

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 25/50
ze dne 30.3.2017

k návrhu úplatného nabytí pozemků v k.ú. Letňany do vlastnictví hl.m. Prahy a k návrhu na
úpravu rozpočtu vlastního hl.m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. úplatné nabytí pozemků parc.č. 526/5 o výměře 332 m², parc.č. 531/1 o výměře 945 m², parc.č. 531/11 o výměře 37 m², parc.č. 531/12 o výměře 3211 m², parc.č. 531/13 o výměře 643 m², parc.č. 531/14 o výměře 172 m², parc.č. 531/15 o výměře 180 m², parc.č. 531/20 o výměře 5 m², parc.č. 531/21 o výměře 81 m², parc.č. 531/26 o výměře 832 m², parc.č. 531/27 o výměře 24 m² a parc.č. 531/28 o výměře 151 m², vše v k.ú. Letňany, z vlastnictví společnosti NORWARDIA, a.s., se sídlem Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3 - Žižkov, IČO: 24769410, za celkovou kupní cenu ve výši 17.855.000,- Kč do vlastnictví hlavního města Prahy
2. úpravu rozpočtu vlastního hl.m. Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP
 1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 4.4.2017

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-4997
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Úprava rozpočtu vlastního hlavního města Prahy ve vazbě na vlastní zdroje HMP (včetně OPP)

I. Úprava rozpočtu příjmů včetně tř. 8 - financování (strana MD)							
Odbor/Organizace	Číslo akce	Účel / Název akce	ODPA	POL	UZ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
HOM MHMP	43451	Úspora hospodaření minulých let	0000	8115	0	0835	17 855,00
		C e l k e m					17 855,00

II. Úprava rozpočtu výdajů včetně tř. 8 - financování (strana DAL)						
Úprava rozpočtu kapitálových výdajů						
Odbor/Organizace	Číslo akce	Název akce	Úprava celkových nákladů (v tis. Kč)	UZ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
HOM MHMP	43451	Výkupy pozemků, budov a staveb	0,00	0	0835	17 855,00
		C e l k e m				17 855,00

Důvodová zpráva

Tímto materiálem je řešeno úplatné nabytí pozemků v k.ú. Letňany od společnosti NORWARDIA, a.s., a s tím spojenou úpravu rozpočtu vlastního hl.m. Prahy.

Předmětem úplatného nabytí jsou pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27, 531/28 v k.ú. Letňany o celkové výměře 6613 m².

Podle ÚP hl.m. Prahy jsou pozemky parc.č. 526/5, 531/21, 531/1 v k.ú. Letňany v území ZMK, zbývající pozemky jsou v území ZVO-D.

Pozemky parc.č. 526/5 o výměře 332 m², parc.č. 531/1 o výměře 945 m², parc.č. 531/11 o výměře 37 m², parc.č. 531/12 o výměře 3211 m², parc.č. 531/13 o výměře 643 m², parc.č. 531/14 o výměře 172 m², parc.č. 531/15 o výměře 180 m², parc.č. 531/20 o výměře 5 m², parc.č. 531/21 o výměře 81 m², parc.č. 531/26 o výměře 832 m², parc.č. 531/27 o výměře 24 m² a parc.č. 531/28 o výměře 151 m² v k.ú. Letňany jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV 398 pro k.ú. Letňany, obec Praha, ve vlastnictví společnosti NORWARDIA, a.s.

Předmětné pozemky by v případě úplatného nabytí do vlastnictví hl.m. Prahy mohly sloužit částečně k zajištění dopravního propojení komunikací Veselská a Mladoboleslavská, zbývající části pozemků mohou být využity v souladu s ÚP hl.m. Prahy (v území ZVO-D - území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích).

Jednání SVM MHMP (dnes HOM MHMP) se společností NORWARDIA, a.s., vzešlo ze strany MČ Praha 18, která má zájem, aby hl.m. Praha tyto pozemky nabyla do svého vlastnictví a mohla přes tyto pozemky řešit dopravní propojení komunikací namísto plánovaného propojení komunikací přes území lesoparku. Zachování celistvosti lesoparku považuje MČ Praha 18 za prioritní, z tohoto důvodu MČ oslovila i TSK hl.m. Prahy o prověření možnosti změny trasování dopravního propojení tak, aby se propojení komunikací nedotklo území lesoparku. TSK hl.m. Prahy konstatovala, že vedení trasy komunikace mimo území lesoparku je možné.

Hl.m. Praha dostalo od společnosti NORWARDIA, a.s., nabídku prodeje předmětných pozemků do vlastnictví hl.m. Prahy za celkovou kupní cenu 19.450.000 Kč (tj. cca 2941 Kč/m²).

SVM MHMP (dnes HOM MHMP) nechal zadat ohodnocení pozemků znaleckým posudkem. Podle znaleckého posudku č. 3284-51/2016 ze dne 6.10.2016, zpracovaného Janem Richtrem, činí tržní hodnota pozemků 17.855.000 Kč (tj. cca 2700 Kč/m²).

Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znaleců, se kterými odbor HOM MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl.m. Prahy“, schválenými usnesením Rady hl.m. Prahy č. 1273 ze 17.8.2010, ve znění pozdějších úprav.

Cena znaleckého posudku činí 11 858,- Kč včetně DPH.

Na základě dalšího projednávání přehodnotila společnost NORWARDIA, a.s., nabídku kupní ceny a souhlasila s prodejem daných pozemků o celkové výměře 6613 m² v k.ú. Letňany za cenu 17.855.000 Kč, tedy za cenu dle výše uvedeného znaleckého posudku. Přestože tuto nabídku kupní ceny učinila s platností jednoho měsíce, tj. do 6.11.2016, společnost tuto nabídku prodloužila a je ochotna tuto nabídku v případě zájmu hl.m. Prahy dále po dobu projednávání prodloužit.

Stanoviska:

OCP MHMP	nemá námitky, nepřevezmou do správy
RFD MHMP	doporučují z dopravního hlediska získat do vlastnictví hl.m. Prahy, pozemky budou dotčeny VPS 910-610/-/46 „Komunikační propojení Veselská – Toužimská“, uvedenou v návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
UZR MHMP	záměr nabytí bere na vědomí, popisuje funkční využití pozemků
IPR hl.m. Prahy	souhlasí s výkupem pozemků a doporučuje jej

TSK hl.m. Prahy nemá námitek

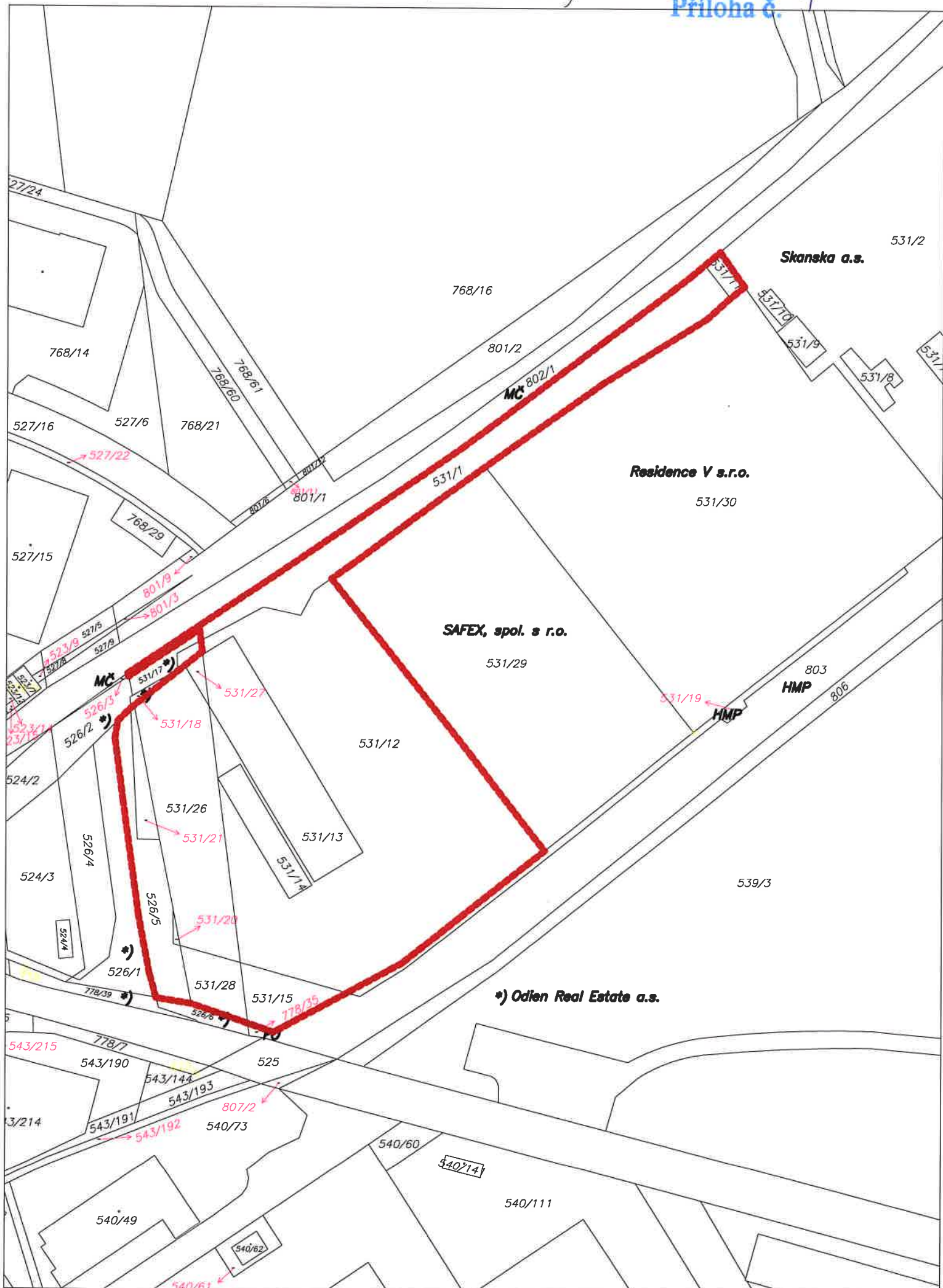
Návrh úplatného nabytí pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany do vlastnictví hl.m. Prahy byl projednáván Majetkovou komisí Rady hl.m. Prahy dne 25.10.2016 pod bodem č. 18 – byl schválen.

HOM MHMP pro přesnost uvádí, že při projednávání v Majetkové komisi Rady hl.m. Prahy nebyly pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany zapsány na LV 398 pro k.ú. Letňany ve vlastnictví společnosti NORWARDIA, a.s., ale byly zapsány na LV 8108 v duplicitním vlastnictví společnosti NORITUS s.r.o. a společnosti Odien Real Estate a.s. Vzhledem k tomu, že společnost NORWARDIA, a.s., která pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany získala do svého vlastnictví od společnosti NORITUS s.r.o., již tento stav dlouhodobě s Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu řešila, bylo doporučeno Majetkové komisi Rady hl.m. Prahy souhlasit s úplatným nabytím pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany do vlastnictví hl.m. Prahy za podmínky, že společnost NORWARDIA, a.s., dořeší zápis vlastnictví pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany na své LV 398 pro k.ú. Letňany.

Zároveň je tímto materiálem řešena i úprava rozpočtu vlastního hl.m. Prahy. HOM MHMP má v rozpočtu pro r. 2017 na výkupy pozemků, budov a staveb alokovanou částku 50 mil. Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že HOM MHMP má více rozpracovaných případů, které budou postupně hrazeny, je navržena úprava rozpočtu vlastního hl.m. Prahy za účelem přidělení finančních prostředků odboru HOM MHMP pro uvedené úplatné nabytí pozemků v k.ú. Letňany z úspory hospodaření minulých let.

Přílohy:

1. Snímky z katastrální mapy + ortofotomapy + cenové mapy + ÚP hl.m. Prahy
2. Výpis z KN
3. Žádost MČ Praha 18 ze dne 2.6.2016
4. Vyjádření TSK hl.m. Prahy ze dne 20.1.2016 k možnosti změny trasování nové komunikace
5. Nabídka společnosti NORWARDIA, a.s. ze dne 6.9.2016, ze dne 5.10.2016, ze dne 15.11.2016
6. Stanovisko OCP MHMP ze dne 13.10.2016
Stanovisko RFD MHMP ze dne 31.10.2016
Stanovisko UZR MHMP ze dne 12.10.2016
Stanovisko IPR hl.m. Prahy ze dne 13.12.2016
Stanovisko TSK hl.m. Prahy ze dne 29.11.2016
7. Znalecký posudek č. 3284-51/2016 (bez příloh)
8. Zápis z Majetkové komise RHMP ze dne 25.10.2016
9. Návrh kupní smlouvy



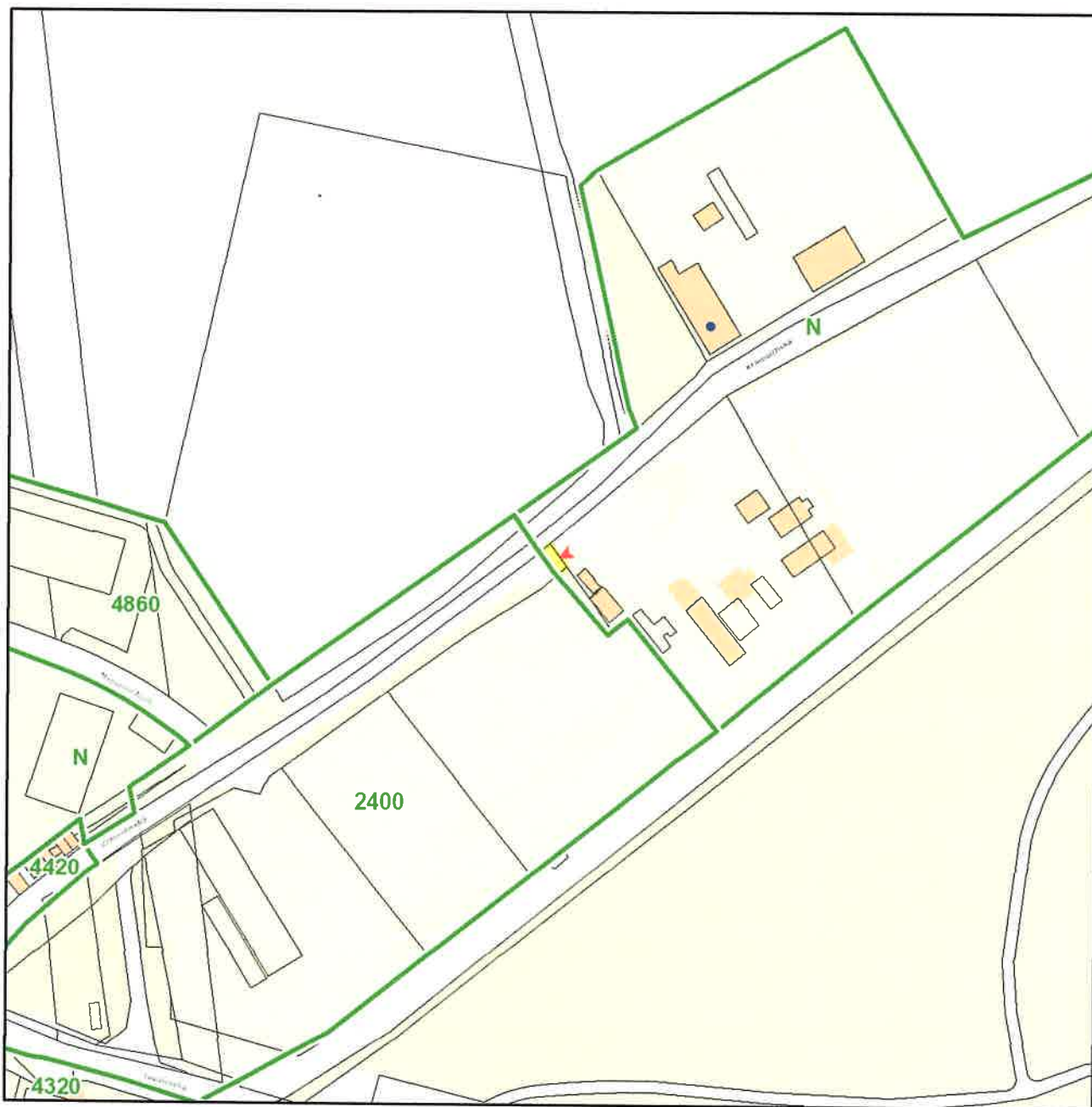




Katastrální území	
Název:	Letňany
Parcela	
Číslo parcely:	531/12
Cena 2017	
Mapový list:	26
Cena:	2400 Kč/m²
Skupina:	1037

TOTÉŽ PARCE.č. 526/5
531/1
531/13
531/14
531/15
531/20
531/21
531/26
531/27
531/28

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: od 1.1.17



Katastrální území

Název: Letňany

Parcela

Číslo parcely: 531/11

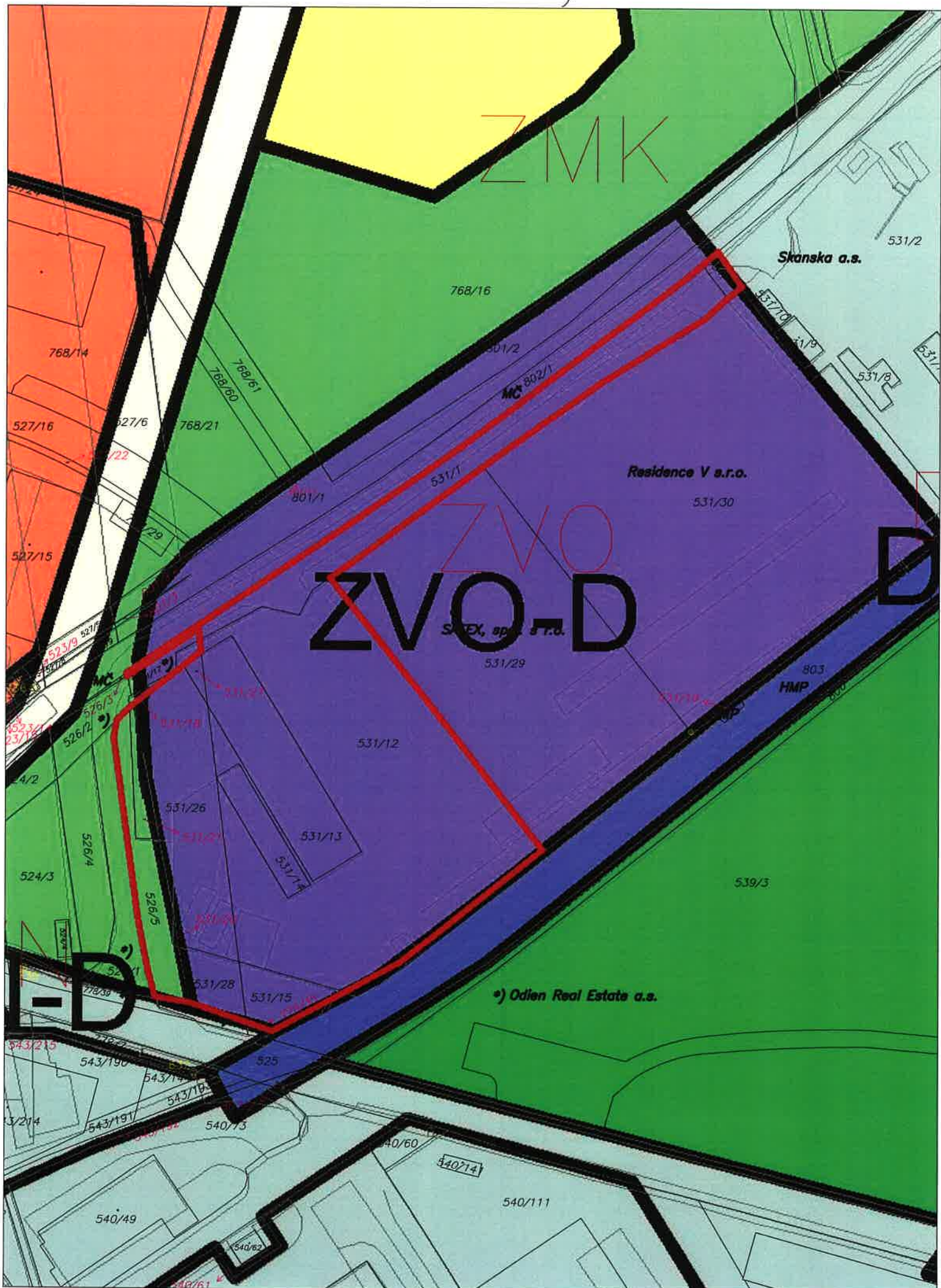
Cena 2017

Mapový list: 26

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 1038

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: od 1.1.17



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: S 748 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 398

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
NORWARDIA, a.s., Koněvova 2660/141, Žižkov, 13000 Praha 3	24769410	

3 Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
526/5	332	ostatní plocha	jiná plocha	
531/1	945	ostatní plocha	jiná plocha	
531/11	37	ostatní plocha	jiná plocha	
531/12	3211	ostatní plocha	jiná plocha	
531/13	643	ostatní plocha	jiná plocha	
531/14	172	ostatní plocha	jiná plocha	
531/15	180	ostatní plocha	jiná plocha	
531/20	5	ostatní plocha	jiná plocha	
531/21	81	ostatní plocha	jiná plocha	
531/26	832	ostatní plocha	jiná plocha	
531/27	24	ostatní plocha	jiná plocha	
531/28	151	ostatní plocha	jiná plocha	

31 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby
dle článku III. smlouvy
dle GP č.1092-767/2010

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

Parcela: 531/15

V-66316/2011-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2011.

V-66316/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění vodního díla

právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií

právo neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty

dle čl. III. smlouvy

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské
náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Parcela: 531/1

V-37664/2013-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.07.2013. Právní účinky

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2017 10:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 398

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 12.08.2013.

V-37664/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

elektronických komunikací dle čl.II smlouvy v rozsahu GP 1240-1/2013 na dobu 40 let

T-Systems Czech Republic a.s., Na	Parcela: 531/1	V-48529/2013-101
Pankráci 1685/19, Nusle, 14000	Parcela: 531/12	V-48529/2013-101
Praha 4, RČ/IČO: 61059382	Parcela: 531/13	V-48529/2013-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2013.

V-48529/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě, služebnost cesty, služebnost stezky
dle čl. III. smlouvy

Parcela: 531/29	Parcela: 531/1	V-54946/2016-101
-----------------	----------------	------------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2016. Zápis proveden dne 25.08.2016.

V-54946/2016-101

Pořadí k 03.08.2016 08:58

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě, služebnost stezky, služebnost cesty
dle čl. III. smlouvy

Parcela: 531/30	Parcela: 531/1	V-81408/2016-101
-----------------	----------------	------------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.11.2016. Zápis proveden dne 04.01.2017.

V-81408/2016-101

Pořadí k 08.11.2016 14:05

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o koupi závodu (+ Dodatek č.1 ze dne 18.3.2015) ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-29196/2015-101

Pro: NORWARDIA, a.s., Koněvova 2660/141, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 24769410

o Smlouva o koupi závodu (ve znění dodatku č.1 ze dne 18.3.2015, dodatku č. 2 ze dne 18.3.2015, dodatku č.3 ze dne 21.11.2016) ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2016. Zápis proveden dne 03.01.2017.

V-84735/2016-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2017 10:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 398

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: NORWARDIA, a.s., Koněvova 2660/141, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 24769410

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:

Vyhotoveno: 05.01.2017 10:44:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 18

STAROSTA

Vážený pan
Ing. Radek Svoboda
Odbor správy a evidence majetku
Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské náměstí 2
110 00 Praha 1

MC18-19355/2016-OKS

Praha, 2. června 2016

Vážený pane řediteli,

rád bych tímto navázal na naše jednání ve věci řešení problematiky plánované dopravní stavby propojení komunikací Veselská a Mladoboleslavská v k.ú. Letňany mimo území lesoparku.

Jak jsem uvedl při našem jednání, vyřešení obchvatu mimo území lesoparku je pro naši městskou část velkou prioritou a za tímto účelem jsme vedli jednání nejen s majiteli pozemků dotčených případnou změnou trasování, ale i s TSK hl. m. Prahy. Výsledkem jednání je návrh řešení, které respektuje zachování celistvého území lesoparku při požadovaném propojení komunikací Mladoboleslavská a Veselská. Nicméně aby mohl být tento záměr realizován, musí mu být přizpůsobeny také majetkové poměry. Z toho důvodu se na Vás obracím se zdvořilou žádostí, abyste v rámci Vašich kompetencí započal jednání se společností NORWARDIA, a.s., která prostřednictvím naší městské části nabídla odkup pozemků k realizaci obchvatu lesoparku.

Městská část Praha 18 pokládá vyřešení majetkových záležitostí se společností NORWARDIA, a.s., za prioritní a plně podporuje odkup nabízených pozemků prostřednictvím Hlavního města Prahy k vyřešení obchvatu lesoparku. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky dle platného ÚP mají ohodnocení ZVO-D, umožňují Hlavnímu městu Praze odkupem zachovat potenciál vhodného využití dle Územního plánu, a to po realizaci obchvatu.

Vážený pane řediteli, dovoluji si Vás požádat o vyřešení této záležitosti v co možná nejkratším termínu, neboť dle sdělení akcionářů společnosti NORWARDIA, a.s., v současné době probíhá dělení pozemků za účelem jejich prodeje.

Přílohou přikládám výpis usnesení č. 125/07/16 Rady m. č. Praha 18 včetně jeho příloh, ve kterých naleznete nabídku společnosti NORWARDIA, a.s., a dotčený návrh dopravního řešení.

S přátelským pozdravem

Mgr. Ivan Kabický
starosta městské části Praha 18

Příloha dle textu



ZÁPIS ZE 7. ZASEDÁNÍ RADY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 18

6. DUBNA 2016

(výpis)

Nabídka prodeje části pozemků NORWARDIA a.s.

Předkládá: starosta Kabický

Odbor: --

Zpracoval: Kabický

12.1 Usnesení č. 125/07/16

1. RMČ bere na vědomí výsledek jednání vedených starostou na základě pověření usnesením č. 482/24/15.
2. RMČ souhlasí s návrhem dopravního řešení propojení komunikací Toužimská a Veselská předloženým společností NORWARDIA a.s., IČ 24769410.
3. RMČ pověřuje starostu jednat s HMP a se společností NORWARDIA a.s. o podmínkách prodeje pozemků nabízených NORWARDIA a.s. dopisem ze dne 15.03.2015.

12.2 Důvodová zpráva:

12.2.1 Legislativní podklady:

zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

12.2.2 Důvodová zpráva:

Na základě jednání vedených starostou z pověření RMČ č. 482/24/15 nabídla společnost NORWARDIA a.s., se sídlem Koněvova 2660/141, Praha 3, dopisem ze dne 15.03.2016 MČ k prodeji části pozemků v k. ú. Letňany za účelem výstavby místní komunikace:

Přes nabízené pozemky by po úpravě a rozšíření stávajících komunikací mohla být propojena komunikace Veselská – Toužimská – Mladoboleslavská. Z těchto důvodů by tyto pozemky měly být zakoupeny HMP.

Dopravní řešení navržené společností NORWARDIA a.s. koresponduje s návrhem zpracovaným TSK.

12.2.3 Další přílohy nebo odkazy:

příloha č. 1 – návrh na prodej pozemků NORWARDIA a.s. příloha

příloha č. 2 – návrh dopravního řešení příloha

12.3 Termín realizace přijatého usnesení: ihned


12.4 Zodpovídá: starosta

12.5 Hlasování: pro 7 proti 0 zdržel se 0

Usnesení bylo přijato.


Mgr. Ivan Kabický
starosta




Oldřich Miffek
zástupce starosty

Městská část Praha 18
Kancelář starosty
Mgr. Ivan Kabičky
Bochyňská 639
Praha - Letňany
199 00



MC18P00532AQ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 18
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Datum: 10-03-2016

č.j.:

Příloha č. 1 - 12.000/2016 069

15.3.2016

Věc: Návrh na prodej částí pozemků

Vážený pane starosto,

v návaznosti na naši nabídku na směnu pozemků ze dne 23.9.2015, na kterou nebylo reflektováno, nicméně na jejímž základě probíhá navazující jednání směřující k technickému vyjasnění možného řešení vybudování místních komunikací, bychom Vám tímto rádi nabídli k odkupu část pozemků, které se domníváme, že jsou vhodné pro výstavbu místní komunikace v území dle probíhající diskuse.

K odprodeji nabízíme buď:

a.) 2343m² (žlutý) plus 159m² (růžový) tj. celkem 2502m² tak, jak je vyznačeno v příloze č. 1 této nabídky oddělených od pozemků č.p. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, v katastrálním území Letňany a to za jednotkovou cenu 3.397Kč/m² tj. celkovou cenu 8.500.000,-Kč

a nebo

b.) 2323m² (žlutý) plus 159m² (růžový) plus 2606m² (červený) plus 1.500m² (modrý) tj. celkem 6.588m² tak jak je vyznačeno opět v příloze č. 1 této nabídky oddělených od pozemků č.p. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/16, 531/20, 531/21, 526/5 a spoluvlastník pozemků č.p. 531/26, 531/27, 531/28 vše nacházející se v katastrálním území Letňany a to za jednotkovou cenu 2.951Kč/m² tj. za celkovou cenu 19.450.000,-Kč

Odůvodnění:

Pozemek oddělený od citovaných pozemků výše vyznačený žlutě o výměře 2.343m² je pozemek, na kterém již z části leží místní komunikace a z části by měl vyhovovat možnosti vybudování nové místní komunikace ve směrovém řešení odpovídajícím ČSN pro intravilánové komunikace šířky a kategorie M5214,5/6,5/50 s poloměrem oblouku 85m. Bohužel 159m² vyznačených modře, které zasahují do budoucího tvaru komunikace, jsme již na základě smlouvy o budoucí smlouvě o dílo prodali jinému vlastníkov. Proto nabízíme k odprodeji i 159m² růžově vyznačeného pozemku, který se domníváme, že půjde 1 ku 1 směnít s vlastním, jehož pozemek částečně zasahuje do nabízeného pozemku.

Vzhledem k tomu, že nabízeným odkupem nám zůstane k dispozici oddělený pozemek o výměře 2.606m² s velkým podílem ve funkční ploše ZMK a pozemek o výměře 1.500m², který po oddělení a do vybudování Vámi plánované nové komunikace zůstane bez přístupu, které oba půjdou jen velmi obtížně prodat, nabízíme prodej ve variantě b.) celku za cenu na úrovni 2.951Kč/m² tj. na úrovni, za kterou jsem prodali cca 8.000m² pozemků na severní straně a prodej pouze potřebného pozemku pro komunikace za cenu jednotkové o 15% navýšenou jako kompenzace níže prodejnosti zbytkových okolních pozemků.

Vzhledem k tomu, že naším záměrem je pozemky prodat, což deklarujeme již od léta roku 2015, a od nabídky směny učiněné dne 23.9.2015 ji uplynulo téměř půl roku, rádi bychom Vaše vyjádření zájmu o koupi částí pozemků obdrželi do 1 měsíce od předložení této nabídky. Tímto deklarujeme, že se touto nabídkou cítíme vázání právě po dobu tohoto jednoho měsíce tj. do 15.4.2016.

NORWARDIA, a.s., společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16576
IČO: 24769410, DIČ: CZ 24769410, Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3
Bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: 43-6660590277/0100

PŘÍLOHA č. 1
usnesení č. 125/07/16

Jak již jsem uváděl v nabídce směny ze dne 23.9.2015, vzhledem k tomu, že může být ne zcela transparentní vztah společnosti Norritus, a.s., Norwardia, a.s. a Avie, a.s. (nové Odlie Real Estate a.s.), kteří jsou v katastru nemovitostí evidovanými vlastníky shora uvedených nemovitostí a/nebo účastníky plánovací smlouvy, doplňujeme vysvětlení vzájemných vztahů a dokládáme právo jednání jménem všech dotčených právnických osob v rozsahu dle tohoto dopisu.

Tak, jak jsme Vás již informovali v dopise z konce roku 2014, je stávajícím vlastníkem souboru pozemků nabyvatel závodu vyčleněného ze společnosti Norritus, a.s., a to společnost Norwardia, a.s. na základě smlouvy o převodu závodu mezi společnostmi Norritus, a.s. a Norwardia, a.s. ze dne 8.10.2014 ve znění dodatků č. 1 uzavřeného dne 4.3.2015 a dodatků č. 2 uzavřeného dne 18.3.2015, na základě které přešly práva a povinnosti vlastníků k pozemkům, stejně jako práva a povinnosti vyplývající z plánovací smlouvy s MCP18 na nabyvatele závodu společnost Norwardia, a.s.

Bohužel v roce 2013 při digitalizaci mapových podkladů v katastru nemovitostí dospěl katastrální úřad ke zcela bezprecedentnímu závěru, že původní vlastníci, předchůdce společnosti Avia, a.s., části parcel původní pozemkové mapy nepozbyl v rámci vyvlastnění pozemků v roce 1956 zcela jednoznačně a na části pozemků ve vlastnictví společnosti Norritus, a.s., které oddělil od původních pozemků společnosti Norritus, a.s. a nově označil p.č. 531/26, 531/27, 531/28, existuje zdvojené vlastnické právo se společností Avia, a.s. (nové Odlie Real Estate a.s.). Bohužel, tento právní stav vedl ke skutečnosti, že přesto, že vlastníkem minimálně části pozemků v katastru zapsaných ve prospěch společnosti Norritus, a.s. je dějura, na základě smlouvy o prodeji závodu, také společnost Norwardia, a.s., v katastru nemovitostí zůstává zapsáno vlastnictví ve prospěch společnosti Norritus, a.s. s tím, že na základě dodatků ke smlouvě o prodeji závodu Norwardia, a.s. disponuje právem dispozice včetně prodeje této části pozemku.

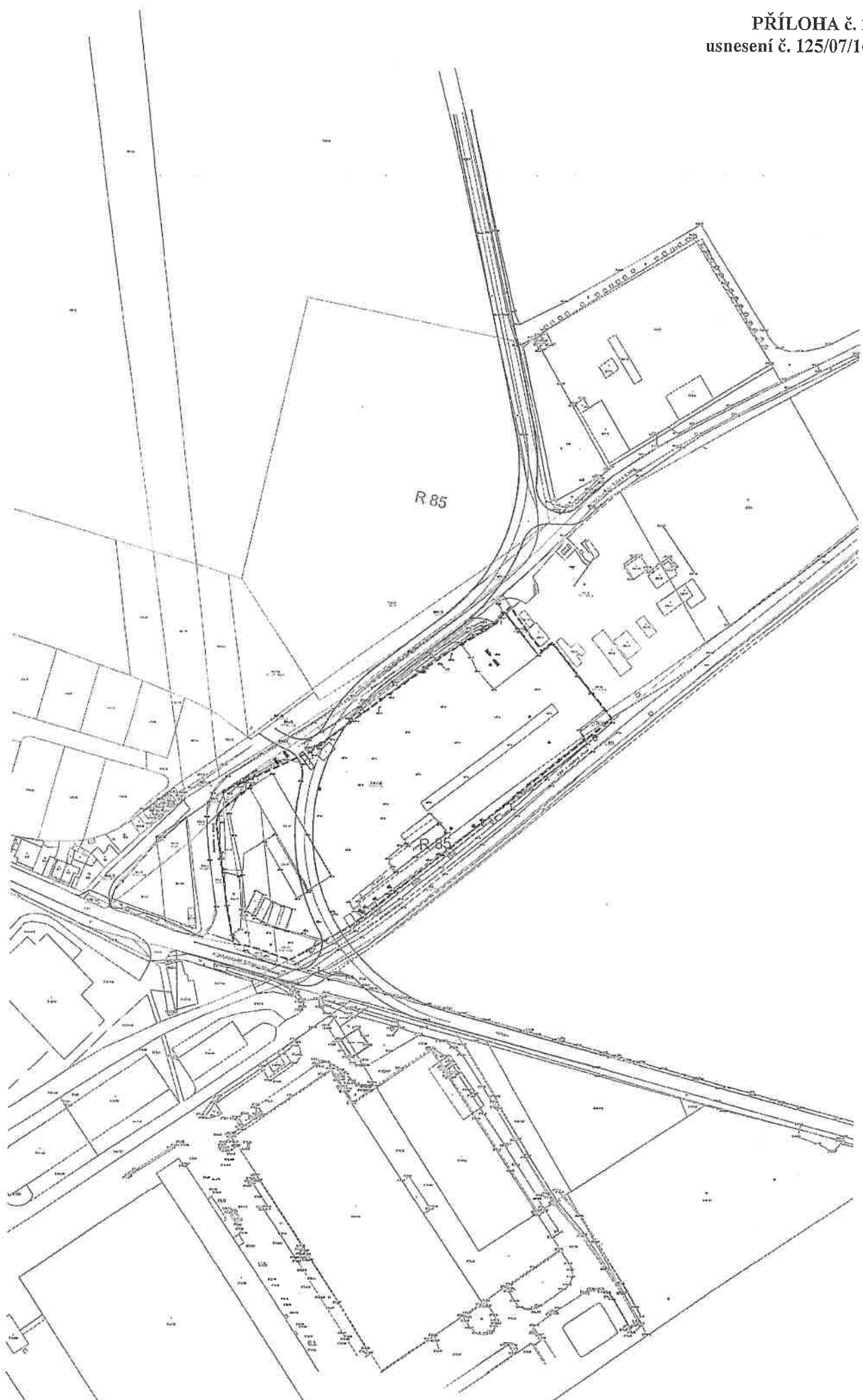
Chápeme, že po prostudování této nabídky, bude nezbytné osobní jednání. Jsem k tomuto jednání připraven obratem dle Vašich časových možností.

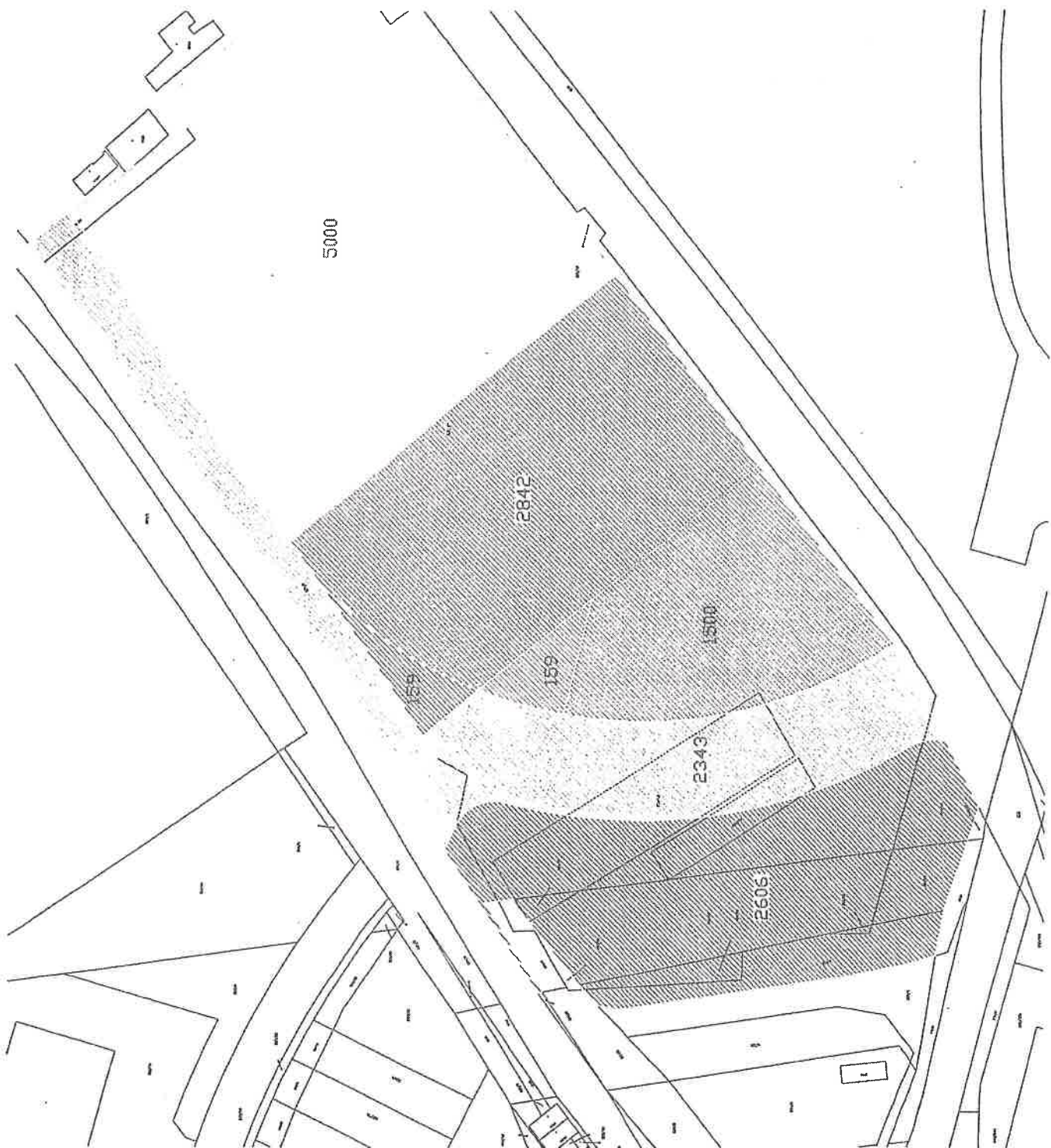
S pozdravem

Jan Horáček

Přílohy:

Příloha č. 1 – vyznačení pozemného dělení nabízených pozemků.





#: MC P R

25-01-2016 / daručeno osobou

+ TSK/42576/15 Příloha č. 4



Technická správa komunikací hlavního města Prahy
Rásoavka 770/8, 110 15 Praha 1

Úřad MČ Praha 18
Vážený pan
Ing. Ivan Kabický
starosta MČ Praha 18
Bechyňská 639
199 00 PRAHA 18

Váš dopis	Naše č.j.	Vyřizuje/linka	V Praze dne
	TSK/42576/15/8001 16/16/7300/JV	Ing. Bláha / 257 015 164	20. 1. 2016

Věc: Výstavba nové komunikace – propojení komunikace Polanecká a Veselská

Vážený pane starosto,

Vaši žádost ohledně vedení nové komunikace, která má propojit komunikace Veselská a Toužimská mimo území lesoparku jsme prověřili a sdělujeme Vám k tomu následující.

Při prověřování možnosti trasování nové komunikace byla snaha co nejvíce využít stopu stávající účelové komunikace NN 304. Komunikace je navržena jako MS2 14,5/ 8,5/ 50 s vyhrazenými cyklistickými pruhy v přidruženém prostoru. Od napojení na stávající komunikaci Veselská až přibližně k hranici pozemku betonárky se podařilo zachovat současnou stopu komunikace. Dále by se již nová komunikace musela od stávající oddálit směrem na západ, jelikož současné směrové oblouky neumožňují novou komunikaci navrhnout na návrhovou rychlost 50 km/ h, což norma u nové sběrné komunikace požaduje.

V místě křížení s komunikací Kramolínská se z důvodu zachování příjezdové komunikace do betonárky uvažuje styková křižovatka a taktéž je z důvodu vlečných křivek a rozhledových poměrů komunikace nakolmena vůči nově navržené komunikaci. S využíváním komunikace Kramolínská v úseku nově navržené komunikace – Nepomuckých není uvažováno. V případě, že by byl požadavek na její zachování, tak by zde místo stykové křižovatky vznikla průsečná křižovatka. V případě demolice betonárky, by zde mohlo dojít ke změně trasování komunikace, než jak je nyní navržena.


Napojení na stávající komunikaci Toužimská je vyhotoveno ve dvou variantách. V první variantě ústí nově navržená komunikace do stávající Toužimské kolmo. V tomto případě bude docházet ke zpomalování dopravního proudu na nově navržené komunikaci. Výhody této varianty jsou zachování stávajícího parkoviště a bezproblémové řešení vjezdů do okolních průmyslových areálů.

Ve druhé variantě je na nově navržené komunikaci navržen směrový oblouk o poloměru 100 m, který umožňuje návrhovou rychlost 50 km/h při příčném sklonu komunikace 2,5 %, a nebude tak zdržován dopravní proud. Do tohoto oblouku je napojena stávající komunikace Toužimská, která musí být z důvodu bezproblémových křižovatkových pohybů vychýlena ze své stávající trasy. Nevýhodou této varianty je zrušení stávajícího parkoviště, které může být ovšem přemístěno jinam. Dále mohou být problémem napojení do stávajících okolních objektů. V dalších variantách je možné s tímto směrovým obloukem posouvat na západ nebo na východ. Ovšem při posunu směrem na západ se nově navrhovaná komunikace velmi přiblíží k nově vybudované zástavbě v ulici Nepomuckých a při posunu směrem na východ již bude částečně zasahovat do lesoparku. Další variantou je navržení směrového oblouku o menším poloměru, což ovšem také přinese snížení rychlosti v tomto místě.

Pozemky nutné k odkupu jsou patrné z přílohy. Parcely, které patří státu, spadají do zemědělského půdního fondu a bude třeba je z něj vyjmout. V nynější verzi návrhu jsou navržené pouze prosté kružnicové oblouky a není uvažováno s rozšířením jízdních pruhů ve směrových obloucích. V případě pokračování studie této varianty komunikace, by bylo třeba naprojektovat přechodnice a uvažovat s rozšířením ve směrových obloucích, čímž dojde k mírnému posunu stopy komunikace v blízkosti směrových oblouků a k rozšíření komunikace.

Vedení trasy komunikace propojující ulice Veselská a Toužimská mimo území lesoparku je možné. Bude nutné navrhnout komunikaci tak, aby netvořila bariéru mezi zastavěným územím a lesoparkem, jakožto odpočinkovou zónou v území. Dále se dle platného územního plánu uvažuje v okolí této komunikace se zástavbou, včetně obytné funkce. Tyto plánované stavby bude nutné zkoordinovat, aby si byly navzájem prospěšné a nedocházelo v budoucnu k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování.

S pozdravem


Ing. Ladislav Pivec
pověřený řízením organizace

Příloha:

- Příloha č. 1 – Návrh vedení nové komunikace – varianta 1
- Příloha č. 2 – Návrh vedení nové komunikace – varianta 2
- Příloha č. 3 – Katastrální mapa pro variantu 1
- Příloha č. 4 – Katastrální mapa pro variantu 2
- Příloha č. 5 – Šířkové uspořádání navrhované komunikace
- Příloha č. 6 – Výřez z platného územního plánu

Kopie:

TSK – 9000, 7000, 7200, 7300, 7500

25 -01- 2018



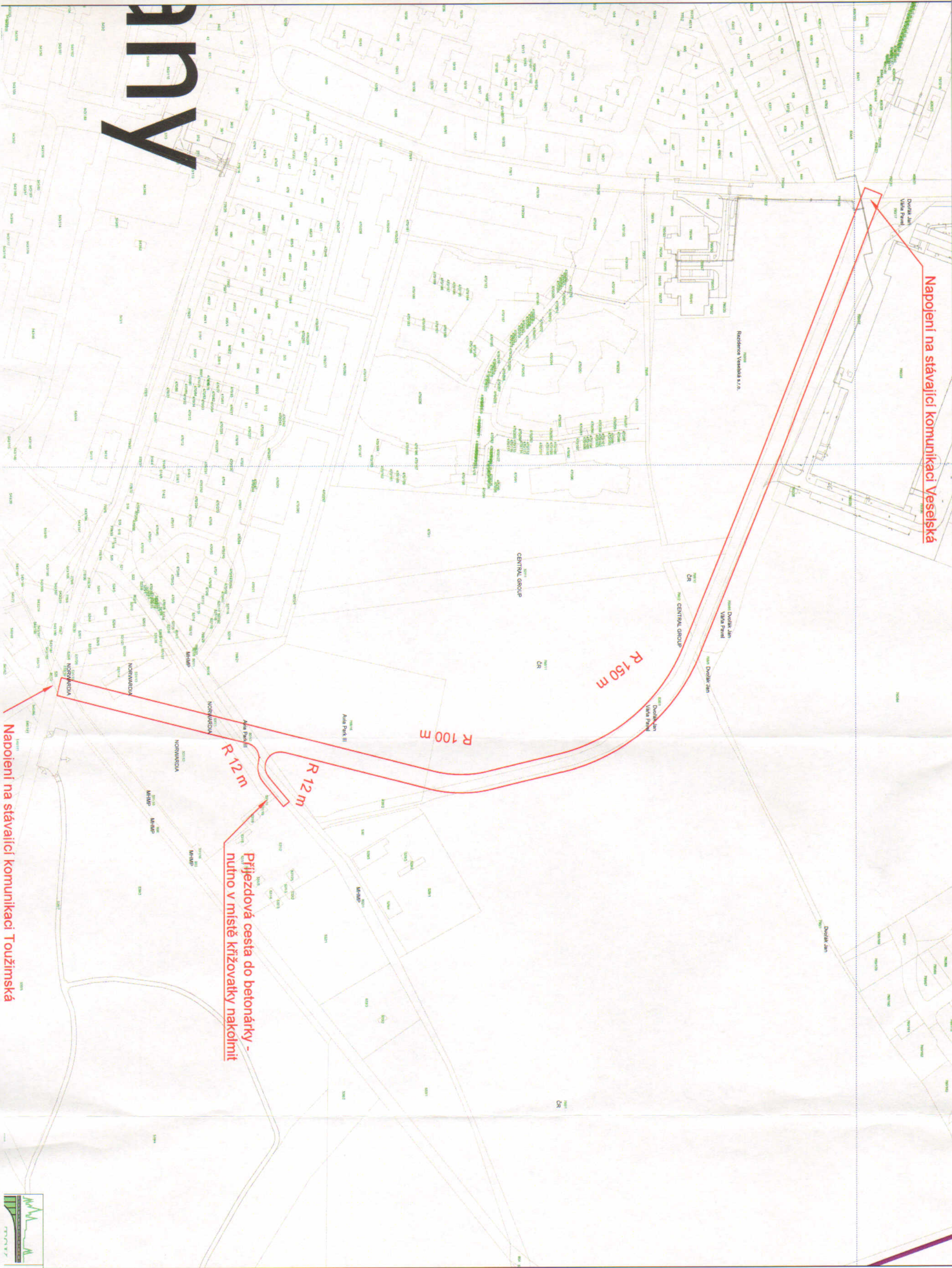
Příloha č. 1
Návrh vedení nové komunikace - varianta 1



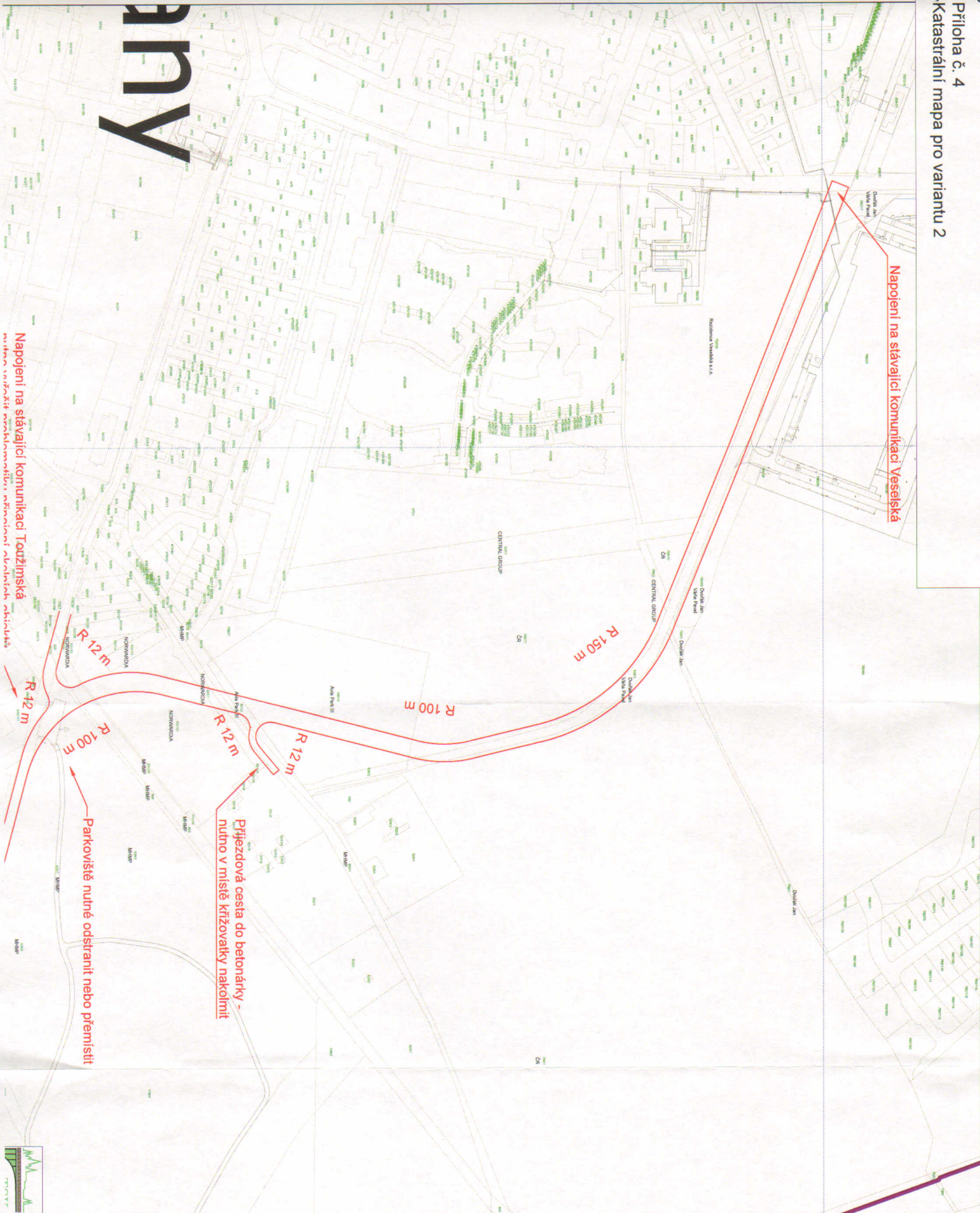
Príloha č. 2
Návrh vedení nové komunikace - varianta 2

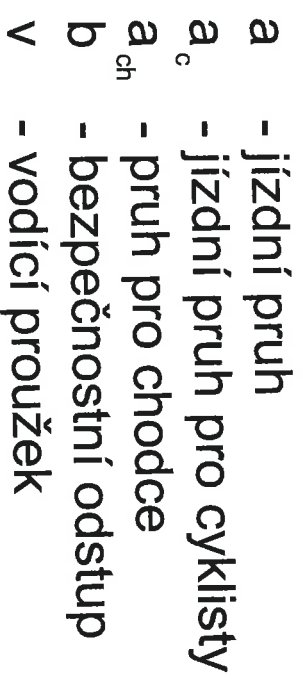


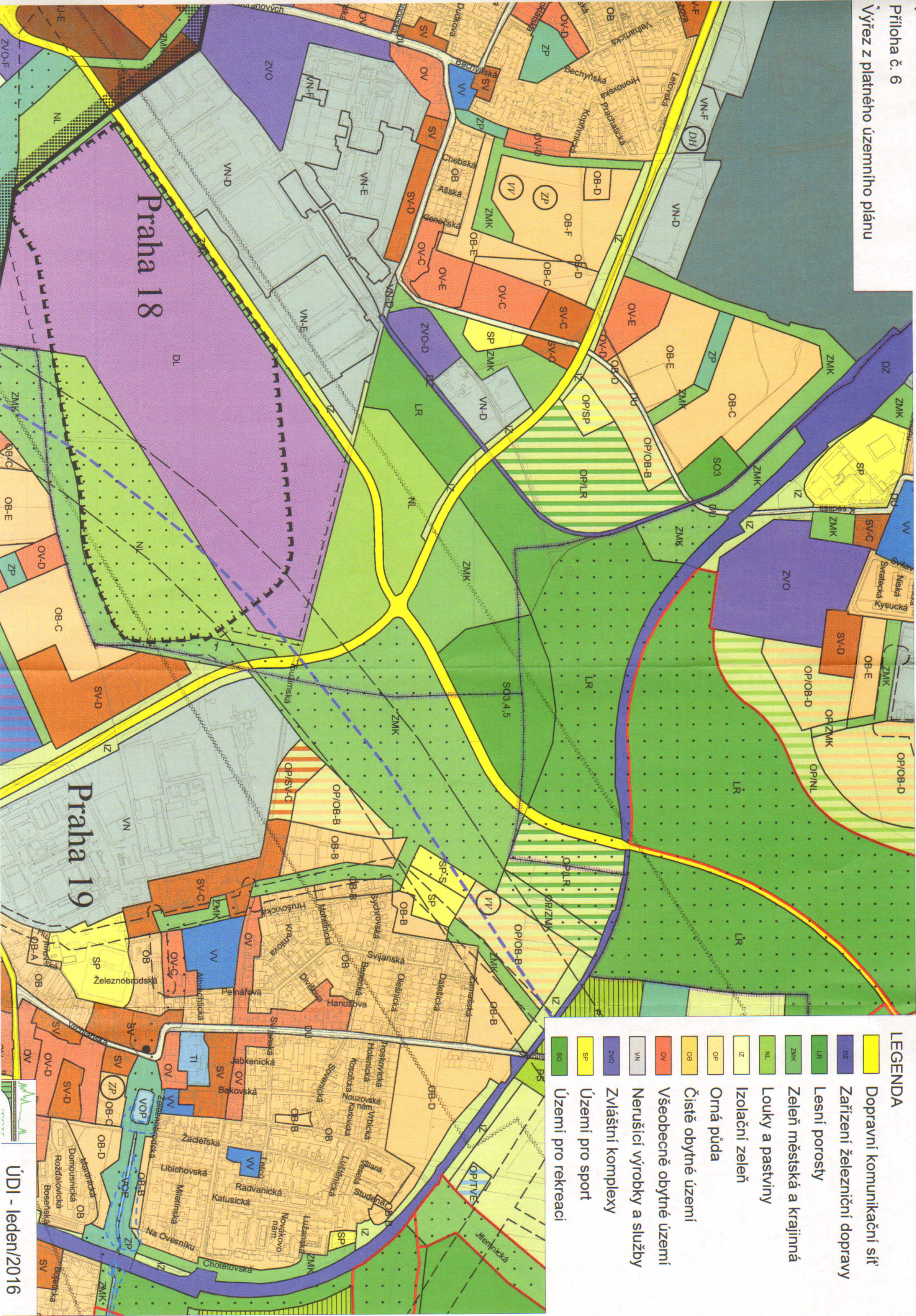
Příloha č. 3
Katastrální mapa pro variantu 1



Příloha č. 4
Katastrální mapa pro variantu 2







LEGENDA

- Dopravní komunikační síť
- Zařízení železniční dopravy
- Lesní porosty
- Zeleň městská a krajinná
- Louky a pastviny
- Izolační zeleň
- Orná půda
- Čistě obytné území
- Všeobecně obytné území
- Nerušící výroby a služby
- Zvláštní komplexy
- Území pro sport
- Území pro rekreaci

- 7 - 09 - 2016 AS 2077/16/ŠVA/S 748



MHMPP06BHCX6

Magistrát hl. m. Prahy
Oddělení pozemkový servis
Odbor evidence, správy a využití majetku
Vážená paní Mgr. Eva Švamberková
Magistrát hlavního města Prahy
Rytířská 10, 110 01 Praha 1

Príloha č. 5

V Praze 6. 9. 2016

Věc: Návrh na prodej pozemků v k.u. Letňany

Vážená paní magistro Švamberková,

v návaznosti na Váš email ze dne 22. 8. 2016, kterým potvrzujete zájem Magistrátu hl. m. Prahy o koupi pozemků dle naší učiněné nabídky Městské části Praha 18 ze dne 15. 3. 2016 ve variantě koupě všech nabízených pozemků tj. pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 o celkové ploše 6.613 m², za celkovou cenu 19.450.000,-Kč jsem tuto Vaši informaci projednal s akcionáři společnosti Norwardia, a.s..

Tuto informaci jsem doplnil Vámi ústně sděleným časovým očekáváním času nezbytného na případnou akceptaci naší revidované nabídky, pokud Vám takovou nabídku na základě projeveného zájmu předložíme, s indikací akceptace nejdříve v listopadu pravděpodobně však až v prosinci roku 2016.

Přesto, že akcionáři vedle Vašeho zájmu disponují i možností uzavření kupní smlouvy do 30. 9. 2016 s jiným soukromým zájemcem, který je schopen vypořádat kupní cenu do 7 dnů, rozhodli se upřednostnit hlavní město Prahu vzhledem k veřejnému zájmu, ke kterému by pozemky v případě vlastnictví hl. m. Prahou sloužili. Nicméně, akcionáři požadují alespoň srovnatelné časové rámce vedoucí k uzavření kupní smlouvy, nebo alespoň smlouvy o budoucí smlouvě kupní a to do začátku října 2016 v souladu s indikovaným časovým očekáváním prezentovaným, nám na osobním jednání s panem Radkem Svobodou a panem Ivanem Kabickým v červnu tohoto roku.

Od akcionářů jsem tedy dostal pověření Vám na tomto základě předložit formální aktualizovanou nabídku na prodej pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 o celkové ploše 6.613 m² a za celkovou cenu 19.450.000,-Kč. Ovšem s platností do jednoho měsíce od předložení této cenové nabídky, tj. do 7. 10. 2016.

V uvedeném termínu jsme připraveni uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní na prodej uvedených pozemků s naším závazkem před uzavřením kupní smlouvy zajistit převod pozemků dnes vedených na LV č. 8108 na LV č. 398, pokud se tak nestane do lhůty platnosti této nabídky.

Chápeme z Vašeho ústního vysvětlení procesních náležitostí potřebných k uzavření smluv HMP, že tato lhůta může být pro Vás nesplnitelně krátká. Na druhou stranu, příležitost k uzavření kupní smlouvy s jiným zájemcem a obdržení vypořádané kupní ceny do 31. 10. 2016 je pro akcionáře nutno postavit jako konkurenční nabídku k Vašemu zájmu o koupi pozemků. Pokud se má pak akcionář

NORWARDIA, a.s., společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16676
IČO: 24769410, DIČ: CZ 24769410, Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3
Bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: 43-6660590277/0100

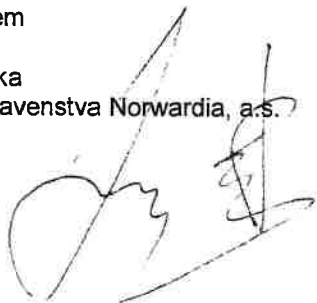
chovat jako řádný hospodář zejména ve vztahu k podílníkům fondu, kterým se zodpovídá, nemůže nabídku s uzavřením závazné smlouvy a vypořádáním kupní ceny o 2 - 3 měsíce později upřednostnit přesto, že se jedná o HMP. Kromě toho indikace časového horizontu uzavření kupní smlouvy v HMP byla v červnu přislíbena nejpozději na říjen 2016.

I přesto věříme, že pokud HMP má o pozemky zájem budete schopni v této lhůtě nabídku akceptovat a jsme připraveni plné součinnosti umožňující uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve lhůtě platnosti této nabídky.

S pozdravem

Jan Horcicka

člen představenstva Norwardia, a.s.



17-10-2016 P S 2556/16/VVA/S 748

Magistrát hl. m. Prahy
Oddělení pozemkový servis
Odbor evidence, správy a využití majetku
Vážená paní Mgr. Eva Švamberková
Magistrát hlavního města Prahy
Rytířská 10, 110 01 Praha 1

V Praze 5. 10. 2016

Věc: Revize návrhu na prodej pozemků v k.u. Letňany

Vážená paní magistro Švamberková,

v návaznosti na Váš email ze dne 4.10.2016 reagující na naši nabídku prodeje pozemků ze dne 6.9.2016 bychom rádi reagovali touto revizí nabídky prodeje pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 o celkové ploše 6.613 m² (dále jen „Pozemky“).

Ve Vašem emailu ze dne 4.10.2016 uvádíte, že jste si na základě naší nabídky na prodej Pozemků ze dne 6.9.2016 a Vašeho zájmu o jejich koupi v obecné rovině deklarovaného v dopise ze dne 21.9.2016 nechali vypracovat znalecký odhad ceny obvyklé Pozemků, který indikuje dle znalce cenu obvyklou ve výši 17.855.000,- Kč a dotazujete se, zda bychom byli připraveni Pozemky prodat za sníženou cenu oproti naší nabídce a to právě ve výši 17.855.000,-Kč.

Po interním posouzení dotazu na revizi cenové nabídky bychom Vám tímto rádi předložili novou revidovanou cenovou nabídku na prodej Pozemků a to za Vámi navrhovanou cenu a to zejména proto, že věříme, že tato úprava nabídkové ceny na úroveň podpořenou Vámi zadáním a zpracovaným znaleckým posouzením by mohla přispět k urychlení procesu schválení orgány Hl.m.Prahy.

Prosím, považujte tuto revizi za nadstandardně vstřícné gesto vzhledem k tomu, že původní časové termíny ani nabídková cena nebyla ze strany Hl.m.Prahy naplněna dle našeho očekávání, na druhou stranu chápeme, že k tomu do jisté míry přispěl i stav zápisu návrhů na vklad vlastnického práva k pozemkům zapsaným na LV 8108, který komplikuje projednání celé transakce s orgány Hl.m.Prahy.

Od akcionářů jsem tedy dostal pověření Vám na tomto základě předložit formální aktualizovanou nabídku na prodej pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 o celkové ploše 6.613 m² a za celkovou cenu 17.855.000,-Kč s platností opět jednoho měsíce od předložení této cenové nabídky, tj. do 6. 11. 2016.

Z diskuse s Vámi chápeme, že pro uzavření smlouvy kupní na koupi Pozemků je třeba učinit několik formálních kroků a to zejména a.) zajistit souhlas majetkové komise Hl.m.Prahy, dále b.) zajistit rozhodnutí rady zastupitelstva Hl.m.Prahy o koupi podpořené doporučením právě majetkové komise Hl.m.Prahy a c.) zajistit souhlas rozpočtového výboru Hl.m.Prahy. Pokud postup projednání koupě bude postupovat dle ústně dohodnutého harmonogramu, jsme připraveni platnost nabídky postupně opakovaně prodlužovat, nechceme se nicméně v této chvíli zavázat nabídkou na delší období bez vazby na postup jednotlivých Vašich interních schvalovacích kroků a chceme pro prodlužování platnosti nabídky vidět jednoznačný vývoj interních kroků na Vaší straně.

Věříme, že pokud HMP má o pozemky zájem, budeme schopni vzájemnou komunikací dospět nakonec úspěšně k uzavření obchodu.

S pozdravem

Jan Horcicka
člen představenstva Norwardia, a.s.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Jan Horcicka, is written over the text of the letter.

28-11-2016 PS2990/16(PVA)/J748



MHMPP07YYRAX

Magistrát hl. m. Prahy
Oddělení pozemkový servis
Odbor evidence, správy a využití majetku
Vážená paní Mgr. Eva Švamberková
Magistrát hlavního města Prahy
Rytířská 10, 110 01 Praha 1

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy Hlavní podatelna – Mariánské nám. 2, Praha 1	
CYCLO JEDNACÍ MHMP 2120257/2016	
DORUČENO DNE 24-11-2016	
Počet listů dokumentu:	
Počet listinných příloh:	Počet listů příloh:
Počet a druh nelistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	JANA KRULISOVÁ

V Praze 15. 11. 2016

Věc: prodloužení platnosti nabídky na prodej pozemků v k.u. Letňany

Vážená paní magistro Švamberková,

v návaznosti na Váš naši ústní dohodu z pondělí 14.11.2016 s žádostí o prodloužení platnosti naší nabídky a Vašeho ústní ujištění, že Majetková komise rady HMP naši upravenou nabídku ze dne 5.10.2016 doporučila ke akceptaci radě HMP tímto v návaznosti na nabídku prodeje pozemků ze dne 5.10.2016 reagovali touto revizí nabídky prodeje pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 (dále jen „Pozemky“).

Časovou platnost nabídky ze dne 5.10.2016 tímto prodlužujeme jednak z důvodů shora uvedeného pozitivního vývoje projednání na straně HMP stejně taktéž z důvodu, že stav zápisu návrhů na vklad vlastnického práva k pozemkům zapsaným na LV 8108, který komplikuje projednání celé transakce s orgány Hl.m.Prahy, zatím nebyl zcela dokončen přesto, že se nám podařilo dokončit první krok a pozemky převést na jednoho vlastníka společnost Noritus, s.r.o. se kterým mám uzavřeny potřebné smlouvy na jeho, jak doufáme již rychlý a hladký převod do vlastnictví společnosti Norwardia,a.s. na jedno LV s ostatními pozemky.

Od akcionářů jsem tedy dostal pověření Vám na tomto základě předložit formální aktualizovanou nabídku na prodej pozemků parc.č.: 526/5; 531/1; 531/11; 531/12; 531/13; 531/14; 531/15; 531/20 a 531/21, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 398 a pozemků parc.č.: 531/26; 531/27 a 531/28, v katastrálním území Letňany, zapsaných na LV.č. 8108 o celkové ploše 6.613 m² a za celkovou cenu 17.855.000,-Kč s platností opět jednoho měsíce od předložení této cenové nabídky, tj. do 16. 12. 2016.

Z předchozí diskuse s Vámi chápeme, že pro uzavření smlouvy kupní na koupi Pozemků je třeba nyní zajistit rozhodnutí rady zastupitelstva Hl.m.Prahy o koupi podpořené doporučením právě majetkové komise Hl.m.Prahy které se podařilo dosáhnout a následně zajistit souhlas rozpočtového výboru Hl.m.Prahy. Pokud postup projednání koupě bude postupovat dle ústně dohodnutého harmonogramu, jsme připraveni platnost nabídky postupně opakovaně prodlužovat, nechceme se nicméně v této chvíli zavázat nabídkou na delší období bez vazby na postup jednotlivých Vašich interních schvalovacích kroků a chceme pro prodlužování platnosti nabídky vidět další vývoj interních kroků na Vaší straně.

Věříme, že pokud HMP má o pozemky zájem, budeme schopni vzájemnou komunikací dospět nakonec úspěšně k uzavření obchodu.

S pozdravem

Jan Horcicka
člen představenstva Norwardia, a.s.

NORWARDIA, a.s., společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16676
IČO: 24769410, DIČ: CZ 24769410, Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3
Bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: 43-6660590277/0100



MHMP075V941

Pro	SVM MHMP Ing. Jaroslav Konvalinka vedoucí odd. pozemkového servisu	Č.j.	MHMP 1813079/2016
		Sp. zn.	S-MHMP 1813079/2016
Vyřizuje/ l.	Ing. Marie Jacková / 5824	Počet listů	1
		Datum	13.10.2016
Věc	Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Letňany parc.č. 526/5, 531/1,11,12,13,14,15,20,21,26,27 (Vaše Č.j. MHMP 1752947/2016)		

Na Vaši žádost o naše stanovisko k bezúplatnému převodu pozemků v k.ú. Letňany parc.č. 526/5, 531/1,11,12,13,14,15,20,21,26,27 do vlastnictví hl.m. Prahy Vám sdělujeme, že z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1621 ze dne 30.6.2015 (Úkoly odborů Magistrátu hl.m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl.m. Prahy v samostatné působnosti) a z hlediska zájmů chráněných podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů nemáme žádné námitky. Pokud budou pozemky převedeny do vlastnictví hl.m. Prahy, odbor ochrany prostředí si je nepřevzme do své správy.

Toto stanovisko není stanoviskem dotčeného orgánu státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a nenahrazuje žádná případná rozhodnutí, závazná stanoviska nebo vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP podle jiných právních předpisů.

S pozdravem
Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 /136/

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru
Odbor ochrany prostředí

- ☐ k uložení
- ☐ na vědomí
- ☐ k vyřízení
- ☐ ke zpracování stanoviska
- ☐ ke zpracování návrhu odpovědi

- ☐ ke zpracování materiálu
 - ☐ k přepracování
 - ☐ do programu
 - ☐ jednání
- Termín:



Pro	SVM MHMP, Mgr. Švamberková Č.j.	MHMP 1770242/2016
	Sp. zn.	S-MHMP 1770232/2016 RFD
Vyřizuje / l.	Mgr. Markéta Švecová / 5476	Počet stran 1 / 1 Datum 31.10.2016

Věc **Žádost o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Letňany**

K Vaší žádosti č.j. MHMP 1752947/2016 PS2433/2016 S748 ze dne 27.9.2016 o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany sdělujeme:

Výše uvedené pozemky či jejich části, které budou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou 910-610/-/46 „Komunikační propojení Veselská – Toužimská (uvedenou v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy), doporučujeme z dopravního hlediska získat do vlastnictví hl. m. Prahy.

Přesnou specifikaci dotčených pozemkových parcel může poskytnout IPR Praha jako zpracovatel tohoto Metropolitního plánu.

Ing. Tomáš Kaas
ředitel odboru rozvoje a financování dopravy

- ☐ k uložení
- ☐ na vědomí
- ☐ k vyřízení
- ☐ ke zpracování stanoviska
- ☐ ke zpracování návrhu odpovědi

- ☐ ke zpracování materiálu
 - ☐ k přepracování
 - ☐ do programu
 - ☐ jednání
- Termín:



MHMPXP5417AF

Pro	Odbor evidence, správy a využití majetku – Mgr. Eva Švamberková	Č.j.	MHMP 1799025/2016
		Sp. zn.	S - MHMP 991525/2016 SVM
Vyřizuje/ l.	Ing. Váňová / 4688	Počet stránek	3
		Datum	12.10.2016
Věc	Vyjádření k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Letňany		

K Vašemu dopisu, ve kterém žádáte o vyjádření k úplatnému nabytí pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany do vlastnictví hl. m. Prahy na základě nabídky společnosti NORWARDIA, a.s., odbor územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy sděluje:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně všech platných změn i změny Z 1000/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou Opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12.11.2009, se dotčené pozemky nacházejí v zastavitelném území na ploše s funkčním využitím ZVO – D – ostatní se stanoveným kódem míry využití D a v nezastavitelném území na ploše s funkčním využitím ZMK – zeleň městská a krajinná (pozemky parc.č. 531/21, 526/5 a západní malá část pozemku parc.č. 531/1).

Přes pozemky parc.č. 526/5, 531/28 a 531/15 vede trasa optického kabelu úložného nebo uloženého v kolektoru 3. řádu.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 6/2009, přílohy č. 1, v platném znění.

Pro funkční využití uvedené plochy (uvedených ploch) platí:

ZVO – ostatní

Území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích.

Funkční využití:

Obchodní zařízení s plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy

- ☐ k uložení
- ☐ na vědomí
- ☐ k vyřízení
- ☐ ke zpracování stanoviska
- ☐ ke zpracování návrhu odpovědi

- ☐ ke zpracování materiálu
- ☐ k přepracování
- ☐ do programu
- ☐ jednání
- Termín:

a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, sportovní zařízení, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, technologické a vědecké parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociální péče, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Služební byty², služby (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

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

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

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev, drobná nerušící výroba¹ plochy a zařízení pro skladování (související s vymezeným funkčním využitím), sběrný surovin a malé sběrné dvory.

Čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

Funkční využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití:

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Charakteristiku funkčních ploch, základní regulativy funkčního a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Pozemky se nacházejí v plochách s výše uvedeným funkčním využitím dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu s územním plánem hl. m. Prahy. Záměr úplatného nabytí pozemků bereme na vědomí.

Výše uvedený pozemek byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Soulad případných záměrů s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

S pozdravem
Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1

Ing. Martin Čemus
pověřen řízením odboru

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/S, archiv + spis



MHMP07YYBRO

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna - Mariánské nám. 2, Praha 1

ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 223/1047/12016

DOPROUCENO DNE: 15-12-2016

Počet listů dokumentu: 2

Počet listů příloh: 1

Počet a druh nelistových příloh: 1

Identifikační údaje zpracovatele: Č.j. IPR JANA KRULISOVÁ

Ing. Radek Svoboda

ředitel odboru evidence, správy a využití majetku

v z. Ing. Jaroslav Konvalinka

Magistrát hl. m. Prahy

nám. Franze Kafky 1

110 00 Praha 1 – Staré Město

Váš dopis zn.

Č.j. IPR

Vyřizuje/kancelář/linka

Datum

MHMP

11059/16

Ing. arch. Beneš/KPP/5645

13. 12. 2016

1752947/2016

PS 2435/2016 S 748

S-MHMP

991525/2016 SVM

Věc: Vyjádření k úplatnému nabytí pozemků v k. ú. Letňany

Žadatel: NORWARDIA, a.s. (nabídka k odprodeji)

Vaši žádost jsme obdrželi dne 06. 10. 2016.

Předmětem úplatného nabytí do vlastnictví hl. m. Prahy jsou pozemky parc. č.: 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k. ú. Letňany, Praha 18. Tyto pozemky jsou nyní ve vlastnictví společnosti NORWARDIA.

Předmětné pozemky leží na území MČ Prahy 18 - Letňany v blízkosti křižovatky Toužimské ulice s ulicí Kramolínskou. Část odkoupených pozemků by měla sloužit pro výstavbu nového dopravního propojení mezi Veselskou ulicí v Letňanech a Mladoboleslavskou ulicí na území MČ Prahy 19 – Kbely, které je veřejně prospěšnou stavbou.

K Vaší žádosti vydáváme toto vyjádření:

**IPR Praha s úplatným nabytím pozemků
souhlasí a doporučuje jej.**

Zdůvodnění:

MČ Prahy 18 považuje vyřešení dopravního propojení mezi Letňany a Kbely za prioritu. Proto podala návrh na změnu ÚP č. Z 2809/00, která navrhuje změnu jeho trasování oproti platnému územnímu plánu. Úprava trasy propojení ve stopě Toužimské ulice v úseku od křižovatky s ulicí Kramolínskou po křižovatku s ulicí Polaneckého umožní obejít území nedávno založeného lesoparku a tím zachovat jeho celistvost. Pro umožnění napojení tzv. Nové Toužimské ulice na stávající Toužimskou ulici jsou pozemky nabízené k odprodeji do vlastnictví hl. m. Prahy potřebné.

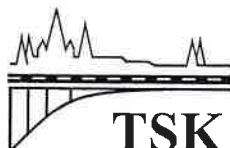
S pozdravem

IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2
iČ: 70883858 příspěvková organizace

Mgr. Ondřej Boháč
pověřený řízením



MHMP088PXF2



Technická správa komunikací hlavního města Prahy
Řásnovka 8, 110 15 Praha 1

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy
 Hlavní podatelna - Mariánské nám. 2, Praha 1

ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP

L 144 329 / 2016

DORUČENO DNE: - 6 - 12 - 2016

Počet listů dokumentu: 1

Počet listinných příloh: 0

Počet a druh ne listinných příloh: 0

Identifikační údaje zpracovatele:

Počet listů příloh: 0

Mgr. JANA UHLÍŘOVÁ

Magistrát hl. m. Prahy

Odbor evidence, správy a využití majetku

odd. pozemkového servisu – Mgr. Švamberková

Mariánské nám. 2

110 01 Praha 1

Váš dopis

MHMP 1752947/2016

PS 2436/2016/S 748

S-MHMP 991525/2016 SVM

Naše č.j.

5200-72/16/mv/B

TSK/34622/16

Vyřizuje/linka

Bádalová/257015516

lenka.badalova@tsk-praha.cz

V Praze dne

29.11.2016

Věc: Výkup pozemků

Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, /11, /12, /13, /14, /15, /20, /21 k.ú. Letňany
(NORWARDIA, a.s.) a 531/26, /27, /28 k.ú. Letňany (dupl..z.v. NORITUS, s.r.o.,
Odien Real Estate, a.s.)

Na základě Vaší písemné žádosti sdělujeme:

Technická správa komunikací hl.m. Prahy nemá námitek proti výkupu výše uvedených pozemků, které budou sloužit pro vybudování cyklostezky nebo propojení komunikací Veselská a Mladoboleslavská.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
vedoucí oddělení 5200

TECH. SPRÁVA KOMUNIKACÍ
 hl. m. PRAHY
 Řásnovka 770/8, 110 15 PRAHA 1
 13

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3284-51/2016

ve věci ocenění - odhadu tržní hodnoty (obvyklou cenu ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 151/97 Sb. porovnáním, na základě realizovaných cen stejného, resp. obdobného majetku - v daném místě a čase - nelze z důvodu nedostatečného množství vzorků realizovaných cen v tomto případě objektivně určit):

1. Pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v katastrálním území Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398),
2. Pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v katastrálním území Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108),

Praha 9, při, resp. v rámci ulic Toužimské a Kramolínské, a to v návaznosti na funkční využití pozemků podle platného územního plánu

Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem evidence,
správy a využití majetku MHMP
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Odhad tržní hodnoty předmětných pozemků pro účel
úplatného nabytí, a to podle stavu k datu ocenění.
K č.j.: MHMP 991525/2016 PS 2171/2016; sp.zn.:
S- MHMP 991525/2016 SVM

**Podle stavu ke dni 21.9.2016
znalecký posudek vypracoval:**

Jan Richter
Nad Úžlabinou 3212/30
108 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu, a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 6.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění - odhad tržní hodnoty:

1. Pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v katastrálním území Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398),
 2. Pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v katastrálním území Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108),
- Praha 9, při, resp. v rámci ulic Toužimské a Kramolínské, pro účel úplatného nabytí, a to v návaznosti na funkční využití pozemků podle platného územního plánu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20, 531/21, 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany

Adresa předmětu ocenění: Kromolínská, Toužimská
199 00 Praha 9 - Letňany

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Letňany

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 4\,780,00 \text{ Kč/m}^2$ – výlučně pro ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky

3. Prohlídka

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality jsem provedl dne 21.9.2016, a to bez přítomnosti dalších osob.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka k vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků v katastrálním území Letňany, a to pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398) a pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108), vydaná Odborem evidence, správy a využití majetku MHMP dne 14.9.2016 pod č.j.: MHMP 991525/2016 PS 2171/2016; sp.zn.: S-MHMP 991525/2016 SVM
- kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to LV č. 398 a 8108 pro katastrální území Letňany prokazující stav evidovaný datu 22.9.2016
- kopie ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Letňany
- informace zástupce objednatele, Mgr. Evy Švambergové, podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města, konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška MHMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 12/2015 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy platná od 15.1.2016
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádí zákon č.

151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) - dále jen „zákon“ a „vyhláška“

- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích
- výměr MF č. 01/2016, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- standardní metody používané pro odhad obvyklých cen (tržních hodnot) nemovitých věcí, konkr. pozemků
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětném segmentu trhu
- informace získané ze vzorků realizovaných sjednaných cen pozemků v segmentu trhu veř. zeleně, resp. veř. prostranství v kupních a směnných smlouvách, resp. v usneseních zastupitelstva HMP v letech 2014 až 2016
- informace získané z kopií kupních smluv pozemků sousedních v k.ú. Letňany uzavřených v letošním roce, a to z:
 - kopie kupní smlouvy ze dne 1.4.2016 uzavřené mezi společnostmi Nowardia, a.s. (IČ 24769410), jako prodávajícím a spol. Safex, spol. s r.o. (IČ 00571156), jako kupujícím na prodej (koupi) pozemku parc.č. 531/29 v k.ú. Letňany o výměře 2 998 m², a to za kupní cenu 8 028 644,- Kč, tj. za 2 678,- Kč/m² pozemku (poskytnutá kopie KS není opatřena razítkem KÚ o datu, sp.zn. zápisu práva do KN atd.)
 - kopie kupní smlouvy ze dne 25.4.2016 uzavřené mezi společnostmi Nowardia, a.s. (IČ 24769410), jako prodávajícím a spol. Residence V s r.o. (IČ 03043878), jako kupujícím na prodej (koupi) pozemku parc.č. 531/30 v k.ú. Letňany o výměře 5 000 m², a to za kupní cenu 12 800 000,- Kč, tj. za 2 560,- Kč/m² pozemku (poskytnutá kopie KS není opatřena razítkem KÚ o datu, sp.zn. zápisu práva do KN atd.)
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013), periodika „Soudní inženýrství“ a „Znalec“

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 398 a 8108 pro katastrální území Letňany prokazujících stav evidovaný datu 22.9.2016.

List vlastnictví č. 398 pro k.ú. Letňany:

V části „A“ je zapsáno vlastnické právo pro:

NORWARDIA, a.s., Koněvova 2660/141, Žižkov, 13000 Praha 3, IČ 24769410

V části „B“ jsou zapsány pozemky:

- parc.č. 526/5 o výměře 332 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
P parc.č. 531/1 o výměře 945 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/11 o výměře 37 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/12 o výměře 3 311 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/13 o výměře 643 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

parc.č. 531/14 o výměře 172 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/15 o výměře 180 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/20 o výměře 5 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
parc.č. 531/21 o výměře 81 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Část „B1“ bez zápisu

V části „C“ jsou zapsána věcná břemena dle smluv o jejich zřízení atd., a to sp.zv. V-66316/2011-101 k tíži pozemku parc.č. 531/15 (právo kabelového vedení), sp.zn. V-37664/2013-101 k tíži pozemku parc.č. 531/1 (právo vodního díla), sp.zn. V-48529/2013-101 k tíži pozemků parc.č. 531/1, 531/12 a 531/13 (vedení elektronických komunikací) a sp.zn. V-54946/2016-101 k tíži pozemku parc.č. 531/1 (služebnost inž. sítě, cesty, stezky)

Část „D“ bez zápisu

V části „Plomby a upozornění“ je zápis, že práva k nemovitostem jsou dotčena změnou sp.zn. V-54949/2016-101

V části „E“ je uveden nabývací titul, a to smlouva o koupi závodu z 8.10.2014 atd. sp.zn. V-29196/2015-101

Část „F“ bez zápisu

List vlastnictví č. 8108 pro k.ú. Letňany:

V části „A“ je zapsáno vlastnické právo pro:

NORITUS s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč, 14000 Praha 4, iČ 28205898

Odien Real Estate a.s., Beranových 140, Letňany, 19900 Praha 9, IČ 45273227

V části „B“ jsou zapsány pozemky:

P parc.č. 531/26 o výměře 832 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

P parc.č. 531/27 o výměře 24 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

P parc.č. 531/28 o výměře 151 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Části „B1“ a „C“ bez zápisu

V části „D“ je uveden duplicitní zápis vlastnictví pouze pro vlastníka dle PK 140/5, a to jak pro NORITUS s.r.o., tak pro Odien Real Estate a.s. atd. a záznam pro další řízení - vše sp.zn. Z-12091/2013-101

V části „Plomby a upozornění“ je zápis, že práva k nemovitostem jsou dotčena změnou sp.zn. V-46931/2016-101 a V-62847/2016-101 a dále upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDR-21/2013-101

V části „E“ jsou uvedeny nabývací tituly, a to jiná listina č. 322/1992 atd. sp.zn. Z-6700016/1993-101 a smlouva kupní z 21.2.2008 atd. sp.zn. V-9543/2008-101

Část „F“ bez zápisu

6. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Podklady pro vypracování posudku“, které jsou dostačující.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem posudku je ocenění - odhad tržní hodnoty:

1. Pozemků parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v katastrálním území Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398),
 2. Pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v katastrálním území Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108),
- Praha 9, při, resp. v rámci ulic Toužimské a Kramolínské, pro účel úplatného nabytí, a to v návaznosti na funkční využití pozemků podle platného územního plánu.

Poznámky:

Věcná břemena (dále VB) zapsaná v části „C“ LV č. 398 pro k.ú. Letňany, a to sp.zn. V-66316/2011-101 k tíži pozemku parc.č. 531/15 (právo kabelového vedení), sp.zn. V-37664/2013-101 k tíži pozemku parc.č. 531/1 (právo vodního díla), sp.zn. V-48529/2013-101 k tíži pozemků parc.č. 531/1, 531/12 a 531/13 (vedení elektronických komunikací) a sp.zn. V-54946/2016-101 k tíži pozemku parc.č. 531/1 (služebnost inž. sítě, cesty, stezky), nejsou v rámci ocenění těchto pozemků zohledněna ve smyslu § 49 oceňovací vyhlášky, resp. jejich cena (hodnota) není určena podle § 16b zákona o oceňování majetku. Důvodem je skutečnost, že znalec neměl k dispozici smlouvy o zřízení těchto VB (a případné GP vymezující jejich rozsah na pozemcích). V případě, že by např. objednatel na zohlednění výše uvedených VB v rámci ocenění trval (tedy na jejich ocenění podle § 16b zákona a na ponížení hodnoty předmětných pozemků o hodnoty VB dle § 49 vyhlášky), bylo by nezbytné inkriminované smlouvy o zřízení těchto VB objednatelem zajistit. Znalec by pak provedl jejich zohlednění např. dodatkem ke znaleckému posudku.

Posudek neřeší skutečnost, že u některých pozemků je v LV uvedeno, že právní vztahy jsou v současné době dotčeny změnou.

Dále se v rámci ocenění nezohledňuje problematika duplicitního vlastnictví pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 společnostmi Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s.

Popis oceňovaného majetku (nemovitých věcí - pozemků) - obecný popis a popis širších vztahů:

Oceňované pozemky jsou situovány v rámci severovýchodního okraje souvislé zástavby Letňan, severním směrem od ulice Toužimské a východním, resp. jihovýchodním od ulice Kramolínské. Jedná se o nezastavěné, nevyužitě, resp. neupravené území, které má nepevněný povrch a které je z části porostlé mladou a v zásadě bezcennou náletovou zelení (zejm. topoly). Na částech některých pozemků se v současné době nalézá část komunikace Kramolínské (na parc.č. 526/5, 531/1, 531/11). Zájmové lokalita má rovinný charakter a je vybavena zpevněnými veřejnými komunikacemi a standardními inženýrskými sítěmi, na které mají možnost napojení též oceňované pozemky.

Poloha a tvar pozemků jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

1. Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v katastrálním území Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s.

Všechny pozemky, tedy pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 jsou v katastru nemovitostí evidovány v kultuře ostatní plocha se zp. ocenění jako jiná plocha.

2. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v katastrálním území Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s.

Některé tyto pozemky, tedy pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 jsou v katastru nemovitostí evidovány v kultuře ostatní plocha se zp. ocenění jako jiná plocha.

Území, kde se pozemky rozkládají, je oceněné cenovou mapou stavebních pozemků, a to cenou 1 400,- Kč/m² (skupina parcel 1037). Tato skutečnost není pro tržní ocenění pozemků závazná, resp. pro ocenění pozemků např. veřejných komunikací, resp. veřejného prostranství nepodstatná - tyto pozemky jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny (viz odst. III. „Poznámek k ocenění“ na konci části B.1. posudku).

Podle platného územního plánu města jsou pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/26, 531/27 a 531/28 situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. ZVO-D (území pro tržní komplexy ostatní s kódem využití území D) a pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. ZMK (území pro zeleň městskou a krajinnou - tyto pozemky nejsou tedy uvažované pro výstavbu).

Podle mapové části územně analytických podkladů (mapový portál MHMP) jsou některé oceňované pozemky, resp. jejich části dotčeny vedením inženýrských sítí. Jedná se o kanalizační stoku vedoucí v rámci severozápadní hranice zájmového území (dotčeny jsou pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/26, 531/27), elektrické kabelové vedení na jižní straně (dotčeny jsou pozemky parc.č. 526/5, 531/15 a 531/15) a optický kabel též na jižní straně (týká se pozemků parc.č. 526/5, 531/15 a 531/28).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v k.ú. Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398)

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO)
- 1.2. Pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (neuvažované ÚP pro výstavbu, ale pro ZMK)

2. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108)

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Podstatné údaje k ocenění

a) Způsoby oceňování majetku ve smyslu § 2 zákona č. 151/97 Sb. v platném znění

Majetek a služba oceňují *obvyklou cenou* (§ 2, odst. 1), 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby, jedná se o *mimořádnou cenu* (§ 2, odst. 2).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je *cena zjištěná* (§ 2, odst. 3).

Jinými způsoby oceňování podle tohoto zákona (§ 2, odst. 5) se rozumí nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou.

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena ve smyslu § 2, odst. 1) zákona určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji).

Zákon o oceňování majetku nevymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by mohla být nemovitá věc prodána v den ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známé realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním ve smyslu § 2, odst. 1) zákona, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známé realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb. a č. 53/16 Sb. (oceňovací vyhláška).

2) Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) - obecně

Odhad úrovně (výše) obvyklé ceny tak, jak je definovaná v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existenci dostatečně vypovídajícího souboru údajů o realizovaných obchodních případech v příslušném segmentu trhu. U nemovitých věcí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem, který spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a provedení staveb (tj. technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí). Podklady dokládající skutečně realizované ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitých věcí jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze exaktně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působí. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení (odhad) obvyklé ceny je dále nutné zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb a pozemků (např. m³ obestavěného prostoru; m² zastavěné, podlahové či užitkové plochy; plošné výměry a pod.). To se však u velké většiny nemovitých věcí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit. Až na výjimky (např. prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě a navíc nově budovaných sídlišť zejména rodinných domů) je tak u nemovitých věcí zjištění obvyklé ceny prakticky nemožné. Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou, z podstaty věci, nelze vypočítat, třeba volit další možné způsoby ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, tj. zejm. nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

Způsob ocenění na bázi porovnání

Principem této metody je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitými věcmi prodanými (realizovanými prodeji - v případě ocenění cenou obvyklou) či nabízenými k prodeji v dané lokalitě (v případě ocenění tržní hodnotou) - místě a čase (v době ocenění, resp. v přiměřené době před oceněním). Je-li využito inzertních nabídek, tak jako v případě simulovaného nájemného při kalkulaci výnosové hodnoty (viz níže), jsou nabízené ceny zredukovány (objektivizovány, korigovány), a to m.j. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky a pod. Je nutné si uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen ve velmi málo případech se nemovité věci (stavby, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem) nakonec za inzerovanou výši realizují. Většinou se realizují na základě zkušeností - v závislosti na různých podstatných faktorech a druhu nemovité věci - v úrovni nižší, někdy i o desítky procent.

Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku

Tento způsob se zpravidla využívá v zásadě u nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a určení předurčeny k vytváření výnosů z pronájmu prostor, jako jsou např. bytové nájemní domy, administrativní objekty, obchodní objekty, některé skladové objekty a pod. Výnos z nájemného mohou přinášet i jiné druhy nemovitých věcí. Postupy při stanovení hodnoty majetku výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře, resp. konkrétní postup je pak zřejmý z konkrétního ocenění. Při kalkulaci výnosové hodnoty na základě simulovaného nájemného je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek (pro odhad tržní hodnoty), kdy nabízené ceny (požadované nájemné) jsou zredukovány (objektivizovány), a to opět m.j. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky a pod. Je nutné si opět uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen velmi málo případech se nemovité věci nakonec za inzerovanou výši realizují.

Způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku

Tento způsob v sobě spojuje principy porovnání a substitute - porovnání nákladů na pořízení

obdobných a podobných nemovitých věcí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit větší cenu, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovité věci (stavby), v optimálním případě shodného rozsahu, parametrů a míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to vč. nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je potom věcná hodnota nemovité věci většinou definována jako součet hodnoty staveb, snížené o přiměřené opotřebení a hodnoty pozemků. Je nutné dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou. Pro ocenění staveb se užívá např. metoda "IBU", tedy propočet hodnoty s využitím technicko hospodářských ukazatelů vztažených na jednotku staveb. K tomuto účelu jsou vydávány různé databáze (např. ÚRS Praha, a.s. apod.). Rozsáhlou databází pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb. a č. 53/16 Sb.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se používá pro ten který případ jako možná nebo nejoptimálnější.

c) Bližší údaje ke způsobu (metodám) ocenění pozemků

V případě tržního ocenění pozemků lze použít dále uvedené metody (způsoby):

Metoda porovnávací:

Metoda je využít - pakliže je to možné - metody přímého porovnávací (týká se pozemků stavebních, ale i jejich - zemědělských, lesních atd.), a to na základě známých cen srovnatelných pozemků stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných (jsou-li známy ceny realizovaných transakcí - pak je výsledkem cena obvyklá, případně nabídek na prodej - pak je výsledkem tržní hodnota), a to jestliže jsou v obou případech k dispozici. Porovnávací přístup je přístupem přirozeným a je v praxi používán ve většině případů, resp. jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je - obecně vzato - analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. V případě pozemků je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, vyplývající z nepřemístitelné polohy a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Využití principu porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnosti pro konkrétní případ, získaných informacích a podkladech a pod.

Jedná se o metody:

- nepřímého porovnání
- výnosovou
- nákladovou

Metoda nepřímého porovnání:

Jde např. o využití cen oceňovaných pozemků zapracovaných v cenové mapě stavebních pozemků (týká se pozemků stavebních) - jestliže obec platnou cenovou mapu má a předmětné pozemky mapou oceněny jsou, resp. jestliže nejsou z ocenění cenovou mapou vyloučeny (jako např. veřejné komunikace), a jestliže se jedná se o ceny, které lze považovat za aktuální. Pakliže by se již jednalo o ceny neaktuální, lze případně z těchto cen vycházet a následně je zohlednit koeficienty odrážejícími reálný stav (netýká se veřejných komunikací, resp. veř. prostranství). Obecně lze konstatovat, že cenové mapy stavebních pozemků obsahují ceny pozemků skutečně sjednané (v kupních smlouvách), případně obsahují ceny pozemků zapracovaných do map na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v obci, lokalitě atd. (v případech, kdy nebyly sjednané

ceny k dispozici, nebo je nešlo při zpracování cenové mapy použít, protože již neodpovídaly úrovni oceněných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování mapy). Problémem je někdy v zásadě pouze aktuálnost, resp. reálnost zpracovaných cen k datu ocenění.

V případech, kdy oceňované stavební pozemky nejsou cenovou mapou oceněny, ale oceněny mapou jsou pozemky srovnatelné v předmětné lokalitě, lze z těchto cen podpůrně vycházet (týká se pozemků stavebních) a následně je případně - pakliže k tomu bude shledáno důvodné opodstatnění - korigovat koeficienty odrážejícími reálný stav.

V odlišných případech lze použít např. metodu testování porovnáním. Jedná se o srovnání dílčích výsledků s obecnými úrovněmi cen dosahovaných v příslušných (odlišných) segmentech trhu, a to mezi různými segmenty trhu pozemků stavebních (např. obytná zástavba RD versus zástavba bytových domů, nebo průmyslovými objekty, komerčními atd. ve vztahu k poloze a pod.), tak i mezi segmenty trhu pozemků stavebních s nestavebních (opět např. pozemky pro zástavbu bytových domů versus např. pozemky zemědělské, s ohledem na polohu, možnost případného budoucího využití a pod.), a to na základě empiricky známého - orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu. Vztah mezi těmito segmenty je vyjádřen relativně procentuální formou. U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč). Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

Metoda výnosová:

Případěch z vlastnictví pozemků bývá obvykle označován jako pozemková renta, kterou se rozumí výnos plynoucí z případného pronájmu pozemků. Pro tuto metodu je potřebná znalost možných pozemkových rent (nájemného). Tuto metodu lze uplatnit u pozemků, které jsou komerčně pronajmavé, resp. lze je reálně pronajmout za adekvátní nájemné a nebo např. u pozemků veřejné infrastruktury ve vlastnictví státu, kraje či obce, pro které platí regulace nájemného podle výměru MČ z 01/2016 (seznam zboží s regulovanými cenami). Kapitalizací pozemkové renty (nájemného), nebo smlouvaného nájemného (když je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek v případě odhadu tržní hodnoty - v těchto případech jsou nabízené ceny požadovaného nájemného obkreslovány, m.j. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky a pod.) je možno odhadnout výnosovou hodnotu pozemků. Výpočet výnosové hodnoty se většinou uvažuje metodou tzv. trvalé (věčné) renty, a to podle vztahu $VH = V/i$, kde

VH = celková výnosová hodnota

V = stanovený čistý roční výnos

i = uvažovaná celková míra kapitalizace; ta se u pozemků volí obvykle nižší než u staveb nebo u nemovitých věcí jako celků (pozemek + stavba). Důvodem je skutečnost, že investice do pozemků se považují za daleko bezpečnější než do staveb (ty zastarávají a nesou v sobě řadu nejrozumnějších potenciálních rizik). Kapitalizační míra v současné době se v případě nemovitých věcí, resp. staveb pohybuje zpravidla v intervalu 5 - 10%, a to zejména s ohledem na druh staveb, míru rizika, úroveň peněžních ústavů a inflaci. U pozemků, s ohledem na větší bezpečnost, se ve většině případů uvažuje kapitalizační míra při dolní hranici intervalu.

Metoda nákladová:

Metodu nákladovou metodu ocenění pozemků lze zařadit též ocenění podle oceňovací vyhlášky (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb. a č. 53/16 Sb., tj. prováděcí vyhl. k zákonu č. 151/97 Sb.), které lze v rámci tržního oceňování použít v případech, kdy např. nelze nebo není vhodné použít ocenění metodou přímého porovnání nebo některou z metod nepřímého porovnání či metodu výnosovou. Zákonodárce, resp. tvůrce cenových předpisů stanovil ceny a způsoby ocenění jednotlivých druhů pozemků a způsobů využití se snahou, se co nejvíce přiblížit reálným cenám na trhu (ceny se každoročně aktualizují - buď přímo nebo

skutečnosti - na základě vyhodnocování rozsáhlého statistického souboru informací poskytovaných místními finančními úřady).

Trvalé porosty na pozemcích:

Ocenění pozemků podle cenových předpisů je nutné vždy (až na zákonné výjimky) ocenit trvalé porosty na nich se nalézající. Trvalé porosty jsou ve smyslu § 507 občanského zákoníku součástí pozemků. V případě tržního ocenění (odhadu obvyklé ceny - tržní hodnoty) tomu tak není. Záleží na tržní hodnotě porostů dle konkrétního případu (např. hodnota okrasných vzrostlých stromů v parkových významných zahradách a parcích je značná; naproti tomu např. neudržovaná náletová porost má hodnotu zanedbatelnou, příp. může mít i negativní vliv na tržní hodnotu pozemku). I když se hodnota trvalých porostů nalézajících se na pozemku není významná, resp. podstatná, tak se při tržním odhadu tržní hodnoty pozemků neuvažuje.

Je-li hodnota trvalých porostů nalézajících se na pozemku je významná, tak se v rámci odhadu tržní hodnoty pozemků uvažuje. Pro ocenění trvalých porostů je využito ocenění podle platného cenového předpisu (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb. a č. 53/16 Sb.) neboť se jeví jako objektivní, výstižné, resp. podložené (např. lesní porosty se oceňují metodou věkových hodnotových faktorů, které vyjadřují produkční potenciál dřeva, resp. odhadují roční výtěžek dřevní suroviny v době obměty; ovocné dřeviny se oceňují výnosovým způsobem, která osciluje kolem úrovně sjednaných cen produkčních ovocných výsad; ceny ovocných dřevin zahrnují ceny skupin výpěstků dřevin a plochy dřevin s diferenciací podle stáří, tak i na založení a pěstování porostů, konkrétní pěstební stav a pod.).

4) Způsoby (metody) ocenění použité v tomto posudku

Ve smyslu textu uvedeného výše v části c) „Bližší údaje ke způsobu (metodám) ocenění pozemků“ jsou pro odhad tržní hodnoty pozemku oceňovaného tímto posudkem využity - na základě vyhodnocení podstatných skutečností - následující způsoby (metody).

1. Pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15 ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. a parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s.:

Jedná se o pozemky, které jsou podle územního plánu situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. ZVO-D a jsou tedy uvažovány pro výstavbu. Na základě zjištěných skutečností jsou v případě těchto pozemků využity tyto způsoby ocenění:

- ocenění metodou nepřímého porovnání vycházející z ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků pro tyto pozemky a pro pozemky okolní s využitím korekčního koeficientu, který odhaduje aktuálnost cen v cenové mapě, resp. vývoj cen pozemků na realitním trhu od roku ocenění ceny v mapě k době současné a další případné podstatné skutečnosti,
 - ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních smlouvách v k.ú. Letňany uzavřených v letošním roce,
 - ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.
- Použití jiných metod není pro daný případ buď možné, nebo se nejvíce adekvátní.

2. Pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s.:

V tomto případě se jedná o pozemky, které jsou podle územního plánu situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. ZMK a nejsou tedy uvažované pro výstavbu. Tyto pozemky splňují, resp. mohou splňovat podmínky § 34 zákona č. 128/00 Sb. o obcích pro veřejné prostranství. Na základě zjištěných skutečností jsou v případě tohoto pozemku využity tyto způsoby ocenění:

- ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen alespoň částečně srovnatelných pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách, resp. v usneseních zastupitelstva HMP v letech 2014 - 2016,

- podřídně **ocenění** výnosovým způsobem na základě tzv. simulovaného nájemného. Pro tento účel je využit článek 2. oddílu A výměru MF č. 01/2016, kterým byl vydán seznam zboží s simulovanými **cenami** a který uvádí závazné maximální nájemné pro pronájmy pozemků veřejné infrastruktury, **na kterých** není provozována podnikatelská činnost, resp. pro pronájmy pozemků ve veřejném zájmu, kdy nájemné je (bylo by) hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu nebo z rozpočtu kraje či obce. Ustanovením čl. 2. oddílu A výměru MF č. 01/2016 se řídí **též hl.** město Praha v případě, kdy hradí např. nájemné za užívání komunikací na pozemcích jiného **vlastníka** a uplatňuje jej i v opačném případě, kdy pronajímá např. komunikace, plochy veřej. prostranství a pod. jiným subjektům,
 - ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.
- Použití jiných **metod** není pro daný případ buď možné, nebo se nejeví adekvátní.

Poznámky k výnosovému ocenění:

Maximální nájemné **takových** to pozemků v Praze může činit 120,- Kč/m²/rok; konkrétní výše ovšem a to v závislosti **na** různých podstatných faktorech. Těmito faktory mohou být zejména např. v případě komunikací **místních** v obcích jejich třída (I. až IV. dle § 6 zák.č. 13/97 Sb., resp. § 3 zák.č. 164/97 Sb.), **povrch** a stav; v případě drah obdobně jejich kategorie (celostátní, regionální, vlečky, speciální - zejm. sloužící k dopravní obslužnosti obce); v případě parků, ploch veřejné zeleně, resp. ploch skladových a pod. např. konfigurace, využitelnost, převládající povrch a pod. Na základě konkrétních **skutečností** se měsíční nájemné může pohybovat zhruba od 1,- do 10,- Kč/m² (tj. 12,- až 120,- Kč/m²/rok).

Výpočet výnosové hodnoty se uvažuje metodou tzv. trvalé renty, a to podle vztahu $VH = V/i$, kde
 VH = celková výnosová hodnota

V = uvažovaný **čistý roční výnos**

i = uvažovaná **celková míra kapitalizace**; ta se v případě předmětných pozemků uvažuje při dolní hranici intervalu **uvedeného** v části B.1.c) 1. posudku, konkr. se jako adekvátní jeví míra 6% (jmenovitě 0,06).

e) Závěry posudku

Vycházejí **ze shora** uvedených skutečností a výsledek je korigován tak (pakliže k tomu bylo shledáno opodstatněné), aby zohledňoval působení širších vztahů.

Poznámky k ocenění:

I.
*Při tržním ocenění pozemků se též postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí s tím, že při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem **se vychází** při oceňování ze skutečného stavu.*

II.
Pojem veřejné prostranství vymezuje zákon č. 128/00 Sb. o obcích, a to v § 34. Zde je uvedeno, že veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k danému prostoru.

III.
*Pozemky **charakteru** veřejných komunikací (vč. jejich součástí ve smyslu § 12 zákona č. 13/97 Sb.) a pozemky **charakteru** veřejného prostranství (ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb.) rozkládající se v území **oceněném** cenovou mapou stavebních pozemků, není je možno podle této mapy ocenit, a to z důvodů uvedených v příslušném ustanovení článku 3. textové části cenové mapy (Instrukce k vydávání cenové mapy), konkr. odst. 4), podle kterého takovéto pozemky jsou z ocenění mapou vyloučeny.*

Nicofeňují se zjištěné porosty na částech pozemků. Jedná se o porosty neošetřované, nekvalitní, evidované založené přirozeným způsobem – náletem. Tyto porosty jsou z hlediska tržní hodnoty pozemků zcela nevýznamné.

2. Ocenění pozemků

1. Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v k.ú. Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398)

1.1. Pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO)

Na základě skutečností uvedených v části B.1.d) - „Způsoby ocenění použité v tomto posudku” jsou pro oceňování těchto pozemků využity tyto způsoby ocenění:

- ocenění metodou nepřímého porovnání vycházející z ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků pro tyto pozemky a pro pozemky okolní s využitím korekčního koeficientu, který zohledňuje aktuálnost cen v cenové mapě, resp. vývoj cen pozemků na realitním trhu od roku uvedení ceny v mapě k době současné a další případné podstatné skutečnosti,
- ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen pozemků v předloženém segmentu trhu v kupních smlouvách v lokalitě (k.ú. Letňany) uzavřených v daném roce,
- ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku A.7. a B.1.

a) Další ocenění 1 m² pozemků různými způsoby:

1. Ocenění 1 m² pozemků metodou nepřímého porovnání vycházející z ceny uvedené v cenové mapě stavebních pozemků pro tyto pozemky a pro pozemky okolní, s využitím korekčního koeficientu, který zohledňuje případné podstatné skutečnosti:

Pozemky se nacházejí v rámci území, které je oceněné cenovou mapou stavebních pozemků. I když v současné době ještě nesplňují podmínky § 9 zákona pro pozemky stavební (jsou pro výstavbu určeny zatím pouze územním plánem), cena v cenové mapě se pro jejich ocenění nepřímým porovnáním použije, neboť se jedná o ocenění tržní a nikoliv o ocenění cenou zjištěnou (tedy nebere se v potaz ustanovení § 2 vyhlášky). Území, kde se pozemky rozkládají je oceněné v mapě cenou 2 400,- Kč/m² (skupina parcel 1034). Tato úroveň ceny je v mapě uváděna již od roku 2009. Ceny nemovitých věcí na realitním trhu se vyvíjejí dle jejich druhu, různých podstatných faktorů, resp. segmentů trhu. Podle analýz trhu dochází v posledních letech v rámci Prahy k mírnému nárůstu cen pozemků dle segmentů v průměru o 3 - 5% ročně. Tuto skutečnost je třeba brát v potaz. V případě inkriminované ceny by mohl činit nárůst za 7 roků (od dalšího roku od uveřejnění v cenové mapě), při uvažovaných průměrných 4% ročně celkem cca 32% ($1,04^7 = 1,32$).

Úprava výchozí ceny z titulu nárůstu cen pozemků:

$$2\,400,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,32 = 3\,168,- \text{ Kč/m}^2$$

Zřejmou negací je skutečnost, že využití části souboru těchto pozemků je částečně znehodnoceno, resp. omezeno, a to z důvodu vedení podzemních inženýrských sítí (podle územně analytických podkladů - mapový portál MHMP). Konkrétně se jedná o kanalizační stoku vedoucí v rámci severozápadní hranice zájmového území (dotčeny jsou pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/26, 531/27), elektrické kabelové vedení na jižní straně (dotčeny jsou pozemky parc.č.

526/5, 531/15 a 531/15) a optický kabel též na jižní straně (týká se pozemků parc.č. 526/5, 531/15 a 531/28). Z uvedeného důvodu se uvažuje se srážkou ve výši min. 10% uvažované upravené jednotkové hodnoty (ceny) pozemků, tj. korekční koeficient 0,90.

Úprava upravené výchozí ceny korekčním koeficientem:

$$3\,168,- \text{ Kč/m}^2 * 0,90 = \underline{2\,851,- \text{ Kč/m}^2}$$

2. Ocenění 1 m² pozemků metodou přímého porovnání na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních smlouvách v lokalitě uzavřených v letošním roce:

V přímém sousedství oceňovaných pozemků, resp. v daném místě byly vykoupěny srovnatelné pozemky dvěmi kupními smlouvami. Jde o pozemky navazující na soubor oceňovaných pozemků ze strany severovýchodní, které jsou situovány dále od ulice Toužimské. Konkrétně se jedná o pozemky parc.č. 531/29 a 531/30.

Pozemek parc.č. 531/29 byl předmětem kupní smlouvy ze dne 1.4.2016 uzavřené mezi společností Nowardia, a.s. (IČ 24769410), jako prodávajícím a spol. Safex, spol. s r.o. (IČ 00571156), jako kupujícím. Má výměru 2 998 m² a kupní cena činila 8 028 644,- Kč, tj. za 2 678,- Kč/m² pozemku.

Pozemek parc.č. 531/30 byl předmětem kupní smlouvy ze dne 25.4.2016 uzavřené mezi společností Nowardia, a.s. (IČ 24769410), jako prodávajícím a spol. Residence V s r.o. (IČ 03043878), jako kupujícím. Má výměru 5 000 m² a kupní cena činila 12 800 000,- Kč, tj. za 2 560,- Kč/m² pozemku.

Jak již bylo uvedeno, jedná se o pozemky více vzdálené od ulice Toužimské, resp. z hlediska komerční atraktivity méně hodnotné, než soubor pozemků oceňovaných. Vzhledem k této skutečnosti se pro porovnání uvažuje s přírážkou - korekčním koeficientem, zohledňujícím vyšší kvalitu souboru oceňovaných pozemků vůči pozemkům, se kterými jsou porovnávány. Jako objektivní se jeví koeficient z uvedeného titulu u pozemku parc.č. 531/29 (je méně vzdálen od ulice) ve výši 1,05 (5%) a u pozemku parc.č. 531/30 (je více vzdálen od ulice) ve výši 1,10 (10%).

Uvažované hodnoty po úpravě:

- upravená kupní cena 1 m² pozemku parc.č. 531/29 korekčním koeficientem:

$$2\,678,- \text{ Kč/m}^2 * 1,05 = 2\,812,- \text{ Kč/m}^2$$

- upravená kupní cena 1 m² pozemku parc.č. 531/30 korekčním koeficientem:

$$2\,560,- \text{ Kč/m}^2 * 1,10 = 2\,816,- \text{ Kč/m}^2$$

Přůmerná hodnota 1 m² pozemků: 2 814,- Kč/m²

3. Ocenění 1 m² pozemků cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky:

Pozemky se oceňují podle § 9, odst. 4) vyhlášky (pozemky zahrnuté do ÚP pro výstavbu).

Podstatné skutečnosti jsou zřejmé z vlastního ocenění.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka - Obecnou poptávku v předmětném segmentu trhu lze v současné době hodnotit jako vyšší než nabídku. Zohlednění se uvažuje v polovině intervalu.	III	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Nezastavěné pozemky.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - Na základě ÚP a zjištěného reálného stavu v lokalitě lze uvažovat s jednoznačně pozitivními změnami. Jako objektivní se jeví přírážka na horní hranici intervalu.	III	0,08

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, pronájem, právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuve dené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Vzhledem k poloze pozemků povodňové riziko nehrozí.	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,110$$

Index polohy pozemku

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 - Rezidenční zástavba - V současné době již převažuje obytná zástavba .	I	0,08
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 - Možnost napojení na veškeré standardní inž. sítě.	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 - Možnost parkování na pozemcích.	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávky autobusů jsou ve vzdálenosti do 200 m , stanice metra Letňany v krátké dojezdové vzdálenosti. Zohlednění se uvažuje v polovině intervalu.	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití - S komerční využitelností lze v případě těchto pozemků uvažovat.	III	0,05
9. Obývání - Bezproblémové okolí - Konfliktní skupiny nejsou přítomny.	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuve dené - Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,806$$

Výpočet **indexu** cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Nepříliš vhodné tvary.	I	-0,01

- Zohlednění se uvažuje ještě na dolní hranici intervalu.
- | | | |
|--|-----|-------|
| 2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace - Rovinný charakter. | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky - Ztížené základové podmínky nebyly zjištěny, resp. doloženy. | 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 - Omezení užívání pozemku ve smyslu znaku 5. nebylo nezjištěno. | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Části některých pozemků jsou dle ÚAP dotčeny vedením podzemních inž. sítí. Jako adekvátní se jeví zohlednění této skutečnosti, po vyhodnocení dotčených ploch atd. v úrovni 1/3 intervalu. | I | -0,10 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,890$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,110 * 0,890 * 0,806 = 0,796$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	4 780,-	0,796	0,300	1 141,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4			1,00	1 141,46	1 141,46
Stavební pozemek - celkem			1,00		1 141,46

Pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO) - zjištěná cena 1 m² po zaokr. = 1 141,- Kč/m²

b) Uvažovaná výsledná hodnota 1 m² pozemků:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Ocenění 1 m ² pozemků nepřímým porovnáním vycházející z cen v CMSP: | 2 851,- Kč/m ² |
| 2. Ocenění 1 m ² pozemků metodou přímého porovnání na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních smlouvách v lokalitě uzavřených v letošním roce: | 2 814,- Kč/m ² |
| 3. Ocenění 1 m ² pozemků cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky: | 1 141,- Kč/m ² |

Na základě posouzení podstatných faktorů, resp. na základě dosaženého výsledku zvolenými metodami, se ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky pro daný případ jeví jako zcela nevýstižné a neodpovídá hodnotám inkriminovaných pozemků na trhu (je to ovlivněno zejm. indexem 0,30 uvažovaným v § 9, odst. 4) vyhlášky pro pozemky zahrnuté do ÚP, pro které nebylo

vydáno ještě územní rozhodnutí, nebo územní souhlas atd.). Proto se ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky nebere pro odhad tržní hodnoty předmětných pozemků v potaz. Vzhledem k uvedenému se tržní hodnota 1 m² oceňovaných pozemků uvažuje na základě dosazených hodnot způsoby č. 1. (nepřímé porovnání, 2 851,- Kč/m²) a 2. (přímé porovnání, 2 814,- Kč/m²), resp. zhruba v průměrné úrovni jejich hodnot. Konkrétně se tržní hodnota 1 m² oceňovaných pozemků uvažuje v úrovni 2 835,- Kč, resp. se uvažuje, že by měla kolem této úrovně oscilovat.

Výměry pozemků:

Parc.č. 531/1:	945 m ²
Parc.č. 531/11:	37 m ²
Parc.č. 531/12:	3 211 m ²
Parc.č. 531/13:	643 m ²
Parc.č. 531/14:	172 m ²
Parc.č. 531/15:	180 m ²

Uvažovaná tržní hodnota pozemků parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15:

Parc.č. 531/1:	
945 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	2 679 075,- Kč
Parc.č. 531/11:	
37 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	104 895,- Kč
Parc.č. 531/12:	
3 211 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	9 103 185,- Kč
Parc.č. 531/13:	
643 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	1 822 905,- Kč
Parc.č. 531/14:	
172 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	487 620,- Kč
Parc.č. 531/15:	
180 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	510 300,- Kč
Celkem:	<u>14 707 980,- Kč</u>

1.2. Pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (neuvažované ÚP pro výstavbu, ale pro ZMK)

Na základě skutečností uvedených v části B.1.d) - „Způsoby ocenění použité v tomto posudku” jsou případy těchto pozemků využity tyto způsoby ocenění:

- ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných sjednaných cen alespoň částečně srovnatelných pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách, resp. v usneseních zastupitelstva HMP v letech 2014 - 2016,
- ocenění výnosovým způsobem na základě tzv. simulovaného nájemného na základě výměru MF č. 01/2016,
- ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku A.7. a B.1.

a) Dílčí ocenění 1 m² pozemků různými způsoby:

1. Ocenění 1 m² pozemků metodou přímého porovnání se zjištěnými realizovanými, resp. sjednanými cenami srovnatelných pozemků:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaných pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaných pozemků lepší, než se kterými jsou porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v intervalu do max. $\pm 0,30$ od 1,0.

Výměra pozemků činí v úhrnu 418 m² (332 m² + 5 m² + 81 m²), jsou svažitě.

Realizované, resp. sjednané ceny srovnávacích pozemků a porovnání:

1) Pozemky parc.č. 1470/1 a 1470/5 v k.ú. Radotín, zeleň, v zátopovém území, dle ÚP využití ZMK, výměra celkem 2 900 m², schválená cena usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 14/36 ze dne 25.2.2016 činila 1 750 000,- Kč, tj. 603,- Kč/m².

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny (sjednaná cena):	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,10
Koef. polohy:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele (na základě specifických faktorů oceňovaných a srovnávacích pozemků):	1,05
Celkový koeficient:	1,16
Uvažovaná cena:	603,- * 1,16 = 699,- Kč/m ²

2) Pozemky parc.č. 1853/82, 18853/83, 1853/91, 1853/93 a 1853/95 v k.ú. Podolí, v rámci parku při ul. U Družstva práce - veř. zeleň vč. komunikací v zeleni, výměra celkem 631 m², cena v rámci směnné smlouvy č. SME/83/09/017455/2014 činila za 1 m² těchto pozemků 1 000,- Kč.

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny (realizovaná cena):	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	0,80
Koef. úvahy zpracovatele (na základě specifických faktorů oceňovaných a srovnávacích pozemků):	0,90
Celkový koeficient:	0,76
Uvažovaná cena:	1 000,- * 0,76 = 760,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 3220/48 v k.ú. Strašnice, v blízkosti ul. Dubečské - pozemek v rámci území veřejné zeleně s travnatým povrchem, výměra 936 m², sjednaná cena v rámci kupní smlouvy č. KUP/83/14/015954/2014 činila 910 000,- Kč, tj. 972,- Kč/m².

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny (realizovaná cena):	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	0,80
Koef. úvahy zpracovatele (na základě specifických faktorů oceňovaných a srovnávacích pozemků):	0,90
Celkový koeficient:	0,76
Uvažovaná cena:	972,- * 0,76 = 739,- Kč/m ²

4) Pozemky parc.č. 1975/25, 1976/1, 1796/33 v k.ú. Kbely, v blízkosti ul. Mladoboleslavské, mimo zastav. území, větší část zeleň, výměra celkem 749 m², sjednaná cena v rámci kupní smlouvy č. KUP/83/14/012638/2014 činila 445 000,- Kč, tj. 594,- Kč/m².

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny (realizovaná cena):	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele (na základě specifických faktorů oceňovaných a srovnávacích pozemků):	1,05
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	$594,- * 1,10 = 653,- \text{ Kč/m}^2$

Průměrná, resp. uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku:
 $(699,- + 760,- + 739,- + 653,-) * 1/4 = \underline{713,- \text{ Kč/m}^2}$

2. Ocenění 1 m² pozemku výnosovým způsobem:

Výpočet výnosové hodnoty (VH) se uvažuje metodou tzv. trvalé renty:

$$VH = V/i$$

Uvažované simulované nájemné (V - výnos):

Na základě vyhodnocení podstatných skutečností, jako jsou poloha, tvar, konfiguraci, účel, resp. možnost využití a současný stav (neupravené území) se uvažuje s reálným, resp. adekvátním simulovaným nájemným v době současné u předmětného pozemku v úrovni zhruba 1/3 intervalu, konkr. se uvažuje kolem 40,- Kč/m²/rok (viz „Poznámky k výnosovému ocenění“ v části B.1.d) posudku)

Uvažovaná míra kapitalizace (i): 6% (setinná 0,06)

Uvažovaná hodnota 1 m² pozemků:

$$40,- \text{ Kč/m}^2 : 0,06 = \underline{667,- \text{ Kč/m}^2}$$

3. Ocenění 1 m² pozemků cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky:

Pozemky se oceňuje podle § 4, odst. 3) vyhlášky. Povrch se uvažuje nezpevněný, jsou situovány mimo sídelní část obce, ale v rámci současného zastavěného území. S ohledem zejm. na situaci v území, stav pozemků a možnou úroveň realizovatelné ceny se uvažuje s adekvátní srážkou dle znaku č. 4, a to při dolní hranici intervalu. S komerční využitelností se neuvažuje.

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,05
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,144$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	4 780,-	0,144	1,000	688,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha		1,00	688,32	688,32
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		688,32

Pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (neuvažované ÚP pro výstavbu, ale pro ZMK) - zjištěná cena 1 m² po zaokr. = 688,- Kč/m²

b) Uvažovaná výsledná tržní hodnota 1 m² pozemků:

1. Ocenění 1 m ² pozemků metodou přímého porovnání:	713,- Kč/m ²
2. Ocenění 1 m ² pozemků výnosovým způsobem:	667,- Kč/m ²
3. Ocenění 1 m ² pozemků cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky:	688,- Kč/m ²
Průměrná hodnota:	689,- Kč/m ²

Na základě posouzení podstatných faktorů, resp. na základě dosaženého výsledku zvolenými metodami, resp. s důrazem na hodnotu dosaženou porovnávacím způsobem (prioritní způsob ocenění), se tržní hodnota 1 m² pozemků uvažuje v úrovni 700,- Kč, resp. se uvažuje, že by měla kolem této úrovně oscilovat.

Výměra pozemků:

Parc.č. 526/5:	332 m ²
Parc.č. 531/20:	5 m ²
Parc.č. 531/21:	81 m ²

Uvažovaná tržní hodnota pozemků parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21:

Parc.č. 526/5:	
332 m ² * 700,- Kč/m ² =	232 400,- Kč
Parc.č. 531/20:	
5 m ² * 700,- Kč/m ² =	3 500,- Kč
Parc.č. 531/21:	
81 m ² * 700,- Kč/m ² =	56 700,- Kč
Celkem:	<u>292 600,- Kč</u>

2. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108)

Na základě skutečností uvedených v části B.1.d) posudku jsou případy těchto pozemků využity shodné způsoby ocenění a též jejich uvažovaná tržní hodnota 1 m², jako v případě pozemků parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s., a proto se zde znovu neuvádějí.

Na základě posouzení podstatných faktorů, resp. na základě dosaženého výsledku zvolenými metodami se tržní hodnota 1 m² pozemků uvažuje v úrovni 2 835,- Kč, resp. se uvažuje, že by měla kolem této úrovně oscilovat.

Výměry pozemků:

Parc.č. 531/26:	832 m ²
Parc.č. 531/27:	24 m ²
Parc.č. 531/28:	151 m ²

Uvažovaná tržní hodnota pozemků parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28:

Parc.č. 531/26:	
832 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	2 358 720,- Kč
Parc.č. 531/27:	
24 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	68 040,- Kč
Parc.č. 531/28:	
151 m ² * 2 835,- Kč/m ² =	428 085,- Kč
Celkem:	2 854 845,- Kč
Zaokrouhleno na:	<u>2 854 850,- Kč</u>

C. REKAPITULACE A ZÁVĚR

C.1. Rekapitulace výsledných cen

1. Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v k.ú. Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398)

1.1. Pozemky parc.č. 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14 a 531/15 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO)	14 707 980,- Kč
1.2. Pozemky parc.č. 526/5, 531/20 a 531/21 ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s. (neuvažované ÚP pro výstavbu, ale pro ZMK)	292 600,- Kč
Celkem 1.1 + 1.2.	<u>15 000 580,- Kč</u>

2. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108)

Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (uvažované ÚP pro výstavbu, pro ZVO)	<u>2 854 850,- Kč</u>
--	-----------------------

C.2. Závěr

Pro odhad tržní hodnoty nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a zdůvodněné v předchozích částech posudku. Na základě dosažených hodnot a s přihlédnutím k výsledkům hodnocení jednotlivých cenotvorných faktorů odhaduji tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí (pozemků) takto:

1. Pozemky parc.č. 526/5, 531/1, 531/11, 531/12, 531/13, 531/14, 531/15, 531/20 a 531/21 v k.ú. Letňany ve vlastnictví společnosti Norwardia, a.s. (LV 398):

Uvažovaná hodnota (po zaokrouhlení na pětitisíce):

15 000 000,- Kč,

resp. odhaduji, že by reálná tržní hodnota cena měla kolem této úrovně oscilovat

Slovy: patnáctmilionů Kč

2. Pozemky parc.č. 531/26, 531/27 a 531/28 v k.ú. Letňany v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s. (LV 8108):

Uvažovaná hodnota (po zaokrouhlení na pětitisíce):

2 855 000,- Kč,

resp. odhaduji, že by reálná tržní hodnota cena měla kolem této úrovně oscilovat

Slovy: dvěmilionyosmsetpadesát pět tisíc Kč

3. Celkem část 1. (pozemky ve vlastnictví spol. Norwardia, a.s.) + část 2. (pozemky v duplicitním vlastnictví společností Noritus s.r.o. a Odien Real Estate a.s.):

17 855 000,- Kč,

resp. odhaduji, že by reálná tržní hodnota cena měla kolem této úrovně oscilovat

Slovy: sedmnáctmilionůosmsetpadesát pět tisíc Kč



Jan Richter
Jan Richter

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3284-51/2016 znaleckého deníku.



Jan Richter
Jan Richter

V Praze dne 6.10.2016



MAJETKOVÁ KOMISE Rady HMP

**Zápis ze zasedání Majetkové komise Rady HMP konané v úterý 25.10.2016 v 14.30 hod.
v místnosti č. 135 budovy Mariánské nám. 2, Praha 1**

PŘÍTOMNI:

dle prezenční listiny (Ing. Karel Grabein Procházka, Doc. Ing. Petr David, Ph.D., Ing. Alena Špitálská, Petr Dolínek, Daniel Hodek, Radomír Nepil, Ing. Petr Hlubuček, Ing. Karel Březina, Mgr. Petra Kolínská, Ing. Antonín Lébl, RNDr. Jana Plamínková)

NEPŘÍTOMNI: Ing. Hašek

Program:

1. schválení programu Majetkové komise Rady hl.m. Prahy a hlasování o zařazení dvou dodatečných materiálů do programu jako:
 - č.19. Řepy**, záměr na prodloužení nájemní smlouvy na parc.č. 1293/805, 806 a 808 se společností OMV Česká republika, s.r.o.
 - č.20.Stodůlky**, pronájem parc.č. 2109/1-2, 2110/1-2 a 2111/1 za účelem vybudování areálu volnočasových sportovních aktivit
2. schválení zápisu Majetkové komise Rady hl.m. Prahy ze dne 13.9.2016
3. **Bubeneč**, úplatný převod parc.č. 1294/7 a částí parc.č. 2100/1, 2099 a 2110/1
4. **Hlubočepy**, prodloužení pronájmu části parc.č. 1039/1 na dobu určitou
5. **Chodov**, úplatný převod části pozemku parc.č. 1358/1 o výměře 21 m²
6. **Kobylisy**, úplatný převod parc.č. 2585/1 o výměře 69 m²
7. **Smíchov**, úplatný převod podílu id. 304/1800 na parc.č. 4720
8. **Staré Město**, žádost IPR hl.m. Prahy a Junák – český skaut o pronájem NP v objektu č.p. 4, 5 a 6, Malé náměstí, Praha 1
9. **Staré Město**, vyhodnocení nabídek VŘ na pronájem části NP v domě Staroměstské nám. 19 a 20
10. **Staré Město**, žádost o částečné prominutí smluvních pokut nájemci společnosti First Czech Restaurant Management Company, s.r.o. u pronájmu objektu Staroměstské nám. č.p. 548 a 549
11. **Strašnice**, úplatný převod parc.č. 427/5 a 427/8 o celk. výměře 40 m²
12. **Dubec**, žádost MČ o svěření nemovitostí převážně nezastavěné pozemky tvořící ucelenou lokalitu o výměře 17 406 m²
13. **Černý Most**, směna pozemků s H. Plachtovou a Ing. J. Doležalem
14. Souhrnná informace k problematice **ostrova Štvanice**
15. Záměr návrhu dalšího využití pozemků určených pro zemědělské využití a objektů, jež dosud byly předmětem nájemní smlouvy s **Pražskou agrární společností s.r.o.**
16. **Kunratice**, úplatné nabytí pozemků parc. č. 1535/1, 1535/2, 1537, 2517 (rybník Šeberák) a pozemků parc. č. 1848, 1849 a 2521 (rybník Olšaňák)
17. **Radlice**, směna pozemků mezi společnostmi skupiny ČSOB a HMP
18. **Letňany**, záměr na výkup pozemků

Komise byla zahájena v 14.40 hod.

Předseda komise přivítal přítomné členy a konstatoval, že komise *je usnášeníschopná*.

Bod č. 1: Schválení programu MK a hlasování o zařazení dvou dodatečných materiálů do programu

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

bod č. 1 - program byl schválen

Bod č. 2: schválení zápisu Majetkové komise Rady hl.m. Prahy ze dne 13.9.2016

Hlasování: PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 2

Bod č. 2 – zápis byl schválen

Bod č. 3: Bubeneč, úplatný převod parc.č. 1294/7 a částí parc.č. 2100/1, 2099 a 2110/1

MK doporučuje vydat souhlas se stavbou za vlastníka pro vyřízení územního rozhodnutí a následně předložit k projednání Radě HMP

Hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 3 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Bod č. 4: Hlubočepy, prodloužení pronájmu části parc.č. 1039/1 na dobu určitou

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 4 – byl schválen

Bod č. 5: Chodov, úplatný převod části pozemku parc.č. 1358/1 o výměře 21 m²

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 5 – byl schválen

Bod č. 6: Kobylisy, úplatný převod parc.č. 2585/1 o výměře 69 m²

MK doporučuje do KN zapsat předkupní právo pro HMP

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 6 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Bod č. 7: Smíchov, úplatný převod podílu id. 304/1800 na parc.č. 4720

Hlasování: PRO: 6, PROTI: 1, ZDRŽEL SE: 3

Bod č. 7 – nebyl schválen

Bod č. 8: Staré Město, žádost IPR hl.m. Prahy a Junák – český skaut o pronájem NP v objektu č.p. 4, 5 a 6, Malé náměstí, Praha 1

MK doporučuje výši nájemného 50 Kč/m²/rok

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 8 – byl schválen

Bod č. 9: Staré Město, vyhodnocení nabídek VŘ na pronájem části NP v domě Staroměstské nám. 19 a 20

MK doporučuje vyhodnotit jako vítěze VŘ nabídku č. 21 a uzavřít s výhercem nájemní smlouvu na dobu 10-ti let

Hlasování: PRO: 9, PROTI: 1, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 9 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Bod č. 10: Staré Město, žádost o částečné prominutí smluvních pokut nájemci společnosti First Czech Restaurant Management Company, s.r.o. u pronájmu objektu Staroměstské nám. č.p. 548 a 549

MK nedoporučuje prominutí sankcí a smluvních pokut

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 10 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Bod č. 11: Strašnice, úplatný převod parc.č. 427/5 a 427/8 o celk. výměře 40 m2

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 2

Bod č. 11 – byl schválen

Bod č. 12: Dubeč, žádost MČ o svěřeni nemovitostí převážně nezastavěné pozemky tvořící ucelenou lokalitu o výměře 17 406 m2

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 12 – byl schválen

Bod č. 13: Černý Most, směna pozemků s H. Plachtovou a Ing. J. Doležalem

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 13 – byl schválen

Bod č. 14: Souhrnná informace k problematice ostrova Štvanice

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 14 – byl schválen

Bod č. 15: Záměr návrhu dalšího využití pozemků určených pro zemědělské využití a objektů, jež dosud byly předmětem nájemní smlouvy s **Pražskou agrární společností s.r.o.**

1. MK doporučuje vyjmout z tohoto návrhu pozemky parc.č. 322/32 a 325/6 v kat. území Holyně, pozemek parc.č. 1828 v kat. území Slivenec a pozemky parc.č. 1005/1, 1000 a parc. č. 1001 v kat. území Dubeč, které budou svěřeny MČ Praha – Dubeč.

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. MK doporučuje uzavřít s PAS s.r.o. NS s 12-ti měsíční výpovědní lhůtou

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 2

Bod č. 15 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Bod č. 16: Kunratice, úplatné nabytí pozemků parc. č. 1535/1, 1535/2, 1537, 2517 (rybník Šeberák) a pozemků parc. č. 1848, 1849 a 2521 (rybník Olšaňák)

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 16 – byl schválen

Bod č. 17: Radlice, směna pozemků mezi společnostmi skupiny ČSOB a HMP

Hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 17 – byl schválen

Bod č. 18: Letňany, záměr na výkup pozemků

Hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 18 – byl schválen

Bod č. 19: Řepy, záměr na prodloužení nájemní smlouvy na parc.č. 1293/805, 806 a 808 se společností OMV Česká republika, s.r.o.

MK doporučuje uzavřít NS na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou

Hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 19 – byl schválen

Bod č. 20: Stodůlky, pronájem parc.č. 2109/1-2, 2110/1-2 a 2111/1 za účelem vybudování areálu volnočasových sportovních aktivit

MK doporučuje zrušit VŘ a předat materiál k projednání Výboru pro sport a volný čas ZHMP

Hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

Bod č. 20 – byl schválen ve výše uvedeném znění

Termín dalšího jednání Majetkové byl stanoven na 22.11.2016 od 15 hod.

Jednání Majetkové komise bylo ukončeno v 16.45 hod.

.....
Ing. Karel Grabein Procházka
předseda Majetkové komise Rady hl.m.Prahy

tajemník komise:

Ing. Radek Svoboda

zapisovatel:

Ing. Renáta Šimková

K u p n í s m l o u v a

č. xxxxxx

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle §§ 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

m e z i

NORWARDIA, a.s.

se sídlem: Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3 - Žižkov,
zastoupená Ing. Janem Horčíčkou, členem představenstva
IČO: 24769410
bankovní spojení:
(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1,
zastoupeným Mgr. Tomášem Dolanským, pověřeným řízením odboru hospodaření s
majetkem MHMP
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
(dále jen „kupující“)

I.

Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků
parc.č. 526/5 o výměře 332 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/1 o výměře 945 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/11 o výměře 37 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/12 o výměře 3211 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/13 o výměře 643 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/14 o výměře 172 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/15 o výměře 180 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/20 o výměře 5 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/21 o výměře 81 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/26 o výměře 832 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/27 o výměře 24 m², ostatní plocha, jiná plocha,
parc.č. 531/28 o výměře 151 m², ostatní plocha, jiná plocha,
vše v k.ú. Letňany, zapsaných na LV 398 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu
- katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Letňany, obec Praha (dále jen „předmět
koupě“).

II.

Prodávající touto smlouvou prodává předmět koupě uvedený v čl. I. této smlouvy se všemi
právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za kupní cenu ve výši

17.855.000,- Kč (slovy: sedmnáct miliónů osm set padesát pět tisíc korun českých), odpovídající znaleckému posudku č. 3284-51/2016 zpracovaného Janem Richterem dne 6.10.2016.

Kupující prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu koupě uvedeným v čl. I smlouvy a v tomto stavu jej kupuje a přejímá za výše uvedenou kupní cenu.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní či jakákoliv užívací či jiná práva třetích osob, na něž by měl prodávající druhou smluvní stranu upozornit, kromě věcných břemen zapsaných ke dni podpisu této smlouvy na LV 398 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu - katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Letňany, obec Praha. Kdyby se dodatečně zjistilo, že takové závazky existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě strany si navzájem vrátí poskytnutá plnění.

III.

Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě, uvedeném v čl. I této smlouvy zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Nabytím vlastnického práva přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, jakož i veškerá práva spojená s koupenými nemovitostmi.

IV.

Kupní cena v plné výši bude kupujícím na účet prodávajícího uhrazena do 45-ti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Pro případ, že kupující neuhradí v plné výši kupní cenu do 45-ti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, se sjednává povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2% z kupní ceny za každý den prodlení.

Pro případ, že kupující neuhradí v plné výši kupní cenu do 120-ti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, se sjednává právo prodávajícího od smlouvy odstoupit a obě strany si navzájem vrátí poskytnutá plnění s výjimkou smluvní pokuty uhrazené kupujícím prodávajícímu dle tohoto článku smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty.

V.

Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující, který podá návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a to nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy.

VI.

Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle. Proávající s kupujícím souhlasně prohlašují, že nemají vůči sobě žádné uplatitelné nároky, které by jakýmkoliv způsobem souvisely s pozemkem, který je předmětem této smlouvy.

VII.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě/dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

VIII.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni.

V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne

Prodávající prohlašuje, že prodej předmětu koupě schválila valná hromada společnosti prodávajícího dne .

Smluvní strany se zavazují, že v případě výskytu vad, jež by bránily povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu - katastru nemovitostí učiní neprodleně taková opatření, aby tento vklad mohl být proveden.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí hl.m. Praha.

IX.

Tato kupní smlouva je sepsána v sedmi stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 1 stejnopis, kupující obdrží 6 stejnopisů, z nichž 1 stejnopis bude předán Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.

Tato smlouva obsahuje 3 strany textu.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
prodávající
NORWARDIA, a.s.
Jan Horčíčka
člen představenstva

.....
kupující
Hlavní město Praha
Mgr. Tomáš Dolanský
pověřený řízením odboru
hospodaření s majetkem MHMP

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 460
ze dne 7.3.2017

k návrhu úplatného nabytí pozemků v k.ú. Letňany do vlastnictví hl.m. Prahy a k návrhu na
úpravu rozpočtu vlastního hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

1. s návrhem úplatného nabytí pozemků parc. č. 526/5 o výměře 332 m², parc. č. 531/1 o výměře 945 m², parc. č. 531/11 o výměře 37 m², parc. č. 531/12 o výměře 3211 m², parc. č. 531/13 o výměře 643 m², parc. č. 531/14 o výměře 172 m², parc. č. 531/15 o výměře 180 m², parc. č. 531/20 o výměře 5 m², parc. č. 531/21 o výměře 81 m², parc. č. 531/26 o výměře 832 m², parc. č. 531/27 o výměře 24 m² a parc. č. 531/28 o výměře 151 m², vše v k.ú. Letňany, z vlastnictví společnosti NORWARDIA, a.s., se sídlem Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3 - Žižkov, IČO: 24769410, za celkovou kupní cenu ve výši 17.855.000,- Kč do vlastnictví hlavního města Prahy
2. s úpravou rozpočtu vlastního hl.m. Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Grabein Procházce
 1. předložit návrh úplatného nabytí a úpravy rozpočtu dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 30.3.2017

Adriana Krnáčová v. r.
primátorka hl.m. Prahy

Petr Dolínek v. r.
náměstek primátorky hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Grabein Procházka
Tisk: R-24451
Provede: radní Grabein Procházka
Na vědomí: odborům MHMP

Úprava rozpočtu vlastního hlavního města Prahy ve vazbě na vlastní zdroje HMP (včetně OPP)

I. Úprava rozpočtu příjmů včetně tř. 8 - financování (strana MD)							
Odbor/Organizace	Číslo akce	Účel / Název akce	ODPA	POL	UZ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
HOM MHMP	43451	Úspora hospodaření minulých let	0000	8115	0	0835	17 855,00
		C e l k e m					17 855,00

II. Úprava rozpočtu výdajů včetně tř. 8 - financování (strana DAL)						
Úprava rozpočtu kapitálových výdajů						
Odbor/Organizace	Číslo akce	Název akce	Úprava celkových nákladů (v tis. Kč)	UZ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
HOM MHMP	43451	Výkupy pozemků, budov a staveb	0,00	0	0835	17 855,00
		C e l k e m				17 855,00