



Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku p. č. 646 v katastrálním území Libeň

Vypracoval:
Grant Thornton Valuations, a.s.
sídlo: Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1,
IČ: 630 79 798
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3223

© 2020 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /
Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd..

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 3546-138/2020

■ DATUM ZADÁNÍ:	9. 9. 2020
■ LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:	30. 9. 2020
■ DATUM VYPRACOVÁNÍ:	14. 9. 2020
■ ZPRACOVATEL:	Grant Thornton Valuations, a.s., společnost se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 43/97-OOD, ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika a Strojírenství. (dále také „GT“ nebo „my“)
■ ZADAVATEL:	Městská část Praha 8 Zenklova 1/35 180 48 Praha 8 – Libeň IČO: 000 63 797
■ OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:	Jakub Lisa Zuzana Kožíšková
■ POČET STRAN:	Znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně titulní strany a 34 stran příloh.
■ POČET VYHOTOVENÍ:	2 originální výtisky a elektronická verze PDF, která je rovněž uložena v archivu znaleckého ústavu

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností, které tvoří více než 56 000 profesionálů ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli uvolnit jejich potenciál pro růst.

Už více než 100 let pomáháme dynamickým organizacím realizovat jejich strategické ambice. Ať už chcete financovat růst, řídit rizika a regulaci, optimalizovat své operace nebo realizovat hodnotu pro zúčastněné strany, můžeme Vám pomoci.

Máme měřítko v kombinaci s pochopením místního trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 miliónů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton dodává v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



\$ 30 m

Roční obrat 2019



22

partnerů



400+

zaměstnanců



3 kanceláře

Praha • Brno • Ostrava



SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

30. 9. 2020

Městská část Praha 8

Zenklova 1/35

180 48 Praha 8

(dále také „Zadavatel“)

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc. č. 646 v katastrálním území

Libeň

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí v obci Praha v katastrálním území Libeň k datu ocenění 14. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 14. 9. 2020 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 6 063 000,00 Kč.

S pozdravem,

Grant Thornton Valuations a.s.

OBSAH

1	PODMÍNKY ZADÁNÍ	6			
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6			
1.1.1	Předmět ocenění	6			
1.1.2	Datum ocenění	6			
1.1.3	Účel ocenění	6			
1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.3	STANDARD HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	6			
1.4	POUŽITÉ PODKLADY	7			
2	METODOLOGIE	8			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	8			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	8			
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	8			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	10			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	10			
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTI	10			
3.2.1	Popis Nemovitosti	10			
3.2.2	Cenová mapa	12			
4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	13			
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	13			
4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	13			
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	15			
5.1	VÝCHODISKO	15			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	15			
			5.2.1	Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs	15
6	REKONCILIACE / SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	20			
7	ZÁVĚR	21			
8	SEZNAM PŘÍLOH	22			
9	ZNALECKÁ DOLOŽKA	23			

1 PODMÍNKY ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé níže definovaného předmětu ocenění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1711, katastrální území Libeň, obec Praha, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. 646, výměra: 626 m², druh pozemku: zahrada (dále také „Předmět ocenění“ nebo „Nemovitost“), způsob využití: zahrada.

1.1.2 Datum ocenění

14. září 2020

1.1.3 Účel ocenění

Zadavatel požadoval stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění, přičemž konkrétním účelem znaleckého posudku je podklad pro potenciální prodej.

1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Použité podklady. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté Zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti GT nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení GT. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým

posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy Zadavatelem. V případě, že Zadavatel nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.3 Standard hodnoty při ocenění Předmětu ocenění

V rámci ocenění Předmětu ocenění je naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

1.4 Použité podklady

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly předloženy níže uvedené dokumenty:

A. Informace o parcele parc. č. 646 z nahlížení do KN ze dne

Dále byl tento znalecký posudek zpracován na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o Předmětu ocenění k datu 14. 9. 2020. Těmito podklady byly mimo jiné:

B. Územní plán obce Praha

C. Informace zjištěné při místním šetření dne 14. 9. 2020

D. Mapové podklady katastru nemovitostí

E. Cenové údaje katastru nemovitostí

F. Databáze a inzerce realitních kancelář

G. Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření

směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.



2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

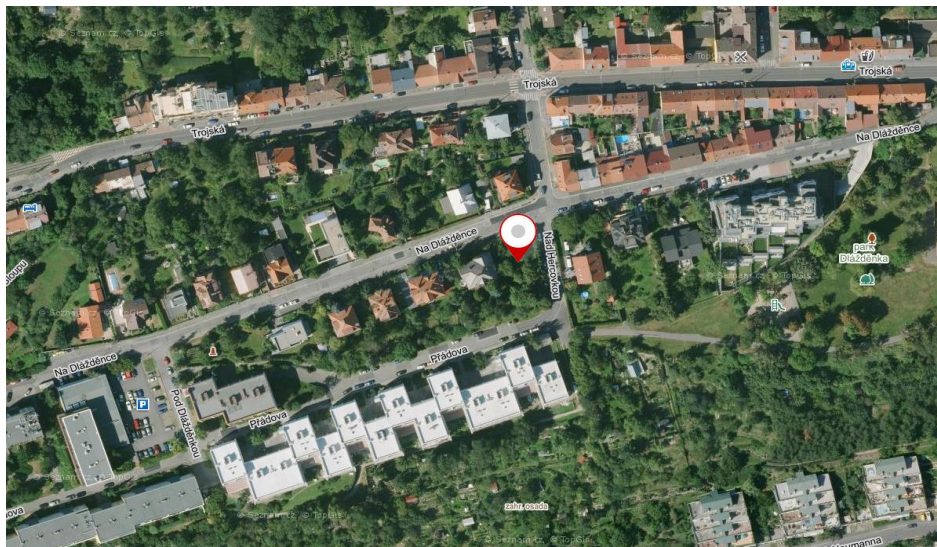
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 14. 9. 2020 zástupcem GT bez přítomnosti zástupce Zadavatele znaleckého posudku. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované Nemovitosti a zjištěn její skutečný stav k datu provedení místního šetření.

3.2 Poloha a popis Nemovitosti

Předmětný pozemek se nachází v souvisle zastavěném území městské části Libeň v rezidenční vilové zástavbě. Terén je v místě mírně svažité. Parcela je ze tří stran lemována komunikací. Severní hranice parcely sousedí s ulicí Na Dlážďence. Východní stranu parcely tvoří ulice Nad Hercovkou. Jižní stranu parcely tvoří ulice Prádova. Západní část parcely navazuje na objekt čp. 1323/9. Severovýchodně od parcely jsou parkovací zóny rezidenční – modré. Nejbližší stanice metra C – Kobylisy je vzdálená 600 m od pozemku, u které je rozšířená občanská vybavenost. Dle územního plánu je pozemek zařazen do plochy OB – čistě obytné.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitosti v rámci hlavního města Praha



Zdroj: mapy.cz

3.2.1 Popis Nemovitosti

Jedná se o pozemek pravidelného tvaru, který je v současné době užívaný jako zahrada spolu se sousedním objektem. Pozemek je oplocený a jediný přístup je přes sousední objekt. Na pozemku jsou trvalé a náletové porosty a betonové lavičky. Pozemek je svých charakterem pozemkem stavebním s možností vybudování objektu dle splněných regulativ. Výměra pozemku je 626 m².

Poloha pozemku je zobrazena na následující katastrální mapě.

Obrázek 3-2 Katastrální mapa



Obrázek 3-3 Územní plán



Zdroj: <https://app.ippraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení,

ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

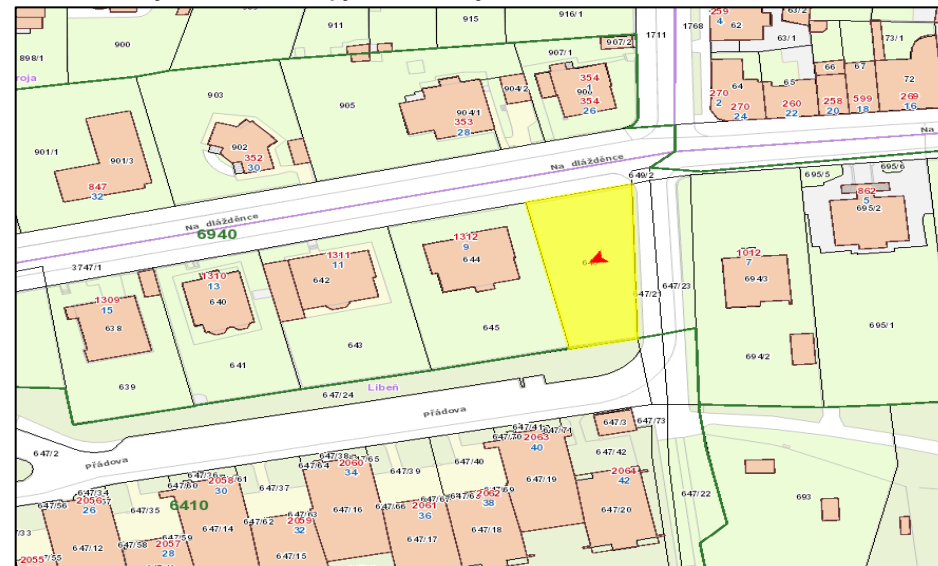
Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

3.2.2 Cenová mapa

Dle cenové mapy Prahy jsou pozemky oceněny částkou 6 940 Kč/m².

Obrázek 3-4 Výřez z cenové mapy města Prahy



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty pozemku ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení obvyklé ceny porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTCs).

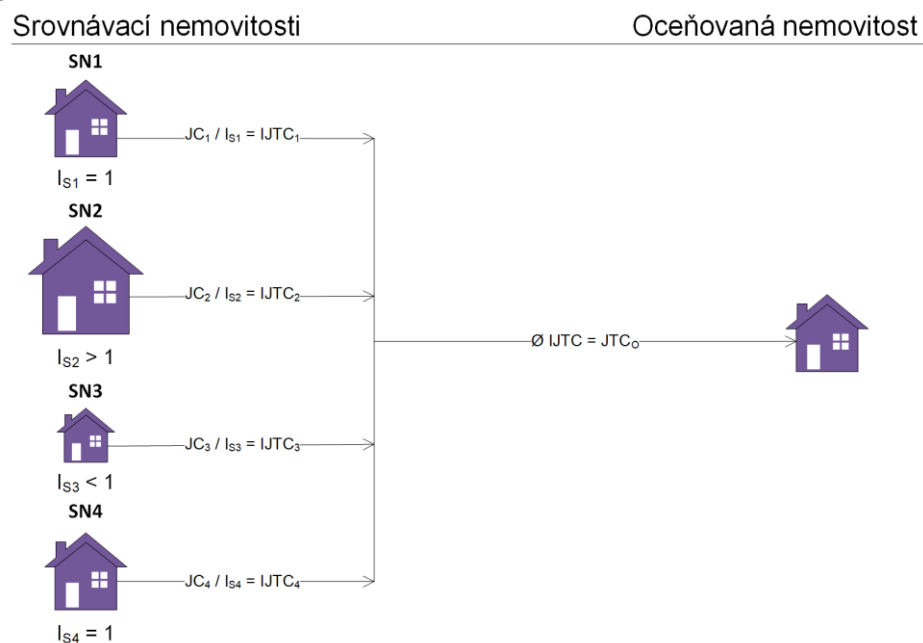
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTCs) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC₀), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a I_s je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_s nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_s nabývá hodnot menších než 1.

5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání.

5.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC_s

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC_s).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jeho velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Libeň se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-1 Použité dílčí koeficienty odlišnosti užitá pro stanovení hodnoty Nemovitosti

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost [m ²]
K_3	Svažitost
K_4	Využitelnost

Koeficient	Název koeficientu
K_5	Další vlivy
$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v rozmezí let 2019–2020 a dále o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2019 až 2020). Stáří jednotlivých nabývacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi

nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou sjednanou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztahenou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění. HB Index je Hypoteční bankou a.s. zveřejňován kvartálně, představuje tedy vždy nejaktuálnější hodnoty pro potřeby přepočtu jednotkových cen.

5.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitosti - IJTCs a stanovení hodnoty Nemovitosti

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5- níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její výměry.

Tabulka 5-2 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	Oceňovaná nemovitost 1	1	2	3	4
Obecné informace					
Zdroj ceny	x	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	x	1. kvartál 2019	1. kvartál 2020	4. kvartál 2018	2. kvartál 2019
Realizovaná cena / Nabídková cena [Kč]	x	10 000 000,00	5 500 000,00	25 000 000,00	5 750 000,00
Koeficient data transakce	x	1,09	1,00	1,11	1,07
Koeficient druhu transakce	x	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená srovnávací cena [Kč]	x	10 929 174,79	5 500 000,00	27 866 136,51	6 164 117,27
Výměra pozemku [m ²]	626,00	913,00	727,50	3 694,00	578,00
JTCS [Kč/m ²]	x	11 970,62	7 560,14	7 543,62	10 664,56
Komparace					
Lokalita (K_1)	Libeň - Na Dlážďence - rezidenční vilová zástavba, při ulici 1,00	Troja - Na Jabloňce - zapuštěné do rezidenční zástavby rodinných domů 1,15	Troja - Na Šutce - rezidenční lokalita tvořena RD a bytovými domy, pozemek přímo navazuje na bytový dům 1,00	Troja - Vřesová 1,10	Troja 1,10
Velikost pozemku (K_2)	500 - 750 1,00	750 - 1000 0,95	500 - 750 1,00	3000 - 4000 0,80	500 - 750 1,00
Svažitost (K_3)	pravidelný tvar, rovinný terén 1,00	část pozemku tvoří oplocená příjezdová cesta s omezeným využitím, terén je rovinný 0,95	terén je mírně svažitý, tvar částečně nepravidelný 0,90	z části nepravidelný tvar, rovinný terén 1,05	pravidelný tvar, rovinný terén 1,00

Využitelnost (K₄)	k výstavbě RD 1,00	k výstavbě RD 1,00	k výstavbě RD 1,00	k výstavbě RD 1,00	všeobecně obytná 1,05
Další vlivy (K₅)	nejsou 1,00	nejsou 1,00	spoluvl. podíl 0,90	nejsou 1,00	v těsné blízkosti tramvajové trati 0,95
Index srovnávací nemovitosti (IS)	1,00	1,04	0,81	0,92	1,10
IJTCS [Kč/m²]	-	11 500	9 300	8 200	9 700

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena je stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny a koeficientu data transakce.

5.2.1.3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny (IJC_s) viz. Tabulka 5-. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-).

Tabulka 5-3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4,00
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4,00
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	8 199,59
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	11 510,21
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 373,74
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	8 310,85
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11 058,33
Průměr použitých hodnot (JTC_o)	9 684,59

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.4 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem

Obvyklá cena Nemovitosti byla stanovena na základě výsledné jednotkové ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její výměry.

Tabulka 5-4 Stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem

Nemovitost	Výměra [m ²]	JTC_o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce) [Kč]
Pozemek p.č. 646	646,00	9 684,59	6 063 000,00
Nemovitosti celkem			6 063 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Obvyklá cena Nemovitosti stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce):

6 063 000,00 Kč

6 REKONCILIACE / SHRnutí POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Obvyklou cenu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody přímého porovnání.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Výsledek ocenění dle uvedené metody rekapituluje následující tabulka.

Pro stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění jsme zvolili metodu přímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce):

6 063 000 Kč

(slovy: šest milionů šedesát tři tisíc korun českých).



7 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé výše definovaného předmětu ocenění.

.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku obvyklou cenu pozemku parc. č. 646 v k.ú. Libeň ve výši
6 063 000,00 Kč
(slovy: šest milionů šedesát tři tisíc korun českých).**

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

9 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, byla dne 7. 3. 1997 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3:

Obor Ekonomika

oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny, oceňování spotřební elektroniky, kancelářské techniky, vybavení a zařízení domácností, manipulační techniky;

Obor Strojírenství

posuzování technického stavu vozidel, strojů a zařízen, zemědělské a manipulační techniky a autoopravárenství

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 3546-138/2020.

Znalecký posudek připravovali a případná vysvětlení podají:



AppTax Partners s.r.o., člen představenstva,
kterou při výkonu funkce zastupuje
Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M.




Jakub Lisa


Zuzana Kožíšková

Otisk kulaté pečeti:

V Praze dne 30.9.2020



PŘÍLOHA Č. 1

Vyhotožil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 730891 Libeň

Data platná k: 1.08.2020

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: [KN 646](#)
 VÝMĚRA [m²]: 626
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Libeň 730891
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *zahrada*
 ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území, zemědělský půdní fond*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-91142/2013-101
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]
22614	626

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV [1711](#)

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

Jiná práva**(bez zápisu)****Omezení vlastnického práva****(bez zápisu)****Jiné zápisy**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: [KN 646](#)

Z-91142/2013-101

Nabývací tituly a podklady k zápisuParcela [KN 646](#)

* Vznik práva ze zákona zákon č. # 172/1991.

POLVZ:241/1997 Z-1400241/1997-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město, IČ:00064581

Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň, IČ:00063797

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

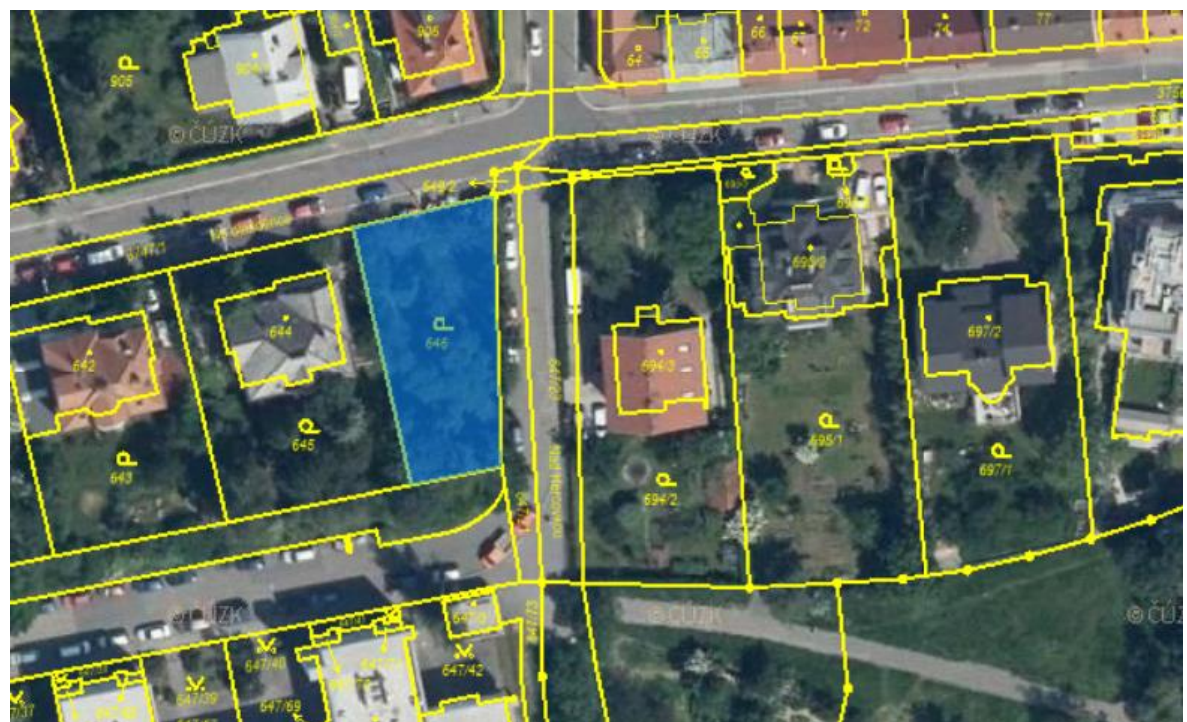
Vyhотовeno systémem MISYS ver.14.22.118031 HW hasp.12 pro VFK
verze 5.4Datum a čas vyhotovení výpisu: 16.09.2020
09:19:38

Vyhotožil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)

Výpis vyhotoven za 0.586s, SQLite3 native,
ver.3.26.0

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

PŘÍLOHA Č. 2



PŘÍLOHA Č. 3





PŘÍLOHA Č. 4

KUPNÍ SMLOUVA

Ing. Jan Miláček, nar.: 26. 07. 1982

trvale bytem Jiřího náměstí 43/10, Poděbrady I, 29001 Poděbrady

bankovní spojení: č. účtu 51-7241320277/0100, vedený u KB

(dále též jen jako „strana prodávající“)

jako strana prodávající na straně jedné

a

Ing. Jiří Trnka, nar: 21. 01. 1976

trvale bytem Na dlážděnce 141/23, 18200 Praha 8 - Troja

(dále též jen jako „strana kupující“)

jako strana kupující na straně druhé

a

obchodní společnost **M&M reality holding a.s., IČO 274 87 768**

se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

v oddíle B, vložce číslo 14537

zastoupena na základě plné moci Michaelou Novákovou

(dále též jen jako „zprostředkovatel“)

jako vedlejší účastník na straně třetí

strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „smluvní strany“ či „strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:

- pozemek – **parcelní číslo 673/2**, zahrada, o výměře 197m²,
- pozemek – **parcelní číslo 675/1**, zahrada, o výměře 716m²,

zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 6102 pro katastrální území Troja, obec Praha (vše dále též jen jako „předmět převodu“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající se touto smlouvou **zavazuje odevzdat** straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím a **umožnit** straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo a **strana kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit** straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím **do výlučného vlastnictví**.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

10.000.000 Kč

2. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:

2.1 částku ve výši **100.000 Kč** složila strana kupující u zprostředkovatele dne 14. 12. 2018 jako zálohu na kupní cenu (dále „záloha“).

Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená záloha je součástí kupní ceny a že se zaplacená záloha započítává v celém svém rozsahu na povinnost strany kupující uhradit kupní cenu za předmět převodu a povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené zálohy splněna. Strana prodávající a zprostředkovatel se dále dohodli, že záloha ve výši 100.000Kč, složená stranou kupující dle tohoto odstavce, se podpisem této smlouvy započítává na úhradu zprostředkovatelské provize zprostředkovatele, na kterou má zprostředkovatel nárok vůči straně prodávající.

- 2.2 částka ve výši **9.900.000 Kč** bude uhrazena bezhotovostním převodem z vlastních prostředků na účet advokátní úschovy Mgr. Lenky Zajíčkové, advokátky v Praze, zapsané v seznamu advokátů vedeném českou advokátní komorou pod ev.č. 11331 (dále jen „Advokátka“), který je veden u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., č.ú. 1002372953/2700, a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 2.3 kupní cena (nebo její část) se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet úschovy Advokátky.
3. Částka ve výši **9.900.000 Kč**, bude z účtu úschovy u Advokátky uvolněna za podmínek samostatně smlouvy o správě finančních prostředků a podmínky splnění odst. 2. tohoto článku této smlouvy, následovně:
 - 3.1 částka **9.900.000 Kč** bude zaslána na účet strany prodávající, do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co Advokátce bude kteroukoliv ze smluvních stran předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či vklady vzniklé na základě úkonů strany prodávající nebo z důvodu stojícího na straně strany prodávající a dále uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, s **výjimkou** věcných břemen uvedených v čl. IV odst. 1.1 této smlouvy a rovněž s **výjimkou** případných vkladů vzniklých na základě úkonů strany kupující nebo z důvodu stojícího na straně strany kupující.
4. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 5 (pěti) měsíců od splnění odst. 2. tohoto článku této smlouvy, odešle Advokátka kupní cenu nebo její část do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se shora uvedeným vypořádáním kupní ceny souhlasí.
5. Zprostředkovatel a strana prodávající se dohodli, že strana prodávající zaplatí zprostředkovateli provizi za obstarání příležitosti k uzavření kupní smlouvy v souladu s § 2447 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Provize činí **100.000 Kč** a bude uhrazena způsobem uvedeným v čl. III odst. 2.1 této smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.1 na předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva, ze kterých by pro stranu kupující mohla vyplynout nutnost vynaložit finanční či jiné prostředky či která by se v budoucnosti mohla vlastnických práv strany kupující dotknout nebo kterými by právní postavení strany kupující ve vztahu k předmětu převodu bylo jakkoliv nepříznivě omezeno, případně které by mohly znemožnit či ztížit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující, s výjimkou:
 - věcného břemene vedení vodovodního potrubí ze studny ve prospěch předmětu převodu, vklad práva proveden v řízení sp. zn. Z-3400672/2000-101;
 - věcného břemene – právo průchodu, ve prospěch předmětu převodu, vklad práva proveden v řízení sp. zn. V-53163/2013-101;
 - 1.2 na předmětu převodu se nevyskytují žádné faktické vady, na které by měla strana prodávající stranu kupující výslovně upozornit, předmět převodu je vhodný k účelu užívání, k němuž je stranou kupující pořízován, tedy k výstavbě domu k bydlení
 - 1.3 ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, insolvenční, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
 - 1.4 nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;
 - 1.5 je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 - 1.6 není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu a je oprávněna s předmětem převodu nakládat tak, jak je předpokládáno touto smlouvou.

2. Strana kupující prohlašuje, že:
 - 2.1 jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;
 - 2.2 jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.
3. Zprostředkovatel prohlašuje, že není insolventní, ani mu nehrozí úpadek.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažená v odst. 1. nebo 2. tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek V.

Povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že:
 - 1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva stranou kupující k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);
 - 1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující.

Článek VI.

Předání a užívání nemovitosti

1. Strana prodávající prohlašuje, že seznámila stranu kupující se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu strana kupující přebírá. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností a dostatek času si předmět převodu před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout a dále je jí znám stav předmětu převodu. Strana kupující prohlašuje, že jí nebyla odepřena prohlídka předmětu převodu.
2. Předmět převodu bude straně kupující předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2. této smlouvy, **nejpozději do 15 dnů** ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí. O předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Článek VII.

Utvření závazků

1. Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10 (deseti) pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši **100.000,- Kč**. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.
2. V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva stranou kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující smluvní pokutu ve výši **100.000,- Kč**. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo od této kupní smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.
3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. VIII. odst. 3. této smlouvy nebo čl. V. této smlouvy, si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši **100.000,- Kč**.
4. Pro případ, že se strana prodávající ocitne v prodlení s předáním předmětu převodu, je povinna zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním.
5. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 5% z kupní ceny.
6. Ujednáním dle předchozích odstavců 1. až 5. tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

Článek VIII.

Převod vlastnického práva

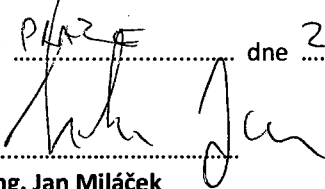
Úhrada daní a poplatků

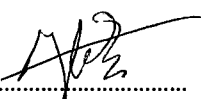
1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zástupce zprostředkovatele, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne vydání kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy strany prodávající a strany kupující a návrhu na vklad z úschovy Advokátky zprostředkovateli.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující.
5. Správní poplatek ve výši 1.000,-- Kč za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí zprostředkovatel ze sjednané provize.


Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena ve 4 vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží 1 vyhotovení, strana kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení obdrží zprostředkovatel a 1 vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Strana prodávající v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že prodejem předmětu převodu dle této smlouvy nesleduje zakrytí jeho nezákonného původu, nabytí, ani financování terorismu, že není politicky exponovanou osobou ani její osobou blízkou a že je skutečným vlastníkem předmětu převodu. Strana kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., v platném znění, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba ani její osobou blízkou, že je skutečným vlastníkem finančních prostředků, kterými financuje koupi předmětu převodu, a že tyto finanční prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

v Praze dne 21. 2. 2019

 Ing. Jan Miláček
 strana prodávající

v Praze dne 21. 02 2019

 Ing. Jiří Trnka
 strana kupující

v Praze dne 21. 2. 2019

 za zprostředkovatele

Přílohy:

Č. 1 – Plná moc pro Michaelu Novákovou (zprostředkovatel)

Obchodní společnost **M&M reality holding a. s.**

se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 583/9 PSČ 110 00

IČ: 274 87 768, DIČ: CZ 274 87 768

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce číslo 14537

jejímž jménem jedná jediný člen představenstva Dalibor Machala

jako "zplnomocnitel"

a

Michaela Nováková

datum narození: 22. 04. 1991 rodné číslo: 915422/5729 státní občanství: ČR

trvale bytem: Uničovská 2135/86, Šternberk

průkaz totožnosti:

druh: OP číslo: 207646163 vydal: ÚMČ Praha 8 platnost do: 11. 01. 2027

jako "zmocněnec"

Pobočka: Praha8-Kobylisy - Zenklova 139/224, 182 00 Praha

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Zplnomocňujeme tímto zmocněnce k zastupování naší společnosti ve všech záležitostech, týkajících se realitních obchodů naší společnosti. Zejména nákup a prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu a prodeje nemovitostí, převodu nemovitostí apod. Zmocněnec je zároveň oprávněn podepisovat právní dokumenty jménem naší společnosti (zejména zprostředkovatelské smlouvy, rezervační smlouvy, budoucí smlouvy, zástavní smlouvy, depozitní smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy o převodu práv a povinností, nájemní smlouvy, smlouvy o správě nájmu). Tato plná moc neopravňuje zmocněnce k vytváření finančních závazků za zplnomocnitelem, s výjimkou finančních závazků vzniklých na základě depozitních smluv týkajících se realitních obchodů zplnomocnitele, v nichž zplnomocnitel vystupuje jako správce vkladu a dále finančních závazků spočívajících ve vyplacení částek či jejich částí složených klienty zmocnitele jako rezervační záloha nebo blokační úhrada nebo úhrada na kupní cenu nemovitostí či družstevních podílů.

Tato plná moc se vydává na dobu neurčitou a platí až do odvolání.

V Ostravě dne 16. 5. 2017

za zplnomocnitele:

Dalibor Machala

Prohlášení o pravosti podpisu

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu:

13507/204/2017/V

Já, níže podepsaný Mgr. Peter Harmečko advokát se sídlem Macharova 302/13, 702 00 Ostrava - Přívoz, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 13383, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal v 1 vyhotovení Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961, bytem Praha, Smíchov, Na Valentince 647/13, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 200800947.

V Ostravě dne 16. 5. 2017

Mgr. Peter Harmečko
Advokát

Zmocněnec zmocnění přijímá:

Mgr. Peter Harmečko
Advokát
Macharova 302/13, 702 00 Ostrava
IČ: 71446753, DIČ: CZ8110105531
email: harmecko@hklegal.cz

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 85

Poř.č.: 18005-0195-0250

Vlastnoručně podepsal: Jan Miláček
Datum a místo narození: 26.07.1982, Měs. Králové okr. Nymburk, CZ
Adresa pobytu: Poděbrady okr. Nymburk
Jirího Náměstí 43/10, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 208211672
Občanský průkaz

Praha 85 dne 21.02.2019
Kubátová Patricie

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 85

Poř.č.: 18005-0195-0251

Vlastnoručně podepsal: Jiří Trnka
Datum a místo narození: 21.01.1976, Praha 2, CZ
Adresa pobytu: Praha 8, Troja
Na Dlážděnce 141/23, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 209879857
Občanský průkaz

Praha 85 dne 21.02.2019
Kubátová Patricie

Podpis, úřední razítko



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

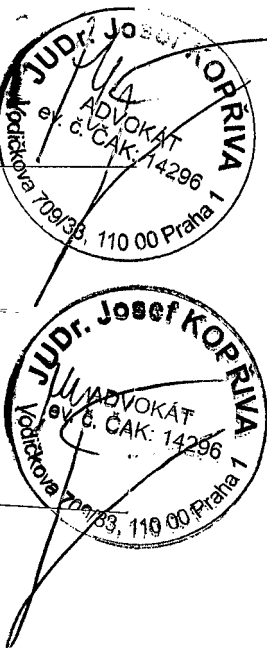
Identifikace: 142367831011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 17.09.2020

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem



Ivana Kšánová

r.č. 545418/3229

bytem Kosatcová 1257/1, Záběhlice, 106 00 Praha 10
zastoupená JUDr. Pavlem Linhartem dle přiložené plné moci

e-mail: trahnil@seznam.cz

(dále jen „**prodávající**“)

na straně jedné

a

Martin Havelka

r.č.: 680531/0534

Dřítenská 1268

198 00 Praha 9 – Kyje

e-mail: Havelka.ma@email.cz

(dále jen jako „**kupující**“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. a ve spojení s § 2128 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

KUPNÍ SMLOUVU

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je spoluvlastníkem v rozsahu spoluvlastnického podílu o velikosti jedné ideální $\frac{1}{2}$ pozemku parc. č. 809/4 – zahrada, o výměře 1455 m², v katastrálním území (730190) Troja, obec (554782) Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 5450 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
(dále také jen „nemovitost“)

Čl. 2

Předmět koupě a prodeje

1. Předmětem koupě a prodeje dle této smlouvy je nemovitost ve vlastnictví prodávající specifikovaná v čl. 1 této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství. Proávající prodává kupujícímu nemovitost specifikovanou v čl. 1. této smlouvy a kupující ji za kupní cenu uvedenou v čl. 3 odst. 1 této smlouvy, do svého vlastnictví přijímá a kupuje.



2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i **návrh** na vklad vlastnického práva pro kupujícího k nemovitosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Kupující se zavazuje uhradit prodávající kupní cenu za převod vlastnického práva k předmětu koupě ve výši a za podmínek sjednaných v ustanovení čl. 3. této smlouvy

Čl. 3

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena předmětu koupě je stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši **5.500.000,- Kč** (slovy: pět milionů pět set tisíc korun českých).
2. Kupní cena bude uhrazena prodávajícím prostřednictvím advokátní úschovy u schovatele – **JUDr. Josefa Kopřivy, ČAK 14296, se sídlem Vodičkova 709/33, 110 00 Praha 1** dle podmínek sjednaných v současně uzavírané smlouvě o advokátní úschově finančních prostředků a listin mezi uvedeným advokátem jako schovatelem, prodávajícím jako oprávněným a kupujícím jako složitelem. Kupní cena bude kupujícím do advokátní úschovy složena nejpozději do 31. ledna 2020 a z advokátní úschovy vyplacena na sjednané bankovní účty do 5 pracovních dnů po předložení originálu či úředně ověřené kopie výpisu z katastru nemovitostí, kde bude jako výlučný vlastník nemovitosti specifikované v ustanovení čl. 1 odst. 1. této smlouvy uveden kupující a ze kterého nebude vyplývat jakékoli omezení vlastnického práva kupujícího nebo probíhající řízení (plomba) z důvodů na straně prodávajícího, vyjma omezení zřízených se souhlasem kupujícího či z důvodů na jeho straně.
3. Kupující ve smyslu příslušné právní úpravy hradí daň z nabytí nemovitostí.

Čl. 4

Úschova kupní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že do doby, než bude složena kupní cena ve výši **5.500.000,-Kč** (slovy: pět milionů pět set tisíc korun českých) do advokátní úschovy dle čl. 3 odst. 2 této smlouvy, ponechají podepsanou Kupní smlouvu s úředně ověřenými podpisy, včetně dvou vyhotovení podepsaného návrhu na vklad do KN, v úschově schovateli listin, JUDr. Josefu Kopřivovi, ČAK: 14296 se sídlem Vodičkova 709/33, Praha 1, 110 00. Předmětné listiny budou schovatelem vloženy do podatelny příslušného Katastrálního úřadu pro provedení zápisu změny vlastníků do tří pracovních dnů po složení celé kupní ceny do advokátní úschovy v souladu se smlouvou o advokátní úschově.
2. Podmínky úschovy listin jsou ujednány ve Smlouvě o advokátní úschově uzavřené mezi prodávající a kupujícími, jako složiteli a advokátem JUDr. Josefem Kopřivou, jako schovatelem.
3. Složením částky ve výši 5.500.000,- Kč do úschovy JUDr. Josefa Kopřivy se kupní cena považuje za uhrazenou.

Čl.5

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje a ujišťuje kupujícího:

- že na předmětných nemovitostech dle této smlouvy, nevážnou žádná, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, ani jiné právní povinnosti, vady ani dluhy, že do dne účinnosti vkladu vlastnického práva k nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch kupujícího nezřídí žádná zástavní práva, žádná věcná břemena, či jakékoli právní závazky či vady k nemovitostem dle této smlouvy;
- že neuzavřela a do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k nemovitostem dle této smlouvy neuzavře bez souhlasu kupujícího žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, nebo o jejichž vkladu do katastru nemovitostí dosud nebylo rozhodnuto; před uzavřením této smlouvy neuzavřela smlouvu nebo neučinila jiné právní jednání, jehož obsahem by byl převod vlastnického práva k nemovitostem jiné osobě, anebo z něhož by vyplývala její povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem v budoucnu. Prodávající se zavazuje, že právní jednání uvedené v tomto odst. neučiní ani ode dne uzavření této smlouvy do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí;
- že žádná třetí osoba nevznese ve vztahu k předmětným nemovitostem dle této smlouvy jakýkoliv oprávněný nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávajícího prodat nemovitosti kupujícímu;
- že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést k zamítnutí převodu vlastnického práva k nemovitostem dle této smlouvy na kupujícího příslušným Katastrálním úřadem;
- že ke dni podpisu této Smlouvy nemá žádné nevypořádané závazky vůči České republice z důvodu nedoplatku daně, cla, správních či jiných obdobných poplatků, popř. z jiného důvodu. Dále prohlašuje, že k jejímu majetku nevzniklo zákonné zástavní právo a že proti ní není vedeno žádné soudní či jiné obdobné řízení, které by se týkalo Předmětu převodu či jakékoli jeho;
- je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené a z ní vyplývající;
- Předmět převodu není součástí a nebyl vložen do majetku, základního či vlastního kapitálu žádné obchodní korporace nebo jiného subjektu a že Předmět převodu byl řádně a platně nabyt;

2. Kupující a prodávající vzájemně prohlašují, že jim ke dni podpisu této smlouvy není známo, že by na jejich majetek či proti nim bylo vedeno exekuční, vykonávací ani jakákoli jiná řízení, byla na jejich majetek zahájena či vedena insolvence, že by proti nim bylo zahájeno jakékoli soudní řízení o výkon rozhodnutí, a nejsou jim známy okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemají věřitele, které by uzavřením této kupní smlouvy zkrátily v možnosti uspokojit jejich pohledávky.

3. Prodávající i kupující prohlašují, že se kupující před podpisem této smlouvy dostatečně seznámil s faktickým a právním stavem nemovitostí dle této smlouvy. Kupující i prodávající prohlašují, že si kupující před podpisem této smlouvy nemovitosti osobně prohlédl a nežádá doplnění o stavu předmětných nemovitostí dle

této smlouvy. Prodávající se zavazuje udržovat Předmět převodu až do dne předání Kupujícímu ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této Smlouvy.

4. Kupující nepřebírá žádní případná zatížení Předmětu převodu s tím, že kdyby se následně vyskytla zatížení Předmětu převodu, zavazuje se je Prodávající na své náklady odstranit či vypořádat, a to ihned, jakmile budou zjištěna, popř. nahradit Kupujícímu veškeré újmy s tím spojené.

Čl. 6.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je ve smyslu ustanovení § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ze strany ostatních spoluvlastníků pozemku specifikovaného v čl. 1. odst. 1 této smlouvy s tím, že prodávající řádně splnil svou nabídkovou povinnost vůči ostatním spoluvlastníkům ve smyslu ustanovení § 1124 a § 2140 a násl. občanského zákoníku.
2. Uplatní-li poslední ze spoluvlastníků, paní Liběna Walterová, své předkupní právo řádně a včas, tedy ve lhůtě do 04.02.2020, a dojde tak k naplnění rozvazovací podmínky ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy výše, má kupující, v souladu s ustanovením § 1124 občanského zákoníku, právo vykoupit podíl prodávající poměrně, podle velikosti jeho spoluvlastnického podílu.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že k převodu vlastnického práva k nemovitostem dochází vkladem vlastnického práva k nemovitostem do veřejného seznamu katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad práva doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Do vydání příslušného rozhodnutí jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
4. Smluvní strany se dohodly, že den zápisu nového vlastníka k nemovitostem do veřejného seznamu katastru nemovitostí se zároveň považuje za den předání předmětných nemovitostí přímo kupujícímu.
5. V případě, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy by byl pravomocně zamítnut, nebo v případě, kdy Katastrálním úřadem zahájené řízení by bylo pravomocně zastaveno, zavazují se strany nejpozději do 10 dnů poté, co příslušné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či o zastavení řízení nabude právní moci, uzavřít mezi sebou novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem, jak je uvedeno v této smlouvě, která bude obsahovat stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva a bude splňovat veškeré podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tuto novou kupní smlouvu se zavazují neprodleně podat na Katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
6. Daň z nabytí nemovitých věcí je povinen dle zákonného nařízení senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění zaplatit ve lhůtě tří měsíců ode dne provedení zápisu vkladu

prodání
vlastnického práva kupující. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí prodávající. Návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí podá JUDr. Josef Kopřiva v souladu se smlouvou o advokátní úschově.

7. Tato smlouva nabývá platnosti a závazkově právní účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Věcně právní účinnosti nabývá tato smlouva vkladem vlastnických práv dle této smlouvy do veřejného seznamu vedeného katastrem nemovitostí. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech. Strana prodávající obdrží jeden stejnopis, strana kupující obdrží také jeden stejnopis, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy slouží pro potřeby Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kdy tento byl při podpisu této smlouvy složen do advokátní úschovy.
9. Veškeré písemnosti týkající se této smlouvy si smluvní strany budou zasílat doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví, případně si je mohou předat i osobně a potvrdit přijetí písemnosti. Změny adresy pro doručování jsou si smluvní strany povinny písemně oznámit. Písemnost se má za doručenou i tehdy, jestliže si ji adresát nevyzvedne a to okamžikem, kdy se odesílateli vrátí jako nevyžádaná, nebo když se písemnost vrátí odesílateli s odůvodněním, že se adresát odstěhoval.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, rozumí jejímu obsahu a tento odpovídá projevům jejich skutečné vůle. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz těchto tvrzení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy pod touto smlouvou.

V Praze dne 28.1.2020

V Praze dne

Prodávající:



.....
Ivana Kšánová
JUDr. Pavel Linhart
na základě plné moci

Kupující:



.....
Martin Havelka



Plná moc k převodu nemovité věci



Tato plná moc se uděluje dle §441 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,

Já, níže podepsaný

Jméno a příjmení: **Ivana Kšánová**

Trvalé bydliště: **Praha 10 – Záběhlice, PSČ 106 00, Kosatcová 1257/1**

Rodné číslo: **545418/3229**

Číslo OP: **202581501**

dále jen „Zmocnitel“,

uděluji plnou moc

Jméno a příjmení: **JUDr. Pavlu Linhartovi**

Trvalé bydliště: **Praha 1 – Malá Strana, PSČ 110 00, Na Kampě 513/10**

Adresa pro doručování: **K jezírku 139, 252 18 Ptice, okres Praha - západ**

Rodné číslo: **491009/146**

Číslo OP: **208992420**

dále jen „Zmocněnec“

Tato plná moc je udělena zmocněnci k zastupování zmocnitele ve všech úkonech souvisejících s prodejem nemovitých věcí, které vlastním, a to:

- spoluvlastnický podíl o velikosti jedné ideální $\frac{1}{2}$ pozemku parc. č. 809/4 (zahrada) o výměře 1455 m² zapsaném v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 5450 pro katastrální území Troja (730190), obec Praha (554782)

aby především

- sjednal a mým jménem uzavřel kupní smlouvu na nemovitosti uvedené v tomto dokumentu

- dohodl v této kupní smlouvě všechny podmínky prodeje, které Zmocněnec uzná za vhodné,
- učinil v kupní smlouvě všechna potřebná prohlášení a zavázal mě k plněním souvisejícím s převodem vlastnického práva,
- sjednal a uzavřel mým jménem svěrečnou smlouvu o advokátní úschově finančních prostředků a listin v souvislosti s prodejem nemovitostí uvedených v tomto dokumentu
- učinil mým jménem vůči ostatním spoluvlastníkům dotčených nemovitostí nabídku na odkup ve smyslu ustanovení § 2140 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
- přijímal veškeré doručované písemnosti, přijímal plnění nároků (včetně kupní ceny), jejich přijetí potvrzoval a případně neplněné nároky vymáhal,
- aby mne zastupoval při vkladovém řízení před katastrálním úřadem (zejména, aby podal návrh na vklad, jednal v řízení, podával opravné prostředky, vzdával se jich, přijímal všechny písemnosti, činil před katastrálním úřadem všechna prohlášení nutná pro vklad práv ze smlouvy do katastru nemovitostí.

Beru na vědomí, že úkony Zmocněnce vznikají práva a povinnosti přímo Zmocniteli. Zmocněnec i Zmocnitel prohlašují, že jsou oba plně svéprávní a nejsou navzájem v rozporu.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Praze dne 1. 11. 2019

.....
Ověřený podpis zmocnitele

Zmocnění přijímám

V Praze dne 1. 11. 2019

.....
Podpis zmocněnce

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 106
Vlastnoručně podepsal: Ivana Kšánová

Poř.č.: 10600-0185-0017

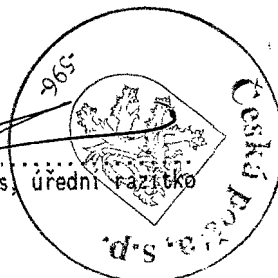
Datum a místo narození: 18.04.1954, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Praha 10, Kosatcová 1257/1, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 202581501
Občanský průkaz

Praha 106 dne 01.11.2019
Tysovská Magdalena

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 106
Vlastnoručně podepsal: Pavel Linhart

Poř.č.: 10600-0185-0023

Datum a místo narození: 09.10.1949, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Praha 1, Na Kampě 513/10, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 208997420
Občanský průkaz

Praha 106 dne 01.11.2019
Tysovská Magdalena

Podpis, úřední razítko



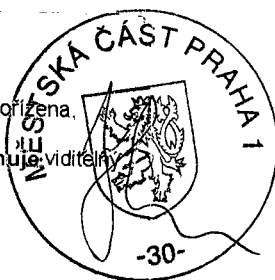
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 1
poř.č. vidimace 77/1/20/H

tato úplná kopie obsahující 3 strany

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořizena,

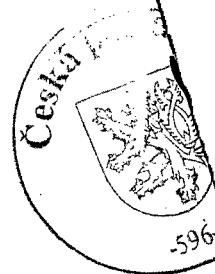
a tato listina je **prvopisem** obsahujícím 3 strany.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, **neobsahuje** viditelný
zajišťovací prvek.



V Praze dne 7.1.2020

Vidimaci provedl/a
Vendula Hudečková



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: číslo knihy 007848, číslo zápisu 422/2020/V.

1. **JUDr. Pavel Linhart**, nar. 9.1.0.1949, bytem Praha, Malá Strana, Na Kampě č.p. 513/10, Praha 1, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu číslo 208997420 vydaného dne 21.11.2017, ÚMČ Praha 1

Já, níže podepsaný JUDr. Josef Kopřiva, advokát, se sídlem v Praze 1, Vodičkova 709/33, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14296, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení shora uvedený podepsal.

V Praze dne 28. ledna 2020

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ②

JUDr. Josef KOPŘIVA

ADVOKÁT

ev. č. ZAK: 14296

Vodičkova 709/33 / 110 00 Praha 1

tel.: 222 618 936

JUDr. Josef Kopřiva
advokát

007848
ADVOKÁT
Č. ČAK: 14296
110 00 Praha

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: číslo knihy 007848, číslo zápisu 423/2020/V.

1. **Martin Havelka**, nar. 31.5.1968, bytem Praha, Kyje, Dřítenská č.p. 1268, Praha 9, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu číslo 205962507 vydaného dne 4.12.2015, ÚMČ Praha 14

Já, níže podepsaný JUDr. Josef Kopřiva, advokát, se sídlem v Praze 1, Vodičkova 709/33, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14296, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení shora uvedení podepsali.

V Praze dne 30. ledna 2020

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ©
JUDr. Josef KOPŘIVA
ADVOKÁT
ev. č. ČAK: 14296
Vodičkova 709/33, 110 00 Praha 1
tel.: 222 518 936

JUDr. Josef Kopřiva
advokát

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

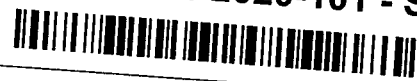
Identifikace: 142368971011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 17.09.2020

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ****Ing. Petr Votoupal**

nar. 2.8. 1966

bytem: Přímětická 1198/34, Michle, 140 00 Praha 4

adresa pro doručování: Kraainem, Honnekinberg 5, 1950 Belgie

e-mail: Petr.Votoupal@seznam.cz T: 775 196 628(dále jen „**Prodávající**“) na straně jedné

a

Ing. Tomáš Galan

nar. 10.12. 1982

bytem: Ke Stírce 1845/41, Kobylisy, 182 00 Praha 8

e-mail: tg@cockyshop.cz T: 777 930 480(dále jen „**Kupující**“) na straně druhé

shora uvedené smluvní strany uzavírají tuto

Kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovitostí (dále jen „smlouva“):**Článek I.**1) *Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci:**Pozemek parc.č. 499 – ostatní plocha, jiná plocha o evidované výměře 222 m²**Pozemek parc.č. 500/5 – zahrada o evidované výměře 30 m²**Pozemek parc.č. 558/17 – ostatní plocha, jiná plocha o evidované výměře 90 m²**Pozemek parc.č. 558/24 – ostatní plocha, jiná plocha o evidované výměře 38 m²**vše zapsáno na listu vlastnictví č. 580 pro k.ú. Kobylisy, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha**(dále jen „předmět převodu“).*2) *Prodávající výslovně prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná omezení vlastníka, vyjma věcného břemene práva vstupu a průchodu z pozemku parc. č. 1740/1 na pozemek parc. č. 558/1 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHU, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581 a to jako povinnost k pozemku parc.č. 500/5.*

CUZK 100010896040

Článek II.

Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a Kupující tento předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek III.

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena předmětu převodu činí **9.500.000,- Kč** (slovy devět milionů pět set tisíc korun českých), tato kupní cena je konečná.

a) první část kupní ceny ve výši **500.000,- Kč** (slovy pět set tisíc korun českých) byla uhrazena Kupujícím na účet advokátní úschovy advokáta JUDr. Milana Milera, se sídlem Na Příkopě 859/22, Praha 1, zapsaného v ČAK pod ev.č. 1809 (dále jen „Schovatel“) na úschovní účet č.ú.: **4200366582/6800** (dále též jen „Úschova“) před podpisem této smlouvy

b) druhá část kupní ceny ve výši **9.000.000,- Kč** (slovy devět milionů korun českých) bude uhrazena Kupujícím do Úschovy Schovatele č.ú.: **4200366582/6800** a to do **31.března 2020**.

Celkem bude do Úschovy uhrazena částka ve výši **9.500.000,- Kč** (slovy devět milionů pět set tisíc korun českých s tím, že finanční prostředky budou z Úschovy uvolněny následujícím způsobem:

- částka ve výši **9.500.000,- Kč** (slovy devět milionů pět set tisíc korun českých) bude uvolněna Schovatelem, a to následujícím způsobem:

částku ve výši **285.000,- Kč** na bankovní účet č.: 273870132/0300 a částku ve výši **9.215.000,- Kč** na bankovní účet č.: 25001966/2010 a to do pěti (5) pracovních dnů poté, co mu bude předložena výpis z katastru nemovitostí vztahující se k předmětu převodu, pro k.ú. Kobylisy, obec Praha, na kterém bude vyznačen jako vlastník předmětu převodu Kupující a v části CLV nebudou vyznačeny žádné zápisy a omezení vlastnického práva, s výjimkou těch zápisů, které inicioval sám Kupující a vyjma věcného břemene práva vstupu a průchodu z pozemku parc. č. 1740/1 na pozemek parc. č. 558/1 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHU, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581 a to jako povinnost k pozemku parc.č. 500/5.

2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s těmito platebními podmínkami souhlasí.

Článek IV.

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nejsou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, věcná práva, právo stavby, věcná břemena (služebnosti a reálná věcná břemena), vyjma věcného břemene práva vstupu a průchodu z pozemku parc. č. 1740/1 na pozemek parc. č. 558/1 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHU, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581 a to jako

povinnost k pozemku parc.č. 500/5; zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, práva výpůjčky, práva zpětné koupě, výměnek a ani jiné právní závady). Prodávající dále prohlašuje, že předmět převodu není předmětem nedořešených soudních, konkurzních, restitučních či jiných nároků, že není nijak omezen v nakládání s předmětem převodu. Prodávající prohlašuje, že na jeho majetek není vedena exekuce, výkon rozhodnutí ani že na něj nebyl podán insolvenční návrh.

2. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu převodu dle této smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu, ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, vyjma písemného Souhlasu Prodávajícího uděleného Kupujícímu se zahájením stavebních prací a opěrných zdí na projektu RD U Školské zahrady, s přístupem a příjezdem na předmět převodu a za účelem vybudování inženýrských sítí, základů a skeletu rodinného domu na předmětu převodu.

3. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu podle této smlouvy nezatíží, vyjma písemného Souhlasu Prodávajícího uděleného Kupujícímu se zahájením stavebních prací a opěrných zdí na projektu RD U Školské zahrady, s přístupem a příjezdem na předmět převodu a za účelem vybudování inženýrských sítí, základů a skeletu rodinného domu na předmětu převodu.

4. Kupující se zavazuje při přístupu na pozemky 558/1, 500/4, a část pozemku 500/3, jež je vyznačena na nákrese v dodatku ke smlouvě o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví nemovitostí uzavřené dne 20.9. 2019 mezi shora uvedenými smluvními stranami, tyto pozemky maximálně šetřit tak, aby jejich přístupem (příjezdem, či průjezdem) tyto pozemky nepoškodil v míře, kterou lze rozumně předvídat při realizaci úmyslu výstavby rodinného domu a realizace výstavby inženýrských sítí na předmětu převodu. Kupující se rovněž zavazuje jednat v souladu s dobrými mravy a dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, tak aby nedošlo k poškození pozemků a staveb, které se na uvedených pozemcích nacházejí a rovněž tak na pozemcích, které s uvedenými pozemky sousedí a zároveň neomezit svou činností přístup na tyto a sousedící pozemky a nakládání s nimi.

5. Kupující se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy a rovněž zajistit jejich dodržování jím pověřených osob, které budou realizovat výstavbu rodinného domu a k výstavbě inženýrských sítí na předmětu převodu.

6. Kupující se zavazuje, nejpozději ke dni podpisu této smlouvy, ohradit pozemek parc.č. 500/4 tak, aby sousední nemovitosti ve vlastnictví Prodávajícího (pozemek parc.č. 502, stavba na pozemku parc. č. 501 a dvůr na pozemcích parc. č. 501 a parc. č. 500/2) a sousední nemovitosti byly co nejméně zasaženy stavební činností a bylo zabráněno pohybu osob, které tuto činnost budou vykonávat. Současně se Kupující zavazuje, že po ukončení výstavby rodinného domu na předmětu převodu, nejpozději však do 31.12.2021, uvede pozemek parc.č. 500/4 a pozemek parc.č. 500/3 do původního stavu nebo do stavu, schváleného Prodávajícím.

7. Případné porušení výše uvedených závazků jdou k tíži Kupujícího, pokud se neprokáže, že k porušení předpisů došlo ze strany Prodávajícího. Pro případ porušení výše uvedených povinností je Kupující povinen uhradit vzniklou škodu osobám, kterou způsobí svoji činností na předmětu převodu, či na pozemcích, těch osob, na kterých prokazatelně škoda vznikla.

8. Kupující prohlašuje, že je mu známý faktický stav předmětu převodu a že na něm neshlédal žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávajícím. Kupující prohlašuje, že touto smlouvou na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti vlastníka předmětu převodu vyplývající ze zákona.

9. V případě, že se tvrzení Prodávajícího uvedená v čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy ukáží jako nepravdivá, nebo v případě, že Prodávající poruší závazek sjednaný v čl. IV. odst. 3. této smlouvy a Prodávající neodstraní závadný stav ani v dodatečně 30-ti denní lhůtě, pak je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

10. Neuhradí-li Kupující celou kupní cenu **do 31.3.2020** má Prodávající právo na úhradu smluvní pokuty ve výši **700.000,- Kč (slovy: sedm set tisíc korun českých)**, která se tímto sjednává a zároveň má Prodávající právo od této smlouvy odstoupit. Tato smluvní pokuta je splatná na výzvu Prodávajícího.

11. Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší s výjimkou ustanovení o úhradě smluvních pokut. Smluvní strany jsou si povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že úkon o odstoupení musí být druhé smluvní straně doručen. Odstoupením od smlouvy nezaniká právo na úhradu smluvní pokuty. Strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky a zásilky určené do vlastních rukou adresáta, pokud nebyly doručeny, se považují za doručené pátým dnem po jejich podání k poštovní přepravě (dále jen „doručení“).

12. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

Článek V.

1. Smluvní strany při podpisu této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího bude podán Schovatelem na příslušný katastrální úřad nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů ode dne úhrady sjednané celé kupní ceny ve výši **9.500.000,- Kč (slovy devět milionů pět set tisíc korun českých)** do Úschovy.

2. Správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nese Kupující.

3. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí Kupující.

Článek VI.

Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

Článek VII.

- 1. Vlastnické právo k předmětu převodu podle této smlouvy nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.*
- 2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Prodávající a Kupující obdrží každý jedno vyhotovení a jeden výtisk s ověřenými podpisy Prodávajícího a Kupujícího bude podán Schovatelem spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.*
- 3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.*

V Praze, dne 18.12. 2019

Prodávající
.....
Prodávající

Kupující
.....
Kupující

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **016516/230-231/2019/V**

Já, níže podepsaný, JUDr. Milan Miler, advokát se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 859/22, PSČ 110 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 01809, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou na jednom vyhotovení vlastnoručně podepsali:

Ing. Petr Votoupal, nar.: 2.8.1966, bytem Praha 4, Přímětická 1198/34, Michle, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 203614445

Ing. Tomáš Galan, nar.: 10.12.1982, bytem Praha 8, Ke Stírce 1845/41, Kobylisy, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 210646728

V Praze 18.prosince 2019



JUDr. Milan Miler
JUDr. Milan MILER
advokát ①
Na Příkopě 859/22, Praha 1
zapsán v ČAK pod ev. č. 1809

JUDr. Milan MILER

and one

Na 873. 859/23. Fluid 1

201 1-2000. 6. 1800.

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 142474134011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 18.09.2020

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

