

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obec Vestec

IČ: 00507644

na adrese: Obecní úřad Vestec, Vestecská 3, 252 50 Vestec

jednající: Tibor Švec, starosta obce

(dále také „Prodávající“)

a

Flex ON spol. s r.o.

IČ: 62577123

Se sídlem: Praha 4, Hodonínská 882/10, PSČ 14000

jednající: Ing. MARTIN CHALUŠ, jednatel

(dále také „Kupující“)

(smluvní strany společně jednají jako „účastníci“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce roku tuto

kupní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

1: Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. st. 581, parc.č. 417/22 a parc.č. 417/23 o celkové výměře 4 973 m², pozemky v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, kraj Středočeský, zapsané na LV číslo 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, pracoviště Praha-západ.

2: Prodávající tímto prodává Kupujícímu pozemek parc.č. st. 581, parc.č. 417/22 a parc.č. 417/23 o celkové výměře 4 973 m², pozemky v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, kraj Středočeský, zapsané na LV číslo 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, pracoviště Praha-západ, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím k nim náležejícím za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem (příloha č. 1) **17 430 000 Kč** (slovy: sedmnáct miliónů čtyři sta třicet tisíc korun českých) a Kupující tyto pozemky za uvedenou kupní cenu do svého vlastnictví přijímá.

3: Prodávající prohlašuje, že na pozemcích nevážnou žádné dluhy, ani jiné závady právního či faktického charakteru. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost, která by omezila nebo by do doby pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu Středočeského kraje se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha-západ o povolení práva vlastnického k pozemkům dle této Kupní smlouvy ve prospěch kupujícího jakýmkoli způsobem omezit mohla jeho vlastnické právo (právo prodávajícího) k předmětu koupě, zejména pokud se týká možných pohledávek Finančního úřadu a Správy sociální pojištění.

4: Kupující se seznámil se stavem pozemků, bere na vědomí, že na pozemku jsou věcná břemena, která specifikuje znalecký posudek (příloha č. 1) a kupuje je ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy, a prohlašuje, že vyhovují jeho potřebám.

5: Kupní cena ve výši **17 430 000 Kč** (slovy: sedmnáct miliónů čtyři sta třicet tisíc korun českých) bude straně prodávající uhrazena stranou kupující nejpozději do 5 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na účet číslo **0388054389/0800**.

6 V případě, že nebude z formálních důvodů proveden zápis převodu vlastnictví dle této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se její účastníci uzavřít smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto Kupní smlouvu nahradí.

7: Poplatek za provedení vkladu vlastnického práva hradí Kupující.

8: Smluvní strany na základě této Kupní smlouvy ve shodě a společně žádají, aby byl k pozemkům uvedeným v odstavci Za druhé proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ ve prospěch Kupujícího, kdy návrh na vklad vlastnického práva na předepsaném formuláři je zmocněn kupující, který potvrzenou kopií o podání návrhu na vklad vyrozumí e-mailem stranu prodávající.

9: Smluvní strany jsou projevy vůle obsaženými v této Kupní smlouvě vázání ode dne jejího podpisu. To znamená, že Prodávající do vložení práva vlastnického ve prospěch Kupujícího nesmí předmět prodeje se všemi jeho součástmi a příslušenstvím nabídnout ke koupi třetím osobám, ani nesmí s třetími osobami uzavřít jinou smlouvu, jejímž předmětem by bylo disponování s touto nemovitostí. Dále to znamená, že Prodávající nesmí k předmětným pozemkům zřídit žádná práva třetích osob, zejména právo zástavní, nájemní či jiné právo užívací a to ani za úplatu nebo bezúplatně.

10: Vlastnictví k převáděným pozemkům Kupující nabude zápisem tohoto jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.

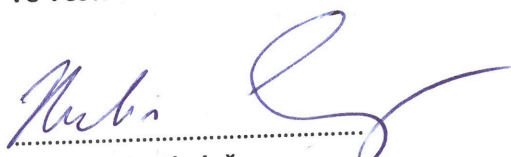
11: Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy jejich sídla tuto změnu ihned písemně oznámí ostatním účastníkům. Neučiní-li tak, zůstávají místem doručení adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Strany dále výslovně prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, že si tuto Smlouvu přečetly a neuzavírají ji v tísní či za jednostranně nápadně nevýhodných podmínek.

12: Tato Smlouva byla sepsána ve 3 (třech) vyhotoveních, 1 (jedno) vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran je určeno jako příloha návrhu na zahájení vkladového řízení, prodávající obdrží 1 (jedno) vyhotovení a kupující 1 (jedno) vyhotovení.

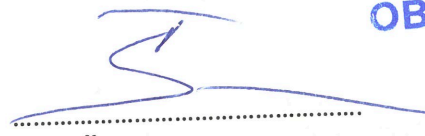
13: Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění:

Obec Vestec jako kupující ve smyslu ustanovení § 41 citovaného zákona potvrzuje, že z hlediska platnosti právního úkonu obce dle ustanovení § 85 písm. a) tamtéž byl dle citovaného ustanovení zákona o obcích převod vlastnického práva schválen zastupitelstvem obce Vestec dne 19. 02. 2025 pod číslem usnesení čj. 25/14/4.

Ve Vestci dne 27.2.2025


Ing. Martin Chalouš
(kupující)

26. 02. 2025
Ve Vestci dne


Tibor Švec
starosta, obec Vestec (prodávající)

OBEC VESTEC
IČO: 00507644
Vestecká 3
252 50 Vestec

Přílohy:

Příloha č. 1 - ZNALECKÝ POSUDEK o ceně nemovitých věcí č. 080517/2024

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080517/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Obec Vestec
Vestecká 3
252 50 Vestec

Číslo objednávky: 24-023-00227

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 05.09.2024

Zpracováno ke dni: 05.09.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 581, 417/22, 417/23 v obci Vestec, okres Praha-západ, katastrální území Vestec u Prahy, na listu vlastnictví č. 10001.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky parc. č. st. 581, 417/22, 417/23 |
| Adresa předmětu ocenění: | Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ |
| Kraj: | Středočeský kraj |
| Okres: | Praha-západ |
| Obec: | Vestec |
| Katastrální území: | Vestec u Prahy |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ing. Martin Chaluš, jednatel firmy Flex ON spol. s r.o. (vlastník staveb).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 581, 417/22, 417/23 v obci Vestec, okres Praha-západ, katastrální území Vestec u Prahy, na listu vlastnictví č. 10001.

Na pozemku parc. č. st. 581 se nachází stavba č. p. 454, budova pro administrativu, jiného vlastníka, která není předmětem ocenění.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace převážně odpovídá skutečnému stavu, pouze v jihozápadním rohu pozemku parc. č. 417/22 zjištěn nesoulad mezi skutečně užívanou a právní hranicí pozemku (dle satelitních snímků je zřejmě s oceňovaným souborem užívána i malá část pozemku parc. č. 411 jiného vlastníka (nezohledňováno, možno snadno řešit úpravou oplocení).

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Vestec se nachází v jihovýchodní části okresu Praha – západ, v těsné blízkosti Hlavního města Prahy. Má téměř 3 000 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, obchody a služby, poštu, sportoviště. Je obsluhována příměstskými autobusovými linkami. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované pozemky se nacházejí na severním okraji obci, v souvislé komerční zástavbě podél ul. Vídeňská. Jedná se soubor 3 pozemků – parc. č. st. 581 (plně zastavěn), parc. č. 417/22 (parkování, manipulační plochy a zeleň okolo stavby) a parc. č. 417/23 (část komunikace). Pozemky jsou rovinaté, jsou oploceny. V části jsou zpevněny, venkovní úpravy ale nejsou předmětem ocenění (zhotoveny vlastníkem staveb). Na části se nacházejí okrasné trvalé porosty (osázeno vlastníkem staveb, nezohledňováno).

Soubor pozemků je přístupný z veřejné komunikace. Na severozápadní okraj pozemku zasahuje záplavová zóna místní bezejmenné vodoteče, vlastníkem staveb však nebyly žádné problémy sděleny, jedná se o velmi malou plochu, tato část pozemku navíc není intenzivně komerčně využívána, shledáno bez vlivu na cenu obvyklou.

Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny:

- věcné břemeno - právo chůze a jízdy, právo vedení, provozu, údržby, oprav a přístupu k inženýrským sítím – pro Flex ON spol. s r.o. – nezohledňováno, neboť účelem posudku je ocenění pro prodej společnosti Flex ON spol. s r.o. (zatíženy pozemky parc. č. st. 581, 417/22, 417/23)

- věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno umístění sítí technické infrastruktury a trvalého přístupu za účelem případných oprav a údržby – pro DELIKOMAT s.r.o., vlastníka sousedních nemovitostí (zatíženy pozemky parc. č. st. 581, 417/22)

- věcné břemeno – právo zřízení inženýrské sítě – vedení provozování, opravy a údržba podzemního elektrického vedení ve prospěch vlastníků sousedních pozemků (zatížen pozemek parc. č. 417/22)

- věcné břemeno – zřízení, provozování, opravy a údržba součástí distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce a.s. (zatížen pozemek parc. č. 417/22).

Dle územního plánu se jedná o plochy OK – občanské vybavení, komerční zóna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Zpracovatel se řídí zejména částí osmou - společná a závěrečná ustanovení; čl. 29, odst. 3: " Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat." S ohledem na uvedenou metodiku není rozdílné vlastnictví pozemků a stavby, a tudíž i omezená samostatná využitelnost oceňovaných pozemků, zpracovatelem zohledňováno.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb.

Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu – jako pozemky ve funkčním celku se stavbou pro komerci (zde typu F, administrativa).

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 741,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 2 974 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - okres Praha - západ | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - sousedí s Prahou | I | 1,05 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní síť | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, obchody, pošta, sportoviště | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **4 974,00 Kč/m²**

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka – velké množství neprodaných nabídek nemovitostí | I | -0,05 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - ocenění pro přímý prodej - rozdílné vlastnictví stavby a pozemků nezohledňováno | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

| Název znaku | č. | P _i |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V | 0,00 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,10 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití | III | 0,05 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji | III | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,741}$$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,741 = 0,704$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 4 974,- | 0,704 | | 3 501,70 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 581 | 2 369 | 3 501,70 | 8 295 527,30 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 417/22 | 2 597 | 3 501,70 | 9 093 914,90 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 4 966 | | 17 389 442,20 |

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů | 0,00 |
| P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | |
| § 4 odst. 3 | 4 974,- | 0,240 1,000 | 1 193,76 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 417/23 | 7 | 1 193,76 | 8 356,32 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 7 | | 8 356,32 |

Věcná břemena

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

K věcným břemenům vedení inženýrských sítí nebyl doložen geometrický plán, vzhledem k existenci staveb a venkovních úprav na zatížených pozemcích je však zjevné, že jejich využití neomezují. Také věcná břemena pro společnost DELIKOMAT s.r.o. mají minimální vliv, neboť oprávněné nemovitosti mají vlastní přístup, pro vedení sítí platí totéž jako u ostatních břemen. Břemena jsou proto oceněna jen paušální částkou.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemky - rekapitulace

Pozemky:

17 397 798,52 Kč

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 17 387 798,52 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Množství nabízených komerčních pozemků je velmi vysoké, počet realizovaných prodejů však velmi nízký, což svědčí o snížené poptávce a významném tlaku na kupní cenu. Z důvodu malého množství transakcí byl rozšířen okruh hledání na vzdálenější nemovitosti, všechny pozemky jsou však u dálnice / městského okruhu.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 581, 417/22, 417/23 v katastrálním území Vestec u Prahy

| Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ | | | | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Parc. č. st. 581, 417/22, 417/23, k. ú. Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ | 4973 m ² | komerční pozemek | kompletní IS | stavby a úpravy pozemku nejsou zohledňovány |
| 1 | Parc. č. 1533/3, k. ú. Řeporyje, Praha, okres Hlavní město Praha | 3723 m ² | komerční pozemek, zastavitelná část - cca 40% (ochranná pásma) | kompletní IS, studna | vydané územní rozhodnutí pro výstavbu |
| 2 | Parc. č. 2362/77, k. ú. Kunratice, Praha, okres Hlavní město Praha | 1235 m ² | komerční pozemek | zřejmě kompletní IS | zpevněný, oplocený |
| 3 | Parc. č. 678/5, k. ú. Mirošovice u Říčán, Mirošovice, okres Praha-východ | 2800 m ² | komerční pozemek | zřejmě nezasítovaný, ale sousedí s komerčními objekty, IS v dobrém dosahu | nezjištěny |
| 4 | Parc. č. 165/67, k. ú. Hořelice, Rudná, okres Praha-západ | 1935 m ² | komerční pozemek | zřejmě nezasítovaný, ale sousedí s komerčními objekty, IS v dobrém dosahu | nezjištěny |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1 | 2 663,81 Kč | 1 | 2 663,81 Kč | 1.1 | 1 | 0.8 | 1.05 | 1.02 | 0.94248 | 2 826,38 Kč |
| 2 | 5 255,06 Kč | 1 | 5 255,06 Kč | 1.1 | 1.05 | 1 | 1 | 1.05 | 1.21275 | 4 333,18 Kč |
| 3 | 2 297,54 Kč | 1 | 2 297,54 Kč | 0.85 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 0.8075 | 2 845,25 Kč |
| 4 | 4 005,17 Kč | 1 | 4 005,17 Kč | 1 | 1.05 | 1 | 0.95 | 1 | 0.9975 | 4 015,21 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 3 505,00 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 2 826,38 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 4 333,18 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 783,58 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 2 721,43 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 4 288,58 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | |

Komentář: Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje komerčních pozemků z relevantního okolí (viz odůvodnění výše). Zohledněny byly rozdíly v lokalitách (území Prahy, vzdálenost od Prahy), výměry pozemků (menší pozemky jsou obvykle obchodovány za vyšší jednotkové ceny), účel užití (u vzorku 1 zastavitelná jenom menší část), dostupnost IS, příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$3\,505,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 4\,973 \text{ m}^2$$

$$= 17\,430\,365 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

17 430 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, především lokalita, velikost pozemků, využitelnost, zasíťování a příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

17.387.800 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

17.430.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 581, 417/22, 417/23 v obci Vestec, okres Praha-západ, katastrální území Vestec u Prahy, na listu vlastnictví č. 10001.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

17.430.000 Kč

Slovy: sedmnáctmilionůčtyřistatřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.10.2024

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2024.10.24
06:44:12 +02'00'

Jitka
Mašínová

Digitálně podepsal
Jitka Mašínová
Datum: 2024.10.23
17:50:02 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2024.10.23
14:08:30 +02'00'

Ing.
Zdeněk
Mazáček

Digitálně
podepsal Ing.
Zdeněk Mazáček
Datum:
2024.10.23
12:52:04 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 080517/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, územní plán, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 581 |
| Obec: | Vestec [513458] |
| Katastrální území: | Vestec u Prahy [781029] |
| Číslo LV: | 10001 |
| Výměra [m ²]: | 2369 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 454 |



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---------------------------------------|-------|
| Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

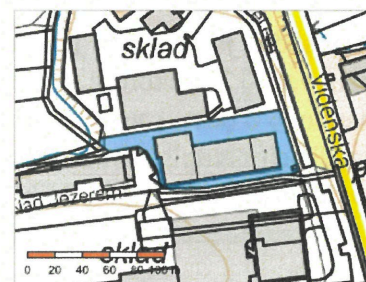
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|-------------------------------|
| Věcné břemeno (podle listiny) |
| Věcné břemeno chůze a jízdy |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 417/22 |
| Obec: | Vestec [513458] |
| Katastrální území: | Vestec u Prahy [781029] |
| Číslo LV: | 10001 |
| Výměra [m ²]: | 2597 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |

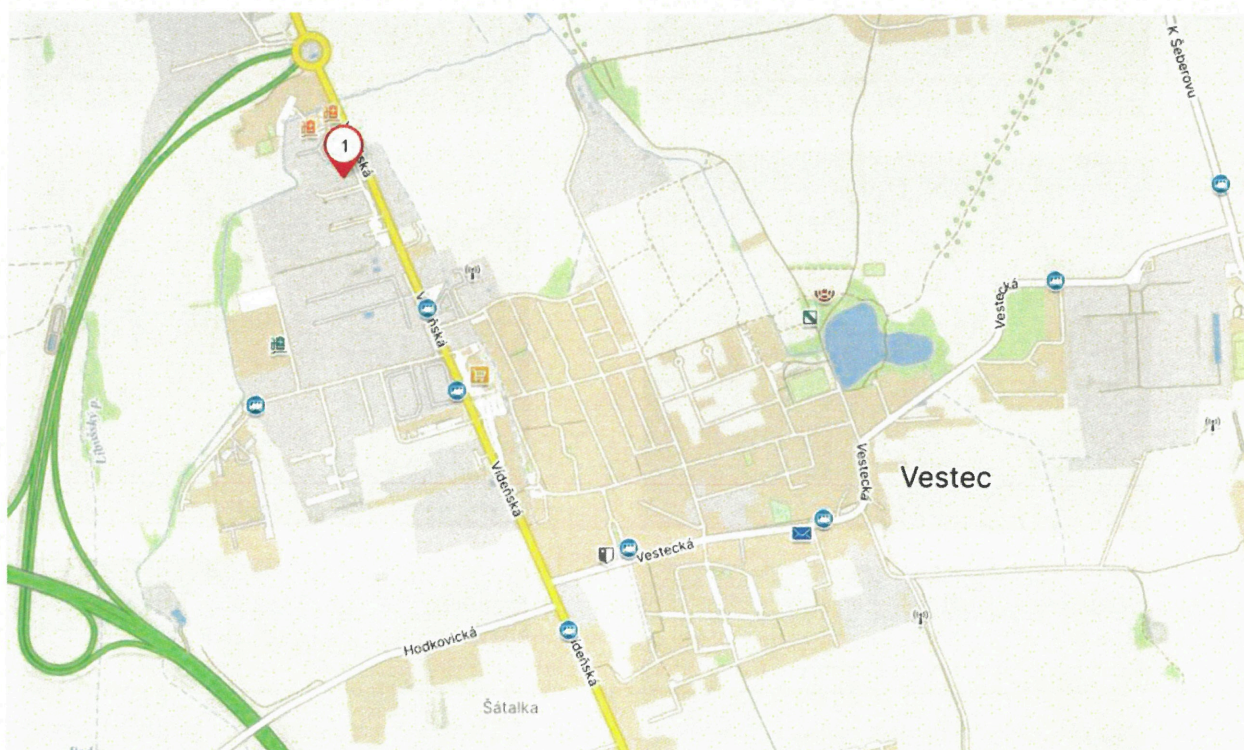
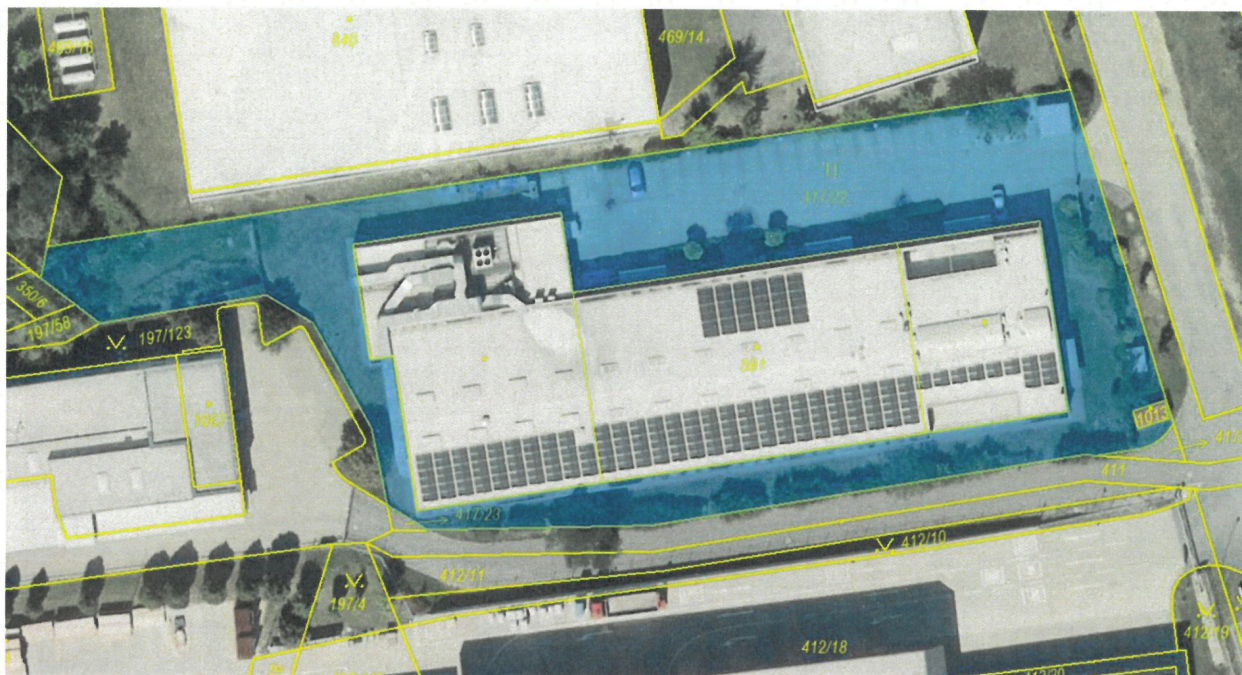


Informace o pozemku

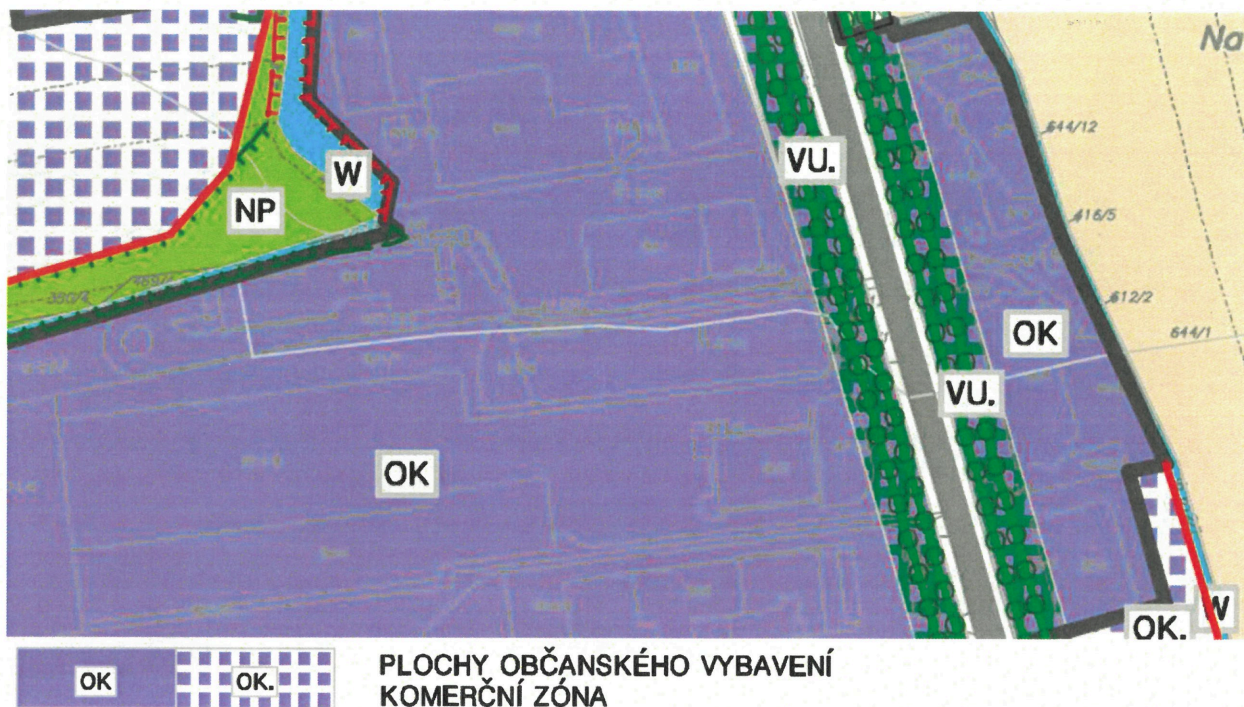
| | |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 417/23 |
| Obec: | Vestec [513458] |
| Katastrální území: | Vestec u Prahy [781029] |
| Číslo LV: | 10001 |
| Výměra [m ²]: | 7 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Ortofoto mapa a mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

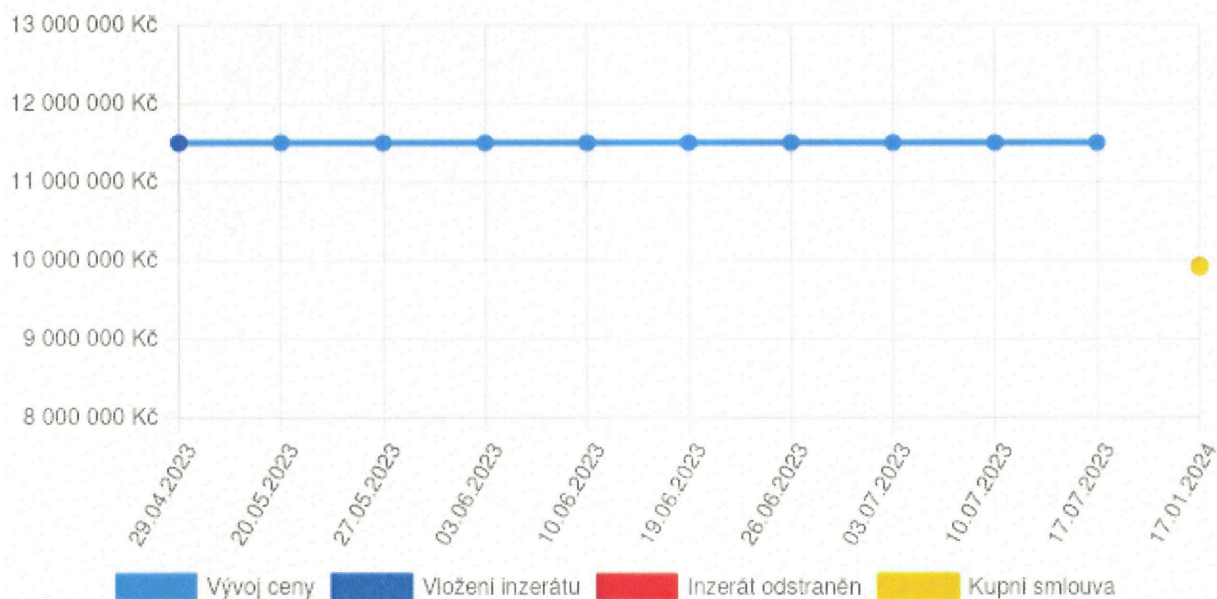
| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Lokalita | Řeporyje, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS | 9 917 355 Kč |
| Právní účinky ke dni | 17.01.2024 | Číslo řízení | V-2844/2024-101 |
| Poznámka k ceně | včetně provize | Plocha pozemku | 3723 m ² |
| Druh pozemku | Komerční pozemek | | |

Exkluzivně nabízíme k prodeji komerční pozemek o výměře 3723m² na okraji městské části Praha 5 - Řeporyje. Pozemek má platné územní rozhodnutí pro výstavbu výrobního areálu či sídla společnosti a disponuje perfektní dopravní obslužností přímo z dálničního okruhu Prahy (D0). Zastavitelná plocha je cca 1600m². Inženýrské sítě jsou na přivedeny na okraj pozemku, na pozemku je vybudovaná studna. Skvělé místo pro vytvoření moderního zázemí prosperující společnosti - doporučujeme k osobní obhlídce.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

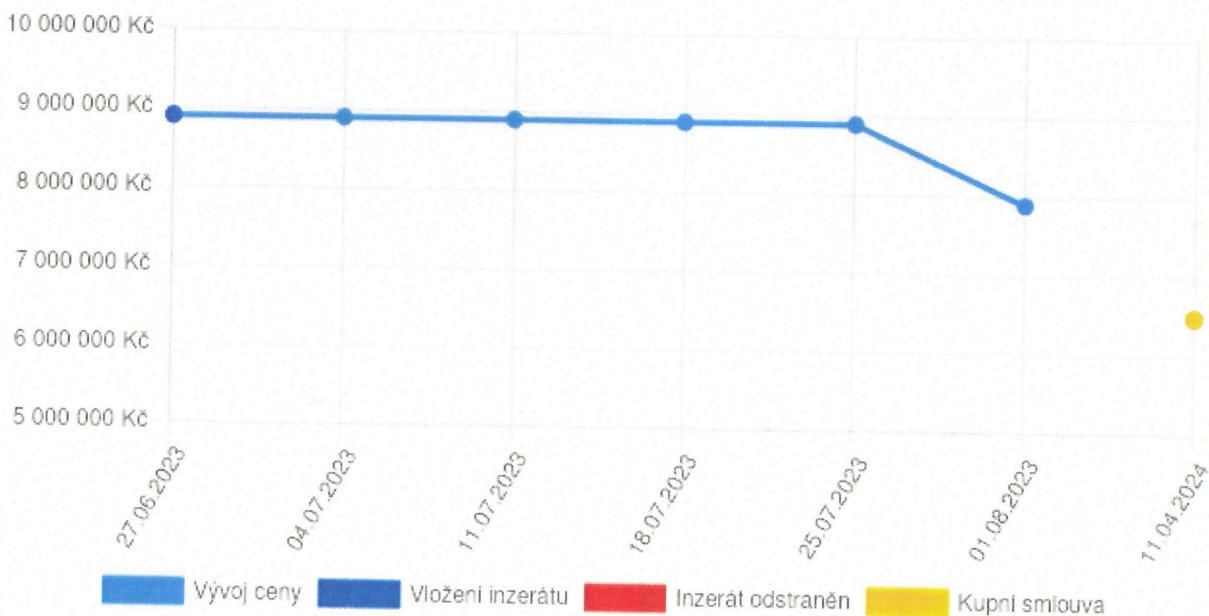
| | | | |
|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Lokalita | Kunratická spojka, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS | 6 490 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 11.04.2024 | Číslo řízení | V-20893/2024-101 |
| Plocha pozemku | 1235 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Druh pozemku | Komerční pozemek | | |

Pozemek vhodný pro komerční využití. Možnost stavby haly pro skladování "ovoce a zeleniny". Zpevněná plocha, oploceno. 2x vjezd z ulice souběžnou s Kunratickou spojkou. Možno i jako pronájem: CZK 49.000,- měsíčně.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

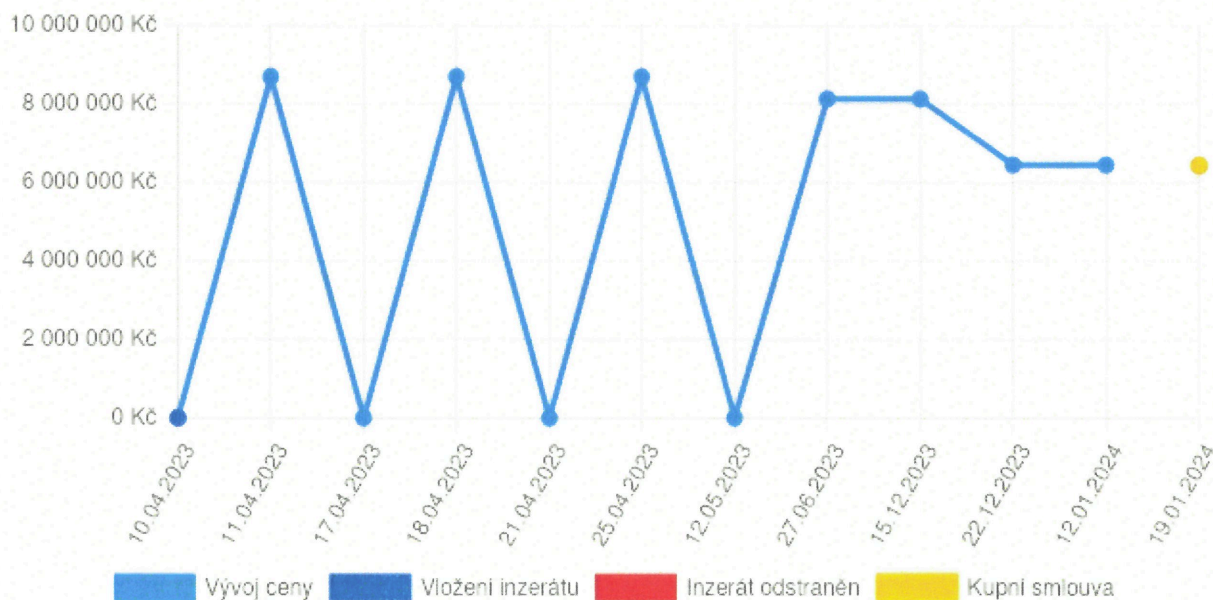
| | | | |
|----------------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| Lokalita | Mirošovice, okres Praha-východ | Cena dle KS | 6 433 100 Kč |
| Právní účinky ke dni | 19.01.2024 | Číslo řízení | V-703/2024-209 |
| Plocha pozemku | 2800 m ² | Druh pozemku | Komerční pozemek |

108 AGENCY nabízí k prodeji komerční pozemky v Mirošovicích. Definice dle ÚP: Podmínky využití plochy a) HLAVNÍ VYUŽITÍ: 1. stavby a využití pozemků sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování (penzion, hotel), stravování, servisy a služby 2. sociální služby včetně domova seniorů b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: 1. veřejná prostranství a veřejná zeleň 2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště) 3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb 4. součástí využití stavby může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele 5. součástí stavby mohou být prostory pro sociální, zdravotní a rehabilitační péči 6. součástí stavby nebo samostatnými stavbami mohou být sportovní a relaxační centra (fitnes centra, welnes centra aj.) 7. polyfunkční stavby s více funkcemi Podmínky prostorového uspořádání 1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY: - v zastavěném i zastavitelném území min. 1800 m² 2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY: - max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech 3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA: - 60 % plochy pozemku v zastavěném i zastavitelném území a přestavbovém území - max. zastavěná plocha stavby je 600 m² 4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ: - v zastavěném i zastavitelném území min. 25% plochy pozemku 5. PARKOVÁNÍ: - musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku, předpokládá se z kapacitních důvodů i podzemní parkování

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

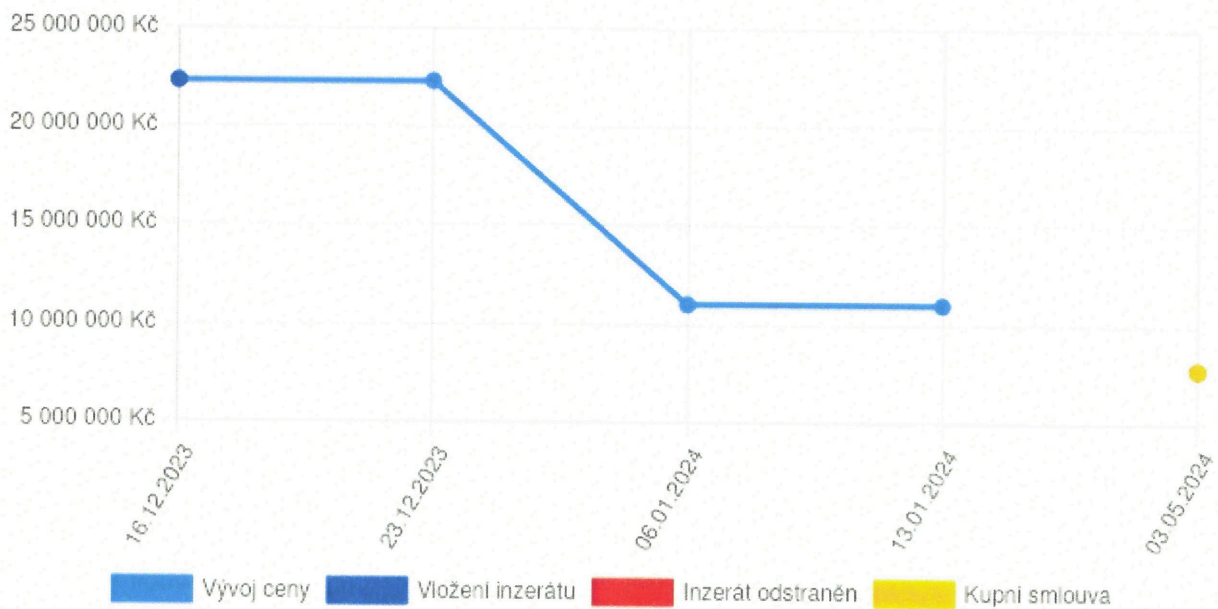
| | | | |
|----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| Lokalita | Rudná, okres Praha-západ | Cena dle KS | 7 750 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 03.05.2024 | Číslo řízení | V-4438/2024-210 |
| Plocha pozemku | 1935 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Druh pozemku | Komerční pozemek | | |

Dovolujeme si vám nabídnout pozemek ke komerční výstavbě o celkové výměře 1935 m² v Rudné, v těsné blízkosti sjezdu na pátém km dálnice D5. Podle územního plánu se pozemek nachází v ploše VX – Lehká smíšená výroba. Plochy lehké smíšené výroby jsou určeny pro komerční aktivity, zejména výrobní a skladovací, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu. Veškeré další dotazy ráda zodpovím telefonicky nebo osobně na prohlídce.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



OBEC VESTEC

IČO: 00507644

Vestecká 3

252 50 Vestec