odstavci 1**

a. ve výši podílu 3/8 od prodávajícího I ■■■ Č ■■■,

b. ve výši podílu 1/4 od prodávající M ■■■ M ■■■,

c. ve výši podílu 3/8 od prodávající B ■■■ N ■■■,

do svého výlučného vlastnictví za kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy.

3. **Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že součástí převodu je pozemek parc.č. 1734, parc.č. 1735, a též i stavební objekt č.p. 525, který je součástí pozemku parc.č. 1734.**

4. Nemovitost není zatížena věcnými břemeny a služebnostmi zapsanými v katastru nemovitostí.

5. Nemovitost je zatížena

a) nájemní smlouvou s Městem Úvaly, IČO: 00240931 na provozování mateřské školy; dnem vkladu do katastru nemovitosti na kupujícího tato smlouva zaniká,

b) nájemní smlouvou na bytovou jednotku s fyzickou osobou; prodávající po zápisu vkladu na kupujícího do 30 dnů předá originál nájemní smlouvy v platném znění kupujícímu a ve stejné lhůtě informuje nájemníka o přechodu práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na nového vlastníka nemovitosti – město Úvaly.

II. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

1. Kupní cena nemovitosti byla stanovena v celkové výši 15 000 000,- Kč (slovy: patnáct milionů korun českých).

2. Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši sjednané v předchozím odstavci nejpozději do 20 dnů od doručení oznámení o zápisu do katastru nemovitostí od Katastrálního úřadu na bankovní účet prodávajícího.

3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude zaplacená na bankovní účet prodávajících

a. v části kupní ceny ve výši 5 625 000,- Kč **prodávajícímu I ■■■ Č ■■■** na bankovní účet/..... vedený u bankovního ústavu pod stanoveným variabilním symbolem IČO kupujícího,

b. v části kupní ceny ve výši 3 750 000,- Kč **prodávající M ■■■ M ■■■** na bankovní účet/..... vedený u bankovního ústavu pod stanoveným variabilním symbolem IČO kupujícího,

c. v části kupní ceny ve výši 5 625 000,- Kč **prodávající B ■■■ N ■■■** na bankovní účet/..... vedený u bankovního ústavu pod stanoveným variabilním symbolem IČO kupujícího.

III. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav, charakter a druh prodávaneho předmětu smlouvy a zavazuje se včas zaplatit kupní cenu a převzít předmět smlouvy do svého výlučného vlastnictví se všemi právy a povinnostmi.

2. Proávající prohlašuje a odpovídá kupujícímu za to, že ke dni podpisu této smlouvy neběží žádné závazky nebo spory, které by mohly předmět koupě zatížit nároky třetích stran. Ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, není vůči němu vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení

exekuce či výkon rozhodnutí. Žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávající předmět převodu prodat kupujícímu.

3. Prodávající výslovně prohlašuje, že nezamlčel kupujícímu žádné skutečnosti, jež by mohly ovlivnit jakýmkoliv způsobem jeho rozhodnutí do svého vlastnictví převzít předmět převodu, dále prohlašuje, že nemá žádné věřitele, k jejichž zkrácení ve smyslu § 589 občanského zákoníku by mohlo převodem předmětu převodu dojít a s předmětem převodu nesouvisí žádné dluhy, které by mohly na kupujícího ve smyslu § 1893 občanského zákoníku přejít.
4. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by předmět kupní smlouvy byl zatížen ekologickou zátěží.
5. Prodávající se zavazuje, že po uzavření této smlouvy ve prospěch kupujícího podle této smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch svůj ani třetích osob žádným věcným právem, nájemním ani jakýmkoli jiným právem a ani jinak předmět převodu podle této smlouvy nezatíží.
6. Smluvní strany se zavazují poskytnout katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost a zavazují se doložit na výzvu katastrálního úřadu veškeré požadované podklady, popřípadě doplnit či změnit tuto smlouvu nebo návrh na vklad do katastru nemovitostí anebo odstranit vytýkané vady v souladu s požadavky příslušného katastrálního úřadu.
7. Prodávající prohlašují, že nevyužívají předkupního práva k podílům na nemovitosti od ostatních prodávajících.
8. Všechny náklady spojené se zpracováním znaleckého posudku k nemovitosti a správních a poplatků spojených s převodem nemovitosti na katastru nemovitostí na kupujícího hradí kupující.

IV. PLNÁ MOC K ŘÍZENÍ O NÁVRHU NA VKLAD

Prodávající tímto současně udělují v souladu s ust. § 33 odst. 2 písm. b) zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších, předpisů, **plnou moc právnické osobě městu Úvaly, IČO 00240931 pro celé řízení**, zejména k podání Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí vztahujícího se k předmětu této kupní smlouvy a současně, aby jej zastupoval v celém tomto řízení o před Katastrálním úřadem pro Prahu-východ. Zmocněnec může udělit plnou moc jiné osobě, aby místo něho za účastníka jednala.

V. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Vlastnické právo k nemovitosti přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva. Ke stejném dni přechází na kupujícího nebezpečí škody na nemovitosti.
2. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu podle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.
3. Smluvní strany sjednávají, že v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem učiní právní a všechny možné kroky k případné opravě či úpravě smlouvy za účelem naplnění této smlouvy.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a s obsahem smlouvy souvisejících předpisů.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud by bylo jedno z výše uvedených ustanovení zcela nebo zčásti právně neúčinné, zůstává tím nedotčena právní účinnost ostatních ustanovení. Totéž platí i pro případ smluvní mezery.
3. Tuto smlouvu je možné s ohledem na ust. § 560 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že případné změny této smlouvy se budou sjednávat ve formě vzestupně číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran. Současně je zde platná podmínka, že smlouvu a dodatky smlouvy musí odsouhlasit orgán města, který schválil tuto smlouvu, jinak je takové ujednání (smlouva či dodatek) podle zákona o obcích, absolutně neplatné.
4. S ohledem na zákon 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, veškeré převody peněžních prostředků dle této smlouvy budou probíhat

bezhotovostně. Ve výjimečných případech může objednatel přijmout hotovostní platbu ve výši, která nebude dosahovat částky, kterou je podle zákona povinnost převést bezhotovostně.

5. Prodávající prohlašuje, že bere na vědomí, že město Úvaly shromažďují osobní údaje druhé smluvní strany, jejích zaměstnanců nebo členů v rozsahu uvedeném touto smlouvou včetně všech případných dodatků smlouvy, zejména jména a příjmení osob, které smlouvu podepisují za smluvní strany, jména a příjmení osob uvedených jako kontakty, včetně případných poskytnutých či uvedených e-mailů a telefonních čísel, v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a to za účelem realizace této smlouvy. Osobní údaje shromážděné v souvislosti s touto smlouvou nebudou jiným způsobem smluvními stranami využívány, ledaže tak výslovně vyplývá z právních předpisů platných v České republice nebo byl výslovně poskytnut souhlas subjektem osobních údajů.
6. Prodávající výslovně prohlašuje, že souhlasí s odesíláním finančních transakcí vyplývajících z této smlouvy na transparentní účet města Úvaly a je seznámen, že bankovní ústav může na takovém účtu nejméně tyto informace: - zaúčtovaná částka a měna, datum připsání platby na účet, - popis platby, - název a číslo účtu plátce, - zpráva pro příjemce, - variabilní, - konstantní, - specifický symbol, a i další text byl-li plátcem uveden jakož i text uvedený smluvní stranou k identifikaci platby směrem k veřejnosti.
7. Smluvní strany sjednávají, že prodávající není oprávněn převést bez předchozího písemného souhlasu města Úvaly svá práva a závazky, vyplývající z této smlouvy na třetí osobu, zejména není oprávněn postoupit jakékoliv peněžité pohledávky za městem Úvaly vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
8. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že město Úvaly jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, tímto výslovně souhlasí se zveřejněním veškerých náležitostí a podmínek této smlouvy a/nebo souvisejících dokumentů a informací, včetně zveřejnění této smlouvy jako celku, v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek, a to i prostřednictvím dálkového přístupu, zejména na webových stránkách města.
10. Smluvní strany výslovně potvrzují, že nejsou slabší stranou ve smyslu § 433 a § 1798 a.n. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.
11. Smluvní strany sjednávají, že vylučují aplikaci § 1726, § 1728, § 1729 a § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.
12. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že lze zásilku zaslat prostřednictvím datové schránky anebo doporučenou zásilkou, která je podána k přepravě držitelem poštovní licence na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost prostřednictvím držitele poštovní licence vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena; zásilky odeslané prostřednictvím datové schránky se považují za přijaté následující den po umístění do datové schránky příjemce zásilky v systému datových schránek.
13. Písemným kontaktem pro účely této smlouvy se rozumí kontaktní adresa pro písemnou korespondenci prostřednictvím držitele poštovní licence, ID datové schránky smluvní strany, jakož i kontakt i e-mailem, který si strany předaly.
14. Smluvní strany shodně zdůrazňují, že tuto Smlouvu uzavírají se záměrem ve vzájemné dohodě realizovat společný zájem a záměry Smluvních stran. Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy a v souvislosti s ní, se přednostně pokusí vyřešit prokazatelnou dohodou Smluvních stran nebo mediační dohodou podle zákona o mediaci (zákon 202/2012 Sb.).
15. Smluvní strany sjednávají, že rozhodným právem je právo České republiky, rozhodným jazykem je jazyk český a rozhodným soudem je Okresní soud pro Prahu-východ ve věcech, které rozhodují okresní soudy a Krajský soud v Praze ve věcech, které rozhodují krajské soudy.
16. Nedílnou a neoddělitelnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
 - Znalecký posudek
 - Výpis z Katastru nemovitostí

V Úvalech dne [doplní se při podpisu]

Prodávající

B N

V Úvalech dne [doplní se při podpisu]

Za kupujícího

Mgr. Petr Borecký

starosta města Úvaly

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3158-28/2020

o ceně pozemku parc.č. parc.č. 1734 se stavbou č.p. 525 a parc.č. 1735 v k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky s objektem občanské vybavenosti č.p. 525

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy
Adresa: Pražská 525, 250 82 Úvaly

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Ing. Ivan Černý, Štefánikova 1278, 250 82 Úvaly, LV: 1930, podíl: 3 / 8

Milada Maroušková, Jižní 81, 25082 Horoušany, LV: 1930, podíl: 1 / 4

Blanka Navrátilová, Hakenova 1027, 250 82 Úvaly, LV: 1930, podíl: 3 / 8

OBJEDNAVATEL: Městský úřad Úvaly-Odbor životního prostředí a územního rozvoje

Adresa: Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

ZHOTOVITEL: Ing. Anna Sidaková

Adresa: Podlíbská 570, 190 14 Praha 9 - Klánovice

IČ: 49361228

telefon: 605256603

e-mail: sidakova@iol.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

15 000 000 Kč

Stav ke dni: 04.05.2020

Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 04.05.2020

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 05.05.2020



Handwritten signature in blue ink.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obecné ceny pozemků parc.č. 1734 se stavbou č.p. 525 a parc.č. 1735 dle běžných cenových postupů

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro obec Úvaly, katastrální území Úvaly u Prahy, list vlastnictví č. 1930 vyhotovený KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha - východ, dne 22.04.2020 (Informativní charakter)
- Částečná stavební dokumentace objektu č.p. 525
- Informace a údaje sdělené objednatelem
- Skutečnosti a výměry zjištěné z Katastru nemovitostí
- Územní plán města Úvaly
- Zákon č. 151/1997 Sb., ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku
- Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z. č. 151/1997 Sb.- Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku - metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999
- Software pro ocenění NEMExpres AC, vyhotovený PLUTO-OLT, spol. s r.o. Paříkova 9/910, Praha 9

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 1930 vlastníkem pozemku je:

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Pozemek parc.č. 1734 zastavěný stavbou č.p. 525 občanské vybavenosti o ploše 494 m² a pozemek ve funkčním celku parc.č. 1735 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 1 995 m² se nacházejí na Pražské ulici města Úvaly. Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace. Stavba č.p. 525 z roku 1941, kdy sloužila jako restaurace byla v roce 1980 přestavěna na mateřskou školkou s bytem pro školníka. Zděný objekt je částečně podsklepený jednopodlažní s kaskádovou plochou střechou. Technický stav stavby je uspokojivý. Areál je celý oplocený drátěným pletivem, na pozemcích se nalézá vybavení pro chod mateřské školky a trvalý porost vzrostlých borovic, modřínů a okrasných keřů.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt občanské vybavenosti
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Objekt občanské vybavenosti s příslušenstvím

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
suterén	77,00 m ²
nadzemní část	412,00 m ²
	489,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
suterén	110,07	2,73 m
nadzemní část	$15,25 \cdot 30,37 - 1,7 \cdot 3,7 + 5,0 \cdot 3,80 + 5,87 \cdot 6,75 =$	4,50 m
	625,55 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	suterén	$(110,07) \cdot (2,73) =$ 300,49
NP	nadzemní část	$320 \cdot 4,95 + 92 \cdot 3,10 =$ 1 869,20
Obestavěný prostor - celkem:		2 169,69 m³

Jednotková cena	5 010 Kč/m ³
Množství	2 169,69 m ³
Reprodukční cena	10 870 152 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	7,30	793 521	793 521	7,87
2. Svislé konstrukce	19,20	2 087 069	2 087 069	20,69
3. Stropy	11,10	1 206 587	1 206 587	11,96
4. Krov, střecha	6,20	673 949	673 949	6,68
5. Krytiny střech	2,10	228 273	228 273	2,26
6. Klempířské konstrukce	0,60	65 221	65 221	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	750 041	750 041	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	336 975	336 975	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	195 663	195 663	1,94
10. Schody	3,10	336 975	336 975	3,34
11. Dveře	3,20	347 845	347 845	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	565 248	565 248	5,60
14. Povrchy podlah	2,20	239 143	239 143	2,37
15. Vytápění	4,10	445 676	445 676	4,42
16. Elektroinstalace	5,00	543 508	543 508	5,39
17. Bleskosvod	0,30	32 610	32 610	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	239 143	239 143	2,37
19. Vnitřní kanalizace	2,10	228 273	228 273	2,26
20. Vnitřní plynovod	0,30	32 610	32 610	0,32
21. Ohřev teplé vody	1,60	173 922	173 922	1,72
22. Vybavení kuchyní	1,80	195 663	195 663	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,40	369 585	369 585	3,66
24. Výtahy	1,00	108 702	0	0,00
25. Ostatní	6,20	673 949	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			10 087 501 Kč	
Množství			2 169,69 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 649 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	515
Užitná plocha (UP)	[m ²]	489
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 169,69
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 649
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 649
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 086 894
Stáří	roků	79
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	79,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 118 248

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:

Pozemek

Lokalita:

Zdiby

Popis:

Prodej, pozemek 773 m2, Praha východ, Zdiby

Prodej rozparcelovaného pole o výměře 773 m2 s nádherným výhledem do kraje. Pozemek má možnost budoucí výstavby rodinného domu. Čeká se jen na úpravu územního plánu a rozvedení inženýrských sítí k jednotlivým pozemkům. K pozemkům má vést obecní cest vodovod a kanalizace. Pozemek má obdélníkový tvar cca 25 x 31 metrů a je vhodný jako investiční příležitost pro nadcházející roky. K pozemku patří i přenosné právo užívání společné přístupové cesty. Tato ulice již má vlastní název a je zavedená v mapách

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena

0,90

velikost pozemku -

1,00

poloha pozemku -

1,00

dopravní dostupnost -

1,00

možnost zastavění poz. -

1,00

intenzita využití poz. -

1,00

vybavenost pozemku -

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - budoucí stavební pozemek

0,90

Cena

Výměra

Jednotková cena

Koeficient

Upravená JC.

[Kč]

[m²]

JC [Kč/m²]

K_C

[Kč/m²]

1 280 500

773

1 656,53

0,81

1 341,79

Název:	Pozemek
Lokalita:	Horoušánky
Popis:	Prodej, Pozemek stavební - bydlení, 2934m ² , Horoušánky Nabízíme poslední volný stavební pozemek v nádherné lokalitě U tří svatých v obci Horoušánky v těsné blízkosti Klánovického lesa. Jedná se o dvě části pozemku, které jsou nabízeny pouze dohromady. Na menším pozemku (1044 m ²) lze postavit luxusní dům s maximální zastavěnou plochou 260 m ² , se dvěma nadzemními podlažími (+ podkroví) a libovolným tvarem střechy. Druhý pozemek (1890 m ²) není v současné době stavební a lze jej využít jako velkolepou zahradu. Případně je možné jej zakoupit jako výhodnou investici pro budoucí stavební využití. Inženýrské sítě jsou k dispozici: elektrina je na pozemku; plyn, voda a kanalizace jsou dovedeny 10 metrů od pozemku. Pozemek je situován na kraji obce s výhledem do krajiny. V okolí je nová rezidenční výstavba.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - Horoušánky	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 203 000	2 934	4 500,00	0,92	4 140,00

Název: Pozemek				
Lokalita: Říčany				
Popis: rodej, pozemek k bydlení, 1320 m ² , Říčany, ul. Jeřábův Prodej pozemku vhodného k výstavbě rodinného domu v obci Říčany o celkové ploše 1320 m ² . Pozemek je rovinatý, situovaný na okraji Říčan v zástavbě rodinných domů. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - Říčany			1,02	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 690 000	1 320	7 340,91	0,92	6 753,64

Zjištěná průměrná jednotková cena	4 078,48 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Obvyklá cena pozemků parc.č. 1734 a 1735 v dané lokalitě činí 10 150 000,- Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1734	494	4 078,00	1 / 1	2 014 532
ostatní plocha	1735	1 995	4 078,00		8 135 610
Celková výměra pozemků		2 489	Hodnota pozemků celkem		10 150 142

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	485,00 m ²
Zastavěná plocha:	494,00 m ²
Plocha pozemku:	2 489,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: restaurace
Lokalita: Choťovice
Popis: Prodej, restaurace, 210 m², Choťovice
Prodej restaurace 210 m² v obci Choťovice. Budova slouží jako objekt občanské vybavenosti kde je soukromý klub, restaurace, 6 pokojů, tři WC, dvě koupelny, zázemí, kotelná a dvě kuchyně. Celková plocha je 624 m². Prostor je vhodný i pro podnikání, obchod, ubytování. Obec je vzdálena asi 5 km od dálnice Praha - Hradec Králové.

Užitná plocha: 210,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - vesnice	1,40
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 100 000	210,00	14 762	1,46	21 553

Název: Komerční prostor

Lokalita: Kolín

Popis: Prodej, komerční prostor, 156 m², Kolín, ul. Starokolín
Nabízíme na prodej komerční prostory v Kolíně o celkové ploše 156 m². Objekt je rozdělený na dvě samostatné jednotky, dispozičně 3+kk a 1+kk. Lze zprůchodnit. K budově patří společná zahrada o rozloze 366 m², na které se nachází zahradní domek, dále 1/2 podíl na příjezdové cestě a pozemku okolo budovy o velikosti 615 m². V prostoru 1+kk byla zahájena rekonstrukce. Prostory se nacházejí v blízkosti kolínského nádraží, parkování na pozemku. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Vhodné jako kanceláře, sklady, výrobní prostory, případně sídlo firmy s ubytováním zaměstnanců.

Užitná plocha: 156,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - Kolín	0,95
K4 Provedení a vybavení – montovaná stavba	1,50
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 980 000	156,00	12 692	1,49	18 911

Název: Objekt
Lokalita: Chodouň
Popis: Nabízíme ke koupi objekt v centru obce Chodouň na Berounsku. Jedná se o zděnou stavbu s užitnou plochou 41 m², na pozemku 114 m². Vhodné využití jako obchod, bistro s venkovním výdejním okénkem, kancelář, popřípadě i k bydlení. Kolaudováno jako občerstvení, potravinářský provoz, posledních 5 let prodejna potravin. Objekt je ve velice dobrém technickém stavu, vybaven koupelnou se sprchovým koutem a WC + samostatná toaleta. Ohřev vody dvěma elektrickými bojler, možnost plynového kotle. Parkování na vlastním pozemku před domem (čtyři místa), vedle domu možnost dalších parkovacích stání, nebo zahrádka. V obci je základní vybavenost, nájezd na D5 a město Zdice 2 km.

Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - obec	1,45
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 450 000	41,00	35 366	1,52	53 756

Minimální jednotková porovnávací cena	18 911 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 407 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 756 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	31 407 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	485,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	15 232 395 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt občanské vybavenosti	2 118 247,70 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	10 150 142,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Objekt občanské vybavenosti s příslušenstvím	15 232 395,- Kč

Porovnávací hodnota	15 232 395 Kč
Věcná hodnota	12 268 390 Kč
z toho hodnota pozemku	10 150 142 Kč

Obvyklá cena areálu mateřské školky č.p. 525 na Pražské ulici byla stanovena porovnávací metodou na 15,00 mil. Kč.

Pro porovnání, z nedostatku obchodovaných obdobných staveb, byly vybrány v okrese Praha – východ a Kolín jednopodlažní stavby, převážně s restauračním zaměřením a tyto byly upraveny koeficienty, které přibližují technický stav a typ stavby k oceňovanému objektu i s příslušenstvím.

Obvyklá cena
15 000 000 Kč

slovy: Patnáctmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Praze 05.05.2020

Ing. Anna Sidaková
Podlíbská 570
190 14 Praha 9 - Klánovice
telefon: 605256603
e-mail: sidakova@iol.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 č.j. Spr. 128/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Prohlášení znalce dle § 127a o.s.ř.

Prohlašuji, že jako řádně do seznamu znalců zapsaný znalec, jsem na objednávku objednatele zpracovala předmětný posudek podle svého nejlepšího svědomí, jsem si vědoma skutečnosti, že objednatel hodlá posudek použít jako důkaz v občanském soudním řízení a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3158-28/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1734
Obec:	Úvaly [5389571]
Katastrální území:	Úvaly u Prahy [775738]
Číslo LV:	1930
Výměra [m ²]:	494
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Úvaly [4031131] ; č. p. 525; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1734
Stavební objekt:	č. p. 525
Ulice:	Pražská
Adresní místa:	Pražská č. p. 525

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černý Ivan Ing., Štefánikova 1278, 25082 Úvaly	3/8
Maroušková Milada, Jižní 81, 25082 Horoušany	1/4
Navrátilová Blanka, Hakenova 1027, 25082 Úvaly	3/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.05.2020 11:00:01.

