Městská část Praha 7

USNESENÍ

28. jednání Rady městské části

konané dne 19.06.2023

číslo usnesení 0385/23-R

ke změně žalobního návrhu ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice, (dům č. p. 804, Letohradská 14)

Rada městské části Praha 7

I. konstatuje, že

1. usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0015/21-Z ze dne 08.03.2021 byla schválena žádost hl. m. Praze o podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice (součástí pozemku parc. č. 2009 je dům č.p. 804, Letohradská 14) tak, že prvotně bude navrženo vypořádání formou reálného rozdělení pozemku parc. č. 2009 (rozdělení domu č.p. 804 na uliční a zadní trakt) a přikázání pozemku parc. č. 2008 do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků (toho, komu připadne zadní trakt domu)
2. usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0015/21-Z ze dne 08.03.2021 byla rovněž schválena žádost hl. m. Praze, aby součástí žalobního návrhu byl m. j. i návrh, aby do vlastnictví hl.m. Prahy, se svěřenou správu Městské části Praha 7, připadl uliční trakt domu a do vlastnictví menšinového spoluvlastníka Anny Reginy Kikayon zadní trakt domu spolu s pozemkem parc. č. 2008 s tím, že případný rozdíl v hodnotách nemovitostí po rozdělení bude vyrovnán v penězích dle znaleckého posudku, který bude zpracován před podáním žaloby
3. dne 26.08.2022 byla v intencích usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0015/21-Z ze dne 08.03.2021 žaloba hl. m. Prahou podána věcně a místně příslušnému soudu s tím, že MČ Praha 7 ve sporu vystupuje jako vedlejší účastník na straně žalobce
4. dne 11.04.2023 bylo právnímu zástupci hl. m. Prahy a MČ Praha 7 doručeno vyjádření paní Kikayon k žalobě, ve kterém vyjadřuje nesouhlas s žalobním návhem a žádá, aby bylo spoluvlastnictví ponecháno v současném stavu anebo jí byly přikázány nemovitosti jako celek, v zásadě bez jakékoli finanční kompenzace hl. m. Praze nebo MČ Praha 7
5. dne 19.06.2023 se u Obvodního soudu pro Prahu 7 konalo první jednání ve věci, na kterém paní Kikayon prostřednictvím svých právních zástupců setrvala na svém původním vyjádření, tedy že žalobní návrh v této podobě odmítá

II. souhlasí

1. se změnou žalobního návrhu tak, že bude soudu navrženo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví příkázáním pozemků parc. č. 2008 a parc. č. 2009, k.ú. Holešovice, do výlučného vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou Městské části Praha 7, za přiměřenou finanční náhradu pro menšinového spoluvlastníka Annu Reginu Kikayon (dle znaleckého posudku Ing. Jana Beneše ke dni 03.07.2022 v částce 18.876.950,- Kč, s výhradou případné aktualizace znaleckého posudku).

III. schvaluje

1. návrh usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7 ke změně žalobního návrhu ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice, (dům č. p. 804, Letohradská 14)

IV. ukládá

1. předložit na jednání Zastupitelstva MČ Praha 7 návrh ke změně žalobního návrhu ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice, (dům č. p. 804, Letohradská 14)

   Zodpovídá: Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D., místostarosta

   Řeší: Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D., místostarosta
   Termín plnění: 26.06.2023

Starosta MČ Praha 7: STA Čižinský Jan Mgr.

Předkladatel: MISTA Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.

Zpracoval odbor: Odbor právní

Zpracovatel: VED OPV JUDr. Tereza Strádalová

Důvodová zpráva

Návrh usnesení Rady MČ Praha 7

ke změně žalobního návrhu ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice, (dům č. p. 804, Letohradská 14)

Radě MČ Praha 7 a následně Zastupitelstvu MČ Praha 7 se navrhuje schválit změnu žalobního návrhu ve věci žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice (dům č. p. 804, Letohradská 14).

Usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0015/21-Z ze dne 08.03.2021 byla schválena žádost hl. m. Praze o podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemků parc. č. 2008 a 2009, k.ú. Holešovice (součástí pozemku parc. č. 2009 je dům č.p. 804, Letohradská 14) tak, že prvotně bude navrženo vypořádání formou reálného rozdělení pozemku parc. č. 2009 (rozdělení domu č.p. 804 na uliční a zadní trakt) a přikázání pozemku parc. č. 2008 do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků (toho, komu připadne zadní trakt domu). Dále byla tímto usnesením schválena žádost hl. m. Praze, aby součástí žalobního návrhu byl m. j. i návrh, aby do vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správu Městské části Praha 7, připadl uliční trakt domu a do vlastnictví menšinového spoluvlastníka Anny Reginy Kikayon zadní trakt domu spolu s pozemkem parc. č. 2008 s tím, že případný rozdíl v hodnotách nemovitostí po rozdělení bude vyrovnán v penězích dle znaleckého posudku, který bude zpracován před podáním žaloby (nakonec určeno jako částka 15.939.050,- Kč, kterou má uhradit paní Kikayon hl. m. Praze).

Dne 26.08.2022 byla v intencích usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0015/21-Z ze dne 08.03.2021 žaloba hl. m. Prahou podána věcně a místně příslušnému soudu s tím, že MČ Praha 7 ve sporu vystupuje jako vedlejší účastník na straně žalobce.

Dne 11.04.2023 bylo právnímu zástupci hl. m. Prahy a MČ Praha 7 doručeno vyjádření paní Kikayon k žalobě, ve kterém vyjadřuje nesouhlas s žalobním návrhem a žádá, aby bylo spoluvlastnictví ponecháno v současném stavu anebo jí byly přikázány nemovitosti jako celek, v zásadě bez jakékoli finanční kompenzace hl. m. Praze nebo MČ Praha 7. Na tomto procesním stanovisku menšinový spoluvlastník setrval i na prvním jednání ve věci dne 19.06.2023.

Původní žalobní návrh byl veden snahou zachovat paní Kikayon vlastnictví alespoň k části původního rodinného majetku, z důvodu její tvrzené citové vazby k těmto nemovitostem. Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR platí, že pokud má jeden ze spoluvlastníků při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví druhému spoluvlastníku hradit náhradu v penězích (ať již jde o vyrovnání hodnot při rozdělení společné věci nebo kompenzaci při přikázání věci pouze jednomu ze spoluvlastníků), soud může k takovému vypořádání přistoupit jen v případě, že je prokázána solventnost daného spoluvlastníka, tedy schopnost dané finanční prostředky uhradit. Důkazy k tomu (např. výpis z bankovního účtu) musí soudu doložit daný spoluvlastník (v tomto případě paní Kikayon). Pokud s reálným rozdělením paní Kikayon celkově nesouhlasí, logicky ani neposkytne důkazy o své schopnosti částku 15.939.050,- Kč uhradit. Z tohoto důvodu soud původnímu žalobnímu návrhu vyhovět nemůže a je třeba ho změnit.

Tímto návrhem usnesení se tedy navrhuje Zastupitelstvu MČ Praha 7 schválit změnu žalobního návrhu tak, že bude soudu navrženo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví přikázáním pozemků parc. č. 2008 a parc. č. 2009, k.ú. Holešovice, do výlučného vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou Městské části Praha 7, za přiměřenou finanční náhradu pro menšinového spoluvlastníka Annu Reginu Kikayon (dle znaleckého posudku Ing. Jana Beneše ke dni 03.07.2022 v částce 18.876.950,- Kč, s výhradou případné aktualizace znaleckého posudku).

KF Legal

Obvodní soud pro Prahu 7
Ovocný trh 587/14
112 96 Praha 1

V Praze dne 26. srpna 2022
osobně na podatelnu soudu

Žalobce: **Hlavní město Praha**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, 110 00 Staré Město,
IČO: 00064581

Vedlejší účastník: **Městská část Praha 7**
se sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7,
IČO: 00063754

právně zastoupeni: **Mgr. et Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M.**, advokátem, ev. č. ČAK 10551
společníkem ve společnosti Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o.,
se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1

Žalovaná: **Anna Regina Kikayon**
bytem 157 Hanassi St., Herzliya 4639458, Stát Izrael

Žaloba na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením nemovitých věcí

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

Třikrát.

Přílohy:

1) *Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1186, katastrální území Holešovice;*
2) *Schéma půdorysu Nemovitostí;*
3) *Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7, č. j. 5 C 392/95-60, ze dne 5. prosince 1997 o schválení soudního smíru;*
4) *Znalecký posudek č. 6157-087/22 na ocenění obvyklé ceny/tržní hodnoty Nemovitostí ze dne 3. července 2022 vypracovaný Ing. Janem Benešem, znalcem z oboru ekonomiky;*
5) *Geometrický plán č. 2018-115/2018 vyhotovený dne 12. listopadu 2018 a ověřený oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou;*
6) *Plná moc advokáta udělená žalobcem;*
7) *Plná moc advokáta udělená vedlejším účastníkem.*

I.

1. Žalobce a žalovaná jsou podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. 2009, o výměře 468 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 804, Letohradská 14, bytový dům („**pozemek parc. č. 2009**"), a parc. č. 2008, o zapsané výměře 87 m^2, zahrada („**pozemek parc. č. 2008**"), zapsaných na listu vlastnictví č. 1186, v katastrálním území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Nemovitosti**"). Žalobci náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4 Nemovitostí a žalované náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 Nemovitostí.

2. Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4 je žalobcem svěřen do správy vedlejšímu účastníkovi.

   Důkaz:
   - *Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1186, katastrální území Holešovice.*

3. Věcně příslušným soudem k rozhodnutí o žalobě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je podle § 9 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů („**o.s.ř.**") okresní soud. Místně příslušným soudem je podle § 88 písm. b) o.s.ř. soud, v jehož obvodu je nemovitá věc, týká-li se řízení práva k ní.

4. Vzhledem k tomu, že Nemovitosti se nacházejí v obvodu Obvodního soudu pro Prahu 7, je příslušným soudem k rozhodnutí o této žalobě Obvodního soudu pro Prahu 7 („**Soud**").

II. Oznámení vedlejšího účastníka o vstupu do řízení

5. Městská část Praha 7 Soudu sděluje, že ve smyslu § 93 o.s.ř. vstupuje do tohoto soudního řízení jako vedlejší účastník na straně žalobce. Městské části Praha 7 je spoluvlastnický podíl žalobce svěřen do správy v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o hlavním městě Praze**") a Statutem hlavního města Prahy. Veškerou správu Nemovitostí tak vykonává Městská část Praha 7 a má proto právní zájem na výsledku řízení.

III. Nemovitosti

6. Bytový dům, který je součástí pozemku parc. č. 2009, sestává ze dvou oddělených budov, resp. z uličního (předního) traktu bytového domu a zadního (dvorního) traktu bytového domu, které jsou odděleny dvorem. Uliční trakt sestává z podzemního podlaží, 4 nadzemních podlaží a půdy a nachází se v něm 7 bytů a 2 nebytové prostory. Dvorní trakt domu sestává ze 4 nadzemních podlaží a půdy a nachází se v něm 4 byty. Zahrada na pozemku parc. č. 2008 je přístupná pouze ze zadního traktu bytového domu, se kterým tvoří funkční celek.

   Důkaz:
   - *Schéma půdorysu Nemovitostí.*

7. Nemovitosti se aktuálně nachází ve špatném stavebním a technickém stavu a vyžadují celkovou rekonstrukci, většina konstrukčních prvků a technického zařízení je na hranici své životnosti. Na Nemovitostech byla v roce 2020 rekonstruována střecha, naléhavé jsou však i další opravy, jako například výměna páteřních sítí, oken a rekonstrukce fasády. Byty v Nemovitostech jsou pronajímány nájemníkům.

8. Žalobce nabyl vlastnické právo k Nemovitostem na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Jak zmíněno shora, Nemovitosti jsou svěřeny do správy vedlejšího účastníka, který vykonává veškerá práva a povinnosti vlastníka.

9. Žalovaná nabyla 1/4 Nemovitostí v roce 2011 dědictvím po své matce, Nelly Bergerové. Nelly Bergerová nabyla 1/4 Nemovitostí od vedlejšího účastníka na základě restitučního řízení dle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů, které skončilo v roce 1997 soudním smírem. Na zbylé 3/4 Nemovitostí nebyl restituční nárok úspěšně uplatněn, proto zůstaly ve vlastnictví žalobce, se svěřenou správou vedlejšího účastníka.

Důkaz:
- *Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7, č. j. 5 C 392/95-60, ze dne 5. prosince 1997 o schválení soudního smíru.*

IV. Nemožnost společné správy

10. Mezi spoluvlastníky, resp. vedlejším účastníkem se svěřenou správou Nemovitostí a žalovanou, již delší dobu panují rozpory ohledně nakládání s Nemovitostmi, jejich užívání i ohledně vypořádání spoluvlastnictví. Spoluvlastníci v minulosti společně zajistili opravu střech Nemovitostí, jejichž oprava byla nejnaléhavější; dále probíhají pouze havarijní opravy a základní údržba. Nemovitosti však vyžadují celkovou rekonstrukci, která je nutná s ohledem špatný stavebně technický stav bytového domu.

11. S žalovanou je dlouhodobě obtížná dohoda a celkovou rekonstrukci Nemovitostí proto nebylo možné zrealizovat. V letech 2017 až 2019 připravoval vedlejší účastník zadání podlimitní veřejné zakázky na vytvoření projektové dokumentace pro rekonstrukci Nemovitostí a vyjednával s žalovanou podmínky pro zadání zakázky, kterou bez součinnosti žalované nelze zadat. Avšak potřebné přípravy pro zadání zakázky se nepodařilo dovést do konce z důvodu složité komunikace s žalovanou. Poté, co se po dvou letech dostalo do konečné fáze vyjednávání o smlouvě o společném zadávání, tedy podařilo se s žalovanou vyjednat rozsah rekonstrukčních prací a dle názoru vedlejšího účastníka byly připomínky k textu smlouvy vyřešeny, k uzavření smlouvy nedošlo. Ze strany žalované byly i po zohlednění jejích zaslaných připomínek vznášeny další a další otázky, kdy řešení některých bylo velmi předčasné (např. otázka promítnutí nákladů na provedené práce do nájemného, o kterém má smysl jednat až po dokončení rekonstrukce). Vedlejší účastník tak dospěl k závěru, že zadání veřejné zakázky na nutně potřebnou komplexní rekonstrukci Nemovitostí není možné s žalovanou dokončit.

12. Dohoda o správě Nemovitostí mezi žalovanou a vedlejším účastníkem uzavřena nebyla. Společné rozhodování o běžné správě domu je dlouhodobě obtížné. Žalovaná většinu komunikace nakonec přivádí k událostem 1. a 2. poloviny 20. století a nelze s ní o správě domu konstruktivně komunikovat.

V. Nemožnost dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

13. V průběhu let vedlejší účastník navrhoval žalované jednat o mimosoudním vypořádání spoluvlastnictví, kdy v úvahu přichází několik variant. Žalovaná byla prostřednictvím svých

rodinných příslušníků, kteří s vedlejším účastníkem komunikují, českého zástupce Tomáše Jelínka, a později i prostřednictvím jejího právního zástupce, opakovaně vyzývána k jednání, např. e-mailem ze dne 31. května 2018 (po předchozí diskuzi navrhováno reálné rozdělení), e-mailem ze dne 17. prosince 2018 (navrhována jedna varianta reálného rozdělení, druhá varianta reálného rozdělení v kombinaci s rozdělením na jednotky tak, aby byla co nejvíce snížena finanční náhrada ze strany žalované, a třetí varianta odkoupení menšinového podílu žalované ze strany vedlejšího účastníka), e-mailem ze dne 21. června 2019 (navrhováno reálné rozdělení anebo žádáno o navržení jiné varianty ze strany žalované), telefonicky dne 15. září 2020, emailem právnímu zástupci dne 27. listopadu 2020.

14. Jednání o mimosoudní dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví však nebyla úspěšná, jelikož žalovaná na výzvy k jednání konstruktivně nereaguje. Žalovaná odmítá jednat o vypořádání spoluvlastnictví jedním ze způsobů dle § 1144 a násl. občanského zákoníku, a namísto jednání o vypořádání spoluvlastnictví trvá na tom, aby jí byl 3/4 podíl na Nemovitostech vedlejším účastníkem darován do výlučného vlastnictví, s ohledem na historické vazby rodiny žalované k Nemovitostem. Takový způsob vypořádání však není pro vedlejšího účastníka přijatelný s ohledem na jeho povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem hl. m. Prahy dle § 35 a násl. zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Naposledy zástupce vedlejšího účastníka e-mailem ze dne 22. července 2022 informoval syna žalované o tom, že se dokončuje tato žaloba s tím, aby sdělil, zda je rodina ochotná o vypořádání spoluvlastnictví jednat. Do dne podání této žaloby ze strany žalované nepřišla žádná reakce.

15. Žalobce má tak za to, že je zřejmé, že společná správa Nemovitosti oběma spoluvlastníky nadále není možná. Není možné ani dosáhnout dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky. Žalobce a vedlejší účastník proto dospěli k závěru, že je nutno požádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví Nemovitostí soudem.

VI. Rozdělení společné věci

16. Žalobce navrhuje, aby bylo spoluvlastnictví Nemovitostí zrušeno a vypořádáno (i) reálným rozdělením jedné z Nemovitostí, tj. pozemku parc. č. 2009, přičemž uliční trakt domu připadne žalobci a zadní trakt domu žalované, a dále (ii) přikázáním pozemku parc. č. 2008 žalované. Žalobce současně v souladu s § 1144 odst. 2 občanského zákoníku navrhuje, aby rozdíl v hodnotách rozdělených částí Nemovitostí byl vyrovnán v penězích. Za účelem zjištění hodnot částí Nemovitostí k rozdělení a zároveň hodnot ideálních spoluvlastnických podílů žalobce a žalované předkládá vedlejší účastník Soudu jako přílohu žaloby znalecký posudek č. 6157-087/22 ze dne 3. července 2022 vypracovaný Ing. Janem Benešem, znalcem z oboru ekonomiky („**Znalecký posudek**“).

Důkaz:
- *Znalecký posudek č. 6157-087/22 na ocenění obvyklé ceny/tržní hodnoty Nemovitostí ze dne 3. července 2022 vypracovaný Ing. Janem Benešem, znalcem z oboru ekonomiky.*

17. Vzhledem k tomu, že na pozemku parc. č. 2009 stojí dvě oddělené budovy, které jsou schopny fungovat jako samostatné bytové domy, je reálné rozdělení dobře možné. Rozdělením pozemku parc. č. 2009 nedojde k podstatnému snížení hodnoty Nemovitostí, jelikož se jejich stav a reálné využití nezmění. Oba trakty bytového domu jsou srovnatelně využitelné a jsou opatřeny samostatným vybavením, lze je tedy užívat odděleně.

18. Přístup do zadního traktu bytového domu je možný pouze přes uliční trakt domu. Žalobce a vedlejší účastník proto souhlasí se zřízením služebnosti stezky ve prospěch vlastníka zadního traktu domu. Pro oba bytové domy je zřízena společná síťová přípojka. Žalobce je tedy případně ochoten přistoupit na zřízení služebnosti inženýrských sítí. Zároveň však již vedlejší účastník zahájil přípravy ke zřízení samostatné elektrické, vodovodní, kanalizační a plynovodní přípojky pro ten bytový dům, kde samostatná přípojka není. K jejich zřízení by dle předpokladu vedlejšího účastníka mělo dojít v průběhu tohoto soudního řízení. Rozdělení společné věci je zákonem preferovaný způsob vypořádání spoluvlastnictví. Žalobce i vedlejší účastník jsou přesvědčeni, že reálné rozdělení Nemovitostí je dobře možné.

19. Pro rozdělení pozemku parc. č. 2009 byl vypracován geometrický plán č. 2018-115/2018 vyhotovený dne 12. listopadu 2018 a ověřený oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou, který je přílohou této žaloby („**Geometrický plán**"). Geometrický plán vyznačuje linii rozdělení pozemku středem dvoru a vymezuje rozsah věcného břemene k části pozemku parc. č. 2009 k zajištění průchodu uličním traktem domu ve prospěch zadního traktu domu.

Důkaz:
- *Geometrický plán č. 2018-115/2018 vyhotovený dne 12. listopadu 2018 a ověřený oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou.*

20. Žalobce žádá, aby byl do jeho výlučného vlastnictví přikázán uliční trakt domu označený Geometrickým plánem jako pozemek parc. č. 2009/1. V uličním traktu bytového domu se nachází 7 bytů o spíše menší rozloze, které vyhovují záměru vedlejšího účastníka, který má Nemovitosti ve správě, využívat tyto byty pro naplňování bytové politiky vedlejšího účastníka - zajištění sociálního bydlení pro ty, kteří jej nutně potřebují, případně pro příslušníky profesí nezbytných pro chod městské části, kteří by si ze svých příjmů nebyli sami v hlavním městě schopni zajistit dostupné bydlení (srov. usnesení Městského soudu v Praze č.j. 21 Co 272/2020-667 ze dne 18.01.2021). Naproti tomu v zadním traktu domu jsou pouze 4 byty spíše s větší rozlohou, které pro sociální bydlení nejsou vhodné.

21. S ohledem na to, že uliční trakt domu má celkově vyšší hodnotu (cenu obvyklou/tržní cenu) než zadní trakt domu, je tento způsob rozdělení vhodný i pro to, že hodnotnější část bytového domu připadne většinovému spoluvlastníkovi s podílem o velikosti 3/4. Žalovaná tak bude povinna žalobci uhradit nižší částku na vyrovnání rozdílu mezi hodnotou spoluvlastnického podílu a hodnotou přikázané části Nemovitostí.

22. Dle Znaleckého posudku činí hodnota spoluvlastnického podílu žalobce 56.630.850,- Kč a hodnota spoluvlastnického podílu žalované 18.876.950,- Kč. Hodnotu uličního traktu domu znalec vyčíslil na 40.691.800 Kč a hodnotu zadního traktu domu se zahradou na pozemku parc. č. 2008 na 34.816.000,- Kč. Při žalobcem navrhovaném vypořádání připadnutím uličního traktu domu žalobci a zadního traktu domu se zahradou žalované, by musela žalovaná uhradit žalobci rozdíl v hodnotách částí Nemovitostí ve výši 15.939.050,- Kč. V opačném případě rozdělení traktů domu by žalovaná musela hradit 21.814.850,- Kč, tedy o skoro 6 milionů více. Navrhované vypořádání tedy nejvíce odpovídá poměru spoluvlastnických podílů.

23. Současně se žalobce a vedlejší účastník domnívají, že při reálném rozdělení domu bude respektována historická vazba žalované a její rodiny k Nemovitostem. Předci žalované dům nabyli koupí v roce 1920 a rodina žalované dům vlastnila s přestávkou v období druhé světové války až do 60. let 20. století, kdy byl dům znárodněn komunistickým režimem. S ohledem na tuto historickou vazbu, kterou žalobce a vedlejší účastník respektují, tedy navrhují takové vypořádání, aby alespoň část Nemovitostí byla ve vlastnictví žalované ponechána.

VII.

24. S ohledem na výše uvedené žalobce navrhuje, aby Obvodní soud pro Prahu 7 vydal tento

rozsudek

I. Zrušuje se podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k pozemkům parc. č. 2009, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 804, bytový dům, a parc. č. 2008, zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 1186, v katastrálním území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

II. Do výlučného vlastnictví žalobce, se svěřenou správou vedlejšího účastníka, se přikazuje část pozemku parc. č. 2009 v katastrálním území Holešovice vyznačená jako parc. č. 2009/1 v geometrickém plánu č. 2018-115/2018 vyhotoveném dne 12. listopadu 2018 a ověřeném oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.

III. Do výlučného vlastnictví žalované se přikazuje část pozemku parc. č. 2009 v katastrálním území Holešovice vyznačená jako parc. č. 2009/2 v geometrickém plánu č. 2018-115/2018 vyhotoveném dne 12. listopadu 2018 a ověřeném oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku, a pozemek parc. č. 2008 v katastrálním území Holešovice.

IV. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na vypořádání spoluvlastnictví částku 15.939.050,- Kč, a to ve lhůtě do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V. Zřizuje se pozemková služebnost stezky bez omezení či limitů přes pozemek parc. č. 2009/1 v katastrálním území Holešovice v rozsahu vyznačeném červeným šrafováním v geometrickém plánu č. 2018-115/2018 vyhotoveném dne 12. listopadu 2018 a ověřeném oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markétou Eichlerovou, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku, a to ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 2009/2 a vlastníka pozemku parc. č. 2008 v katastrálním území Holešovice.

VI. Zřizuje se pozemková služebnost inženýrských sítí ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 2009/2 a vlastníka pozemku parc. č. 2008 v katastrálním území Holešovice spočívající v právu vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku parc. č. 2009/1 v katastrálním území Holešovice nebo přes něj vést, provozovat a udržovat vodovodní, kanalizační, energetické, plynovodní, teplovodní nebo jiné vedení, včetně technického zařízení, které s nimi provozně souvisí, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem, který by byl vyhotoven během řízení a který by byl nedílnou součástí rozsudku.

VII. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu za zřízení služebnosti stezky a služebnosti inženýrských sítí ve výši stanovené znaleckým posudkem, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

VIII. Žádnému z účastníků se nepřiznává náhrada nákladů řízení.

Hlavní město Praha
a Městská část Praha 7

GIESE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE LAWYERS ADVOKÁTI

SKY GALLERY, BĚLEHRADSKÁ 132, CZ - 120 00 PRAHA 2
+420 221 411 511 office@giese.cz www.giese.cz

Dr. ERNST GIESE
MARTIN HOLLER
Mgr. JITKA SYTAŘOVÁ, LL.M.
Mgr. MARKÉTA MRÁZOVÁ
JUDr. ONDŘEJ RATHOUSKÝ *
Mgr. DENISA MOLNÁR *
Mgr. RADEK WERICH*
Mgr. Bc. JAROSLAVA NOVOTNÁ*
Mgr. Ing. JAN VALÍČEK *
Mgr. Ing. LENKA CHARVÁTOVÁ *
JUDr. MARIE ZÁMEČNÍKOVÁ, Ph.D.*
Mgr. Bc. KAROLÍNA SZTURC *
Mgr. JANA KOSTĚNCOVÁ *
Mgr. DAGMAR JUNKOVÁ *
Mgr. JANA RECHCÍGLOVÁ *

Obvodní soud pro Prahu 7
Ovocný trh 587/14
112 96 Praha 1

Sp. zn.: 16 C 188/2022

V Praze dne 21.02.2023

Žalobce: **Hlavní město Praha,**
Mariánské nám. 2/2, 110 01, Praha 1, IČO: 00064581

Vedlejší účastník: **Městská část Praha 7,**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, 110 00 Staré Město, IČO: 00064581

Zastoupeni: **Mgr et Mgr Josefem Fiřtem, LL.M., advokátem,**
ev.č. ČAK 10551, společníkem ve společnosti Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1

Žalovaná: **Anna Regina Kikayon,**
bytem 157 Hanassi St., 4639458, Herzliya, Stát Izrael

Zastoupena: **JUDr. Ondřejem Rathouským, advokátem, ev. č. ČAK: 11329,** se sídlem kanceláře na adrese Giese & Partner, s.r.o., Praha 2 – Vinohrady, Bělehradská 299/132, PSČ 120 00, ID dat. schránky: cvqghut

Vyjádření k žalobě

Datovou schránkou
Plná moc založena ve spise

I.
Úvod

Žalobou ze dne 26.08.2022 se žalující hl. m. Praha (dále jen *žalobce*) domáhá proti žalované Anně Regině Kikayon (dále jen *žalovaná*) zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobce a žalované k nemovitostem v Letohradské ulici v Praze, zapsaným v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1186, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Holešovice. Řízení o předmětné žalobě je vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 16 C 188/2022.

Usnesením ze dne 22.12.2022, č.j. 16 C 188/2022-16, Obvodní soud pro Prahu 7 vyzval žalovanou, aby se ve lhůtě 30 dnů od doručení usnesení k výše uvedené žalobě vyjádřila. Toto usnesení bylo spolu s žalobou vhozeno do poštovní schránky žalované dne 23.01.2023. Usnesení a žaloba tedy v rozporu s ustanovením § 79 odst. 3 zákona č. 9/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, nebyly žalované doručeny do vlastních rukou.

Bez ohledu na vadné doručení žaloby, žalovaná tímto předkládá své

v y j á d ř e n í ,

kterým na uvedenou žalobu reaguje následovně.

II.
Žalovaná se žalobou nesouhlasí a odmítá ji jako nedůvodnou

Žalovaná předně uvádí, že se žalobou nesouhlasí, a to ani z části, a navrhuje, aby byla v celém rozsahu zamítnuta jako nedůvodná. Nedůvodnost žaloby žalovaná spatřuje zejména v následujících základních tezích, které žalovaná následně podrobně rozebírá v dalších částech tohoto vyjádření.

a) Sporné nemovitosti představují historický majetek rodiny žalované, která je židovského původu.

b) Nemovitosti byly rodině žalované nejprve konfiskovány z rasových důvodů během nacistické okupace Československa.
c) Po druhé světové válce byly nemovitosti vráceny rodině žalované postupem podle dekretu č. 124/1945 Sb.
d) Následně v průběhu komunistického režimu byly nemovitosti za zcela nejasných okolností a bez jakéhokoliv právního důvodu „přepsány“ na Československý stát.
e) Po pádu komunismu se rodina žalované domáhala restituce svého historického majetku. Uplatnila restituční nárok ke sporným nemovitostem. Restituční nárok k dalším nemovitostem – pozemkům v Praze na Zbraslavi však uplatnit nemohla, neboť v dané době a relativně krátké době pro uplatnění restitučních nároků se nepodařilo dohledat nezbytné informace a dokumenty k těmto pozemkům.
f) Hl. m. Praha, které bylo mezitím zapsáno jako vlastník pozemků na Zbraslavi, tyto pozemky prodalo třetím osobám a de facto tím znemožnilo jejich vrácení rodině žalované.
g) Hl. m. Praha bylo rovněž zapsáno jako vlastník sporných nemovitostí, přičemž je otázkou, zda takový zápis byl v souladu s příslušnými předpisy.
h) V restitučním řízení ohledně sporných nemovitostí byla rodině žalované vrácena jen ¼ nemovitostí, které jsou předmětem tohoto řízení.
i) Rodina žalované se dlouhodobě snaží dohodnout s žalobcem na vrácení zbývající části sporných nemovitostí jako svého historického majetku tak, aby byla napravena křivda, která byla rodině žalované způsobena, tak jak k tomu Českou republiku vyzývá mezinárodní Terezínská deklarace.
j) Za dané situace nemůže žalovaná souhlasit s tím, aby došlo ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobce a žalované tak, jak žalobce navrhuje. Žalovaná v žádném případě nemůže souhlasit s tím, aby se žalobce stal výlučných vlastníkem jakékoliv části sporných nemovitostí, které jsou historickým majetkem její rodiny. Žalobou uplatněný nárok představuje ze strany žalobce zneužití práva, které nemůže požívat ochrany.

III.

Rodina žalované a sporné nemovitosti

Žalovaná je občankou České republiky a státu Izrael. Žalovaná je potomkem českých a slovenských Židů, kteří měli to štěstí a přežili holokaust. Otec žalované bojoval jako dobrovolník proti nacistům během druhé světové války v Dunkerque, El Alameinu a Tobruku.

Sporné nemovitosti koupili v roce 1920 praprarodiče žalované, přičemž až do nacistické okupace rodina žalované v těchto nemovitostech také žila. Rodina žalované obývala byt v předním domě – blíže do ulice. Zadní dům, který žalobce navrhuje přisoudit žalované, nebyl určen k bydlení, nacházely se zde výrobní prostory sloužící k podnikání – výrobě likérů. Praprarodiče žalované pan Valentin Steindler a paní Františka Steindlerová nabyli vlastnické právo ke sporným nemovitostem na základě trhové smlouvy dne 16.10.1920. Pan Valentin Steindler a paní Františka Steindlerová měli dvě dcery, a to Annu Meindlovou, roz. Steindlerovou a Elsu Votrubovou, roz. Steindlerovou. Nemovitosti byly rodině žalované nejprve konfiskovány z rasových důvodů během nacistické okupace Československa. Po druhé světové válce byly nemovitosti vráceny postupem podle dekretu č. 124/1945 Sb. Následně v průběhu komunistického režimu byly nemovitosti za zcela nejasných okolností a bez jakéhokoliv právního důvodu „přepsány“ na Československý stát.

Žalovaná je vnučkou paní Anny Meindlové, roz. Steindlerové. Matka žalované paní Nelly Bergerová, roz. Meindlová, v devadesátých letech uplatnila jako osoba oprávněná nárok na vrácení sporných nemovitostí, a to jednou polovinou po paní Else Votrubové, tedy své tetě ve smyslu § 3 odst. 4 písm. e) zákona č. 87/1991 Sb., a jednou polovinou po svém dědovi panu Valentinu Steindlerovi ve smyslu § 3 odst. 4 písm. c) téhož zákona. Nakonec byla matce žalované vrácena pouze ideální ¼ předmětných nemovitostí. Zbývající ideální ¾ sporných nemovitostí byly přepsány na žalobce.

K výše uvedenému je třeba dodat, že sestra matky žalované paní Hana Mautner, roz. Meindlová, restituční nárok formálně uplatnit nemohla, protože nebyla státní občankou České republiky. Svého morálního nároku na vrácení nemovitostí se však nikdy nevzdala.

Po celou dobu trvání spoluvlastnického vztahu se rodina žalované snažila a stále snaží s žalobcem, potažmo vedlejším účastníkem, domluvit na převodu ideální ¾ sporných

nemovitostí na rodinu žalované tak, aby jí konečně navrátil její historický majetek a byla tak alespoň částečně odčiněna křivda, která jí byla způsobena jak nacistickým tak komunistickým režimem. I když ze strany vedlejšího účastníka bylo mnohokrát zdůrazněno, že morální nárok rodiny žalované je nezpochybnitelný, k reálnému vrácení nemovitostí a nápravě křivdy nikdy nedošlo.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba dodat, že rodina žalované vlastnila před druhou světovou válkou vedle nemovitostí v Letohradské ulici v Praze, které jsou předmětem tohoto řízení, také pozemky v Praze na Zbraslavi, a to pozemky odpovídající dnešním pozemkům parc. č. 1803/1 a 1803/2. Tyto pozemky rodina žalované pořídila před druhou světovou válkou s úmyslem výstavby víkendových domů. Tento záměr se však kvůli holokaustu nerealizoval. Po pádu komunismu v devadesátých letech matka žalované nebyla schopna uplatnit restituční nárok k těmto nemovitostem, neboť v relativně krátké době, kterou tehdejší právní úprava restitučních předpisů stanovila, nebyla schopna dohledat potřebné informace a související dokumenty o těchto pozemcích. V této souvislosti je třeba připomenout, že matka žalované opustila Československo před hrozbou holokaustu v době, kdy jí bylo pouhých 8 let. Je tedy logické, že neměla přesnou představu a detailní informace o veškerém majetku, který musela její rodina v Československu zanechat.

Žalobce oba uvedené pozemky na Zbraslavi získal do svého vlastnictví a prodal třetím osobám. Žalobce tak inkasoval značný majetkový prospěch z historického majetku původně patřícího rodině žalované. Žalovaná si je vědoma, že dnes nemůže vrácení těchto pozemků požadovat. Takové vrácení by totiž představovalo stejnou křivdu vůči novým vlastníkům, kterou utrpěla sama rodina žalované, když jí byl odejmut její historický majetek. Na takovém postupu se žalovaná v žádném případě nehodlá podílet. V každém případě však majetkový prospěch, který žalobce v podobě pozemků rodiny žalované získal, představuje hodnotu, která by měla být započítána oproti vrácení ideálních ¾ sporných nemovitostí v Letohradské ulici. Tato hodnota by nepochybně měla být zvažována v dnešních obvyklých cenách. Bylo totiž jen na žalobci, že pozemky v minulosti prodal. Pokud by si pozemky ponechal, výtěžek z jejich prodeje by byl vyšší. Žalobce, resp. vedlejší účastník takovouto kompenzaci odmítá s tím, že majetek na Zbraslavi nespadá do jeho územního obvodu. Tato argumentace je však naprosto zavádějící, neboť v obou případech se jedná o majetek, který je či byl zapsán jako vlastnictví hl. m. Prahy a nikoliv jednotlivých městských částí. Z tohoto úhlu pohledu je vztah vedlejšího účastníka k pozemkům na Zbraslavi naprosto irelevantní.

Tvrzení žalobce, že právní předpisy shora pospaný postup neumožňují, není správné. Podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, žalobce nepochybně může realizovat převody svého majetku za jinou cenu než cenu obvyklou. Takové převody musí žalobce odůvodnit. Žalovaná je přesvědčena, že specifické okolnosti daného případu odchylku od ceny obvyklé náležitě odůvodňují.

Nejen tím, že se jedná o případ vypořádání spoluvlastnictví (u nerestituovaného historického židovského majetku se zpravidla otázka spoluvlastnictví neřeší), ale především tím, že za případný převod ¾ sporných nemovitostí byla de facto již poskytnuta úplata v podobě majetkového prospěchu plynoucího z jiných historických nemovitostí rodiny žalované, je nepochybné, že se jedná o velice specifický a ojedinělý případ, který nelze aplikovat na všechny osoby s nedořešenými či neúspěšnými restitučními nároky. Je nepochybně ve veřejném zájmu, jak jej definuje zákon, aby žalobce výše navrženým majetkovým vyrovnáním využil příležitosti na zmírnění křivd z minulosti. K tomuto byl žalobce ostatně vyzván dopisem prezidenta republiky Miloše Zemana ze dne 28.04.2021 (viz příloha) a dopisem zvláštního zmocněnce pro holokaust, mezináboženský dialog a svobodu vyznání Ministerstva zahraničních věcí ČR Roberta Řeháka, Ph.D. ze dne 21.04.2021 (viz příloha). Obdobně i ministr zahraničních věcí prostřednictvím zvláštního zmocněnce pro holokaust, mezináboženský dialog a svobodu vyznání Roberta Řeháka, Ph.D. konstatuje ve svém dopisu ze dne 04.10.2021, že náprava křivd z minulosti je ve veřejném zájmu, neboť morální zdraví každého národa závisí na tom, jak se dokáže vyrovnat se svou temnou minulostí, když k tomu patří i náprava zla vůči židovským spoluobčanům, které bylo pácháno za minulých totalitních režimů na našem území (viz příloha). Obdobně také Antonín Hradilek zvláštní zmocněnec pro otázky holokaustu Ministerstva zahraničních věcí ČR vyzval emailem ze dne 11.12.2018 primátora žalobce, aby rodině žalované pomohl získat zpět její historický majetek s nadějí, že se podaří více než sedmdesát let po válce dosáhnout alespoň částečně spravedlnosti (viz příloha). Žalobce doposud veškeré uvedené apely, aby zjednal nápravu nacistické a komunistické perzekuce, ignoroval. Věc dokonce bez jakéhokoliv odůvodnění odmítl předložit politické reprezentaci zastoupené ve svém zastupitelstvu.

IV.

Případ pan Fuchse

K výše uvedenému je třeba dodat, že popsaný převod spoluvlastnického podílu by nebyl nikterak výjimečný. Žalobce a vedlejší účastník v minulosti ostatně takové převody motivované snahou zmírnit historické křivdy nepochybně realizovali. Jako příklad lze uvést případ pana Fuchse a jeho rodiny, kde se jednalo dokonce o převod - navrácení nemovitostí zcela bezúplatně. I když byl tento převod následně ze strany žalobce a vedlejšího účastníka zcela účelově zpochybňován, soudními rozhodnutími bylo nakonec jednoznačně potvrzeno, že obce jsou oprávněny uzavírat majetková vyrovnání za účelem zmírnění křivd, které jednotlivci a jejich rodiny utrpěli v bývalém Československu.

Okolnosti daného případu byly následující. V roce 1998 žalobce uzavřel smlouvu s panem Fuchsem, na základě které žalobce převedl panu Fuchsovi dům na Praze 7, jehož navrácení se pan Fuchs neúspěšně domáhal v restitučním řízení. Restituční nárok nebyl úspěšný, protože pan Fuchs nebyl českým občanem. V roce 2012 žalobce podal proti panu Fuchsovi žalobu na určení, že vlastníkem domu je žalobce. Žalobce argumentoval tím, že smlouva z roku 1998 nebyla uzavřená platně z důvodu porušení / nerespektování příslušné restituční legislativy.

Obvodní soud pro Prahu 7, který daný případ projednával jako soud prvního stupně, žalobu zamítl rozsudkem ze dne 30.09.2014, č.j. 15 C 149/2012-188, přičemž konstatoval, že i když je smlouva neplatná, pan Fuchs nabyl vlastnické právo k domu na základě vydržení, tj. držel dům v dobré víře po dobu delší než deset let, v domnění že je vlastníkem. Městský soud v Praze, jako soud odvolací, potvrdil rozsudek soudu první instance rozsudkem ze dne 12.11.2015, č.j. 64 Co 82/2015-252. Městský soud v Praze konstatoval, že uzavřením smlouvy žalobce vykonal své právo nakládat se svým majetkem a že byly splněny všechny předepsané náležitosti týkající se nakládání s majetkem obce. Soud neshledal za důležitou otázku vydržení, neboť pan Fuchs nabyl vlastnické právo na základě platné smlouvy.

Nejvyšší soud České republiky tuto věc posoudil ve svém usnesení ze dne 01.12.2016, č.j. 28 Cdo 3117/2016, kterým zamítl dovolání žalobce. **Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení potvrdil závěry Městského soudu v Praze a konstatoval, že úmysl obce dobrovolně napravit i mimo rámec stávajících restitučních předpisů křivdy spáchané v minulosti by neměl být považován za nezákonný.** Uvedené závěry Nejvyššího soudu České

republiky následně přezkoumal Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 24.07.2018, č.j. IV. ÚS 759/17. Ústavní soud zamítl ústavní stížnost žalobce a konstatoval, že uvedené závěry Nejvyššího soudu České republiky jsou správné a v souladu s Ústavou České republiky.

IV.

Žalobou uplatněný nárok je v rozporu se základními principy morálky a odporuje závazkům České republiky vyplývajícím z tzv. Terezínské deklarace

Sporné nemovitosti jsou součástí rodinné historie déle jak 100 let. Jedná se o vazbu k České republice, resp. bývalému Československu, resp. bývalým zemím koruny české, které rodina žalované vždy považovala a nadále považuje za zemi svého původu. Žalovaná a celá její rodina mají se spornými nemovitostmi spojeny četné vzpomínky na vyprávění svých rodičů a prarodičů. Proto jejich další odebrání v důsledku žalobcem navrhovaného zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by představovalo další křivdu, která by byla rodině žalované způsobena. V této souvislosti je nepochybné, že žalobou uplatněný nárok představuje zjevné zneužití práva ze strany žalobce, které ve smyslu ustanovení § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *OZ*), nemůže požívat ochrany.

Žalovaná má za to, že je naprosto v rozporu se základními principy morálky, aby soud žalobě vyhověl. Žalovaná je naopak přesvědčena, že je dán prostor pro to, aby soud žalobu zamítl, popř. využil své diskrece, a spoluvlastnictví ohledně sporných nemovitostí zrušil a vypořádal tak, že by se žalovaná stala výlučným vlastníkem sporných nemovitostí s tím, že jako kompenzace by byla zohledněna (i) obvyklá cena pozemků na Zbraslavi, (ii) případně také plody a užitky včetně nájemného, které žalobce, resp. jeho předchůdci, za posledních více jak 70 let ze sporných nemovitostí na úkor rodiny žalované čerpali bez odpovídajících investic do jejich údržby. Vypořádání majetkových křivd způsobených na židovském obyvatelstvu je nepochybně v kontextu s mezinárodní Terezínskou deklarací, jejímž iniciátorem byla v roce 2009 i Česká republika, ve veřejném zájmu.

Popsané okolnosti jednoznačně dokládají, že žalobou uplatněný nárok odporuje ustanovení § 1140 odst. 2 OZ, neboť žalobce požaduje zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ke sporným nemovitostem „*jen k újmě některého ze spoluvlastníků*“ – žalované. Žalobě tedy v žádném případě nelze vyhovět.

V.

Žalobce není ve věci aktivně legitimován

Nad rámec výše uvedeného je žaloba nedůvodná také proto, že žalobce není ve věci aktivně legitimován. Žalobce je sice v katastru nemovitostí zapsán jako podílový spoluvlastník sporných nemovitostí, avšak tento zápis neodpovídá skutečnosti.

Žalobce v žalobě uvádí, že vlastnické právo k nemovitostem nabyl na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *zákon č. 172/1991 Sb.)*. Uvedené tvrzení však neobstojí, neboť přechodu sporných nemovitostí na žalobce bránilo tzv. blokační ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 172/1991 Sb., podle kterého: *„Do vlastnictví obcí nepřecházejí rovněž věci z vlastnictví České republiky, k jejichž vydání uplatní nárok oprávněná osoba podle zvláštního předpisu."* Blokační účinky tohoto ustavení se přitom podle ustálené judikatury Ústavního soudu vztahovaly i na restituční nároky uplatněné podle později vyhlášených restitučních zákonů (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 01.07.2010, sp. zn. Pl. ÚS 9/07).

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že tím, že matka žalované uplatnila v roce 1995 restituční nárok ke sporným nemovitostem, nastoupily blokační účinky ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 172/1991 Sb. a žalobce se tak nemohl platně stát vlastníkem předmětných nemovitostí a nemůže být ani dnes jejich podílovým spoluvlastníkem.

Žalovaná je současně přesvědčena, že vlastníkem ideálního podílu ve výši ¾ sporných nemovitostí, které jsou dnes v katastru nemovitostí chybně zapsány ve prospěch žalobce, není ani Česká republika. Žalovaná je totiž přesvědčena, že v průběhu komunismu vlastnické právo ke sporným nemovitostem na tehdejší stát rovněž nikdy nepřešlo. Žalované se nikdy nepodařilo dohledat žádné doklady, které by platný převod či přechod dotčeného majetku na stát dokládaly. Za takové situace nelze mít než za to, že k převodu nikdy nedošlo a rodina žalované své vlastnické právo k dotčeným nemovitostem nikdy nepozbyla.

S ohledem na výše uvedené je nutno trvat na tom, že žalobce není ve věci aktivně legitimován a žaloba by měla být bez dalšího zamítnuta.

VI.

Procesní návrh

S ohledem na výše uvedené žalobce navrhuje, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl, případně, aby využil své diskrece, a spoluvlastnictví ohledně sporných nemovitostí zrušil a vypořádal tak, že se žalovaná stane výlučným vlastníkem sporných nemovitostí s tím, že jako kompenzace bude zohledněna (i) obvyklá cena pozemků na Zbraslavi, (ii) případně také plody a užitky včetně nájemného, které žalobce, resp. jeho předchůdci, za posledních více jak 70 let ze sporných nemovitostí na úkor rodiny žalované čerpali bez odpovídajících investic do jejich údržby.

Pro případ úspěchu ve věci žalovaná požaduje, aby jí soud přiznal náhradu nákladů řízení včetně DPH.

Anna Regina Kikayon

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 6157-087/22

Předmět posudku	:	pozemek p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemek p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha (Praha 7, ul. Letohradská 14)
Objednatel posudku	:	MČ Praha 7 IČ : 000 63 754 U Průhonu 1338/38 170 00 Praha 7
Účel posudku	:	**oceňovací analýza obvyklé ceny/tržní hodnoty** pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemek p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7
Oceněno ke dni	:	3.července 2022
Posudek vypracoval	:	Ing. Jan Beneš IČ : 67381235 Za Strahovem 387/41 169 00 Praha 6 ABBEN – znalecká kancelář s.r.o. IČ : 24307611 Za Strahovem 387/41 169 00, Praha 6

Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek obsahuje 22 stran + přílohu.

V Praze, dne 3.července 2022

Ing. Jan Beneš znalec z oboru ekonomika ceny a odhady se zvl. spec. oceňování nemovitostí

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých objednatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmikoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

   Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1. Účel znaleckého posudku (znalecký posudek, str.3). Objednateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.

.....

Ing. Jan Beneš

jan.benesch@seznam.cz
tel. +420603892542

C) Oceňovací analýza

1. ÚVOD

1.1. Účel znaleckého posudku

Zpracovatel znaleckého posudku byl pověřen objednatelem provedením oceňovací analýzy obvyklé ceny/tržní hodnoty pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, a to ke dni ocenění 3.července 2022

Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti. Stanovená obvyklá cena/tržní hodnota je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva.

1.2. Vlastnictví

Vlastnictví nemovitosti bylo prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1186 pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha

1.3. Rozsah oceňovací analýzy

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb. a zákona č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst.1, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

§ 2, odst.4, citace : .... Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem.
Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b ..... Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č.488/2020 a č.424/2021Sb. s účinností od 1.1.2022.)

Tržní cena ..... částka realizovaná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená.
Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost koupit, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a draze koupil.

Sjednaná cena částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni nebo ve zvláštní oblibě. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace objednatele - MČP7 – pan Bohuňovský (odbor majetku)
- Místní šetření znalce 17.06.2022 za přítomnosti p.Ljapina (7U s.r.o.)

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1. Analýza komerční atraktivnosti nemovitosti

Předmětný objekt č.p.804 se nachází v památkově chráněném území – rezervaci v hl.m. Praze. Od 4.12. 1992 je historické jádro Prahy o rozloze 866 hektarů zapsáno do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a je chráněno zákonem a nařízením vlády o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. Oceňovaná nemovitost se nalézá v k.ú. Holešovice, městské části Praha 7 hl.m.města Praha a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace „Letohradská". Předmět ocenění je tvořen pozemkem p.č.2009 včetně budovy č.p.804 a včetně příslušenství, vše k.ú. Holešovice, obec Praha. Pozemek p.č.2009 přináležící k nemovitosti je téměř celý zastavěn předmětnou stavbou č.p.804, zbývající část pozemku p.č.2009 tvoří zpevněná plocha vnitřního dvora. Pozemek p.č.2008 je doplňkovým pozemkem pro danou nemovitost a není samostatně komerčně využitelný.

Oceňovaná nemovitost se nachází v obytné oblasti v městské části Holešovice, mezi Strossmayerovým a Letenským náměstím, v blízkosti Letenských sadů. Lokalita, ve které se budova č.p.804 nachází, představuje atraktivní lokalitu, a to vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o centrální část dané městské části. Ulice Letohradská je boční komunikací, která je souběžná s ulicí Milady Horákové, která je hlavní komunikační tepnou dané oblasti a která představuje spojnici mezi oblastí Letné a centrální částí Holešovic. V dané širší lokalitě jsou situované bytové domy, obchody, sídla firem, kanceláře, úřady (MV ČR, ÚMČ Praha 7, atd.), galerie (NG), atd. Z pohledu hodnocení atraktivity bydlení se jedná o atraktivní lokalitu k bydlení v hl.m.Praze. Z pohledu hodnocení komerční atraktivity (obchodní) se jedná o neatraktivní lokalitu z důvodu nízké průchodnosti potenciálních zákazníků. V relativně těsné blízkosti (max. 1-3 minuty chůze) domu č.p.804 se nachází stanice MHD - tram (ul.Milady Horákové). V relativní blízkosti je možná dostupnost metra „Vltavská nebo Hradčanská". Dopravní obslužnost daného objektu č.p.804 je znalcem hodnocena jako přiměřená dané lokalitě hl.m. Prahy, tzn. že dopravní obslužnost oblasti je hodnocena jako vyhovující. Objekt má však omezenou možnost vlastního parkování a to pouze na přilehlých obslužných komunikacích. Problematiku parkování je možné řešit parkováním na vyhrazených parkovacích zónách pro rezidenty MČ Prahy 7, případné parkování návštěvníků je však možné pouze v placených zónách.

Poloha a stavebně technický stav objektu zásadním způsobem ovlivňuje atraktivitu oceňovaného objektu. Poloha objektu zásadním způsobem rovněž ovlivňuje obvyklou výši možných realizovaných nájmů či prodejů podlahových ploch v oceňovaném objektu. Předmětná budova č.p.804 je uvažována pro potřeby tržní analýzy v současném stavebně technickém stavu, tak jak byl shledán při místním šetření (objekt v budoucnosti vyžaduje provedení zásadní rekonstrukce vysoké finanční náročnosti). V případě neprovedení zásadní rekonstrukce domu je předpoklad odchodu stávajících nájemníků a následný propad výnosů domu z nájmu. Vybavení prostor objektu je hodnocené jako standardní, umožňující plné využití, dle kolaudovaného stavu. Vzhledem k výškové hladině sousední zástavby není potenciál možnosti nástavby dalšího nadzemního podlaží pro objekt č.p.804 uvažován. Předmětná stavba a pozemky se nachází dle platného územního plánu hl.m.Praha v území typu využití OV (všeobecně obytné). Využití stavby a pozemků je možné pouze v souladu s podmínkami platného územního plánu.

Komerční atraktivitu oceňované nemovitosti ovlivňuje fakt, že objekt disponuje 2x prázdným půdním prostorem, který je v obou případech vhodný pro realizaci kvalitní půdní vestavby. Tato investice je však podmíněna výstavbou osobního výtahu. Objekt je dispozičně uzpůsobený pro umístění výtahu vně obvodového pláště z pohledu vnitřního dvora domu.

2.2. Budova - dům č.p.804

Předmětná budova č.p.804 se nachází v k.ú. Holešovice, obec Praha. Dům je vnitřní v uliční řadě a je situován do ulice Letohradská. Objekt sestává ze dvou samostatných objektů – (uliční a dvorní trakt) se shodným číslem popisným č.p.804. Na vnitřním dvoře domu č.p.804 se nevyskytují žádné další stavby, vyjma výše uvedených.

Hlavní vstup do uliční části domu (uliční trakt) je právě z ulice Letohradská. tato část domu má 1PP, 4NP a půdní prostor stavebně vhodný pro realizaci půdní vestavby. Konstrukční systém objektu je zděný, stropy rovné. Střecha je šikmá. Prázdný půdní prostor je vhodný pro výstavbu půdního bytu. Byla provedena kompletní oprava a výměna střešní konstrukce a klempířské konstrukce, tzn. oprava dřevěné konstrukce krovu a výměna střešní krytiny, byly osazené ochranné folie, a to v hodnotě cca 330tis.Kč. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové hladké. Venkovní omítky jsou standardní. Okna a dveře jsou standardní. Podlahy jsou kryté podlahovými krytinami. Vybavení bytů je dle informací objednatele standardní. V domě není osazen osobní výtah. Objekt je napojen na všechny druhy inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro). Stavebně technický stav objektu je znalcem hodnocen jako výrazně zchátralý, vykazující známky výrazně zanedbané údržby. V současné době je v domě 7 bytů a 2 nebytové prostory.

Vnitřní stavba obytného domu (dvorní trakt), přístupná z vnitřního dvoru je samostatným objektem. Tato část domu má 4NP a půdní prostor stavebně vhodný pro realizaci půdní vestavby. Konstrukční systém objektu je zděný, stropy rovné. Střecha je šikmá. Prázdný půdní prostor je vhodný pro výstavbu půdního bytu. Byla provedena kompletní oprava a výměna střešní konstrukce a klempířské konstrukce, tzn. oprava dřevěné konstrukce krovu a výměna střešní krytiny, byly osazené ochranné folie, a to v hodnotě cca 311tis.Kč. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové hladké. Venkovní omítky jsou standardní. Okna a dveře jsou standardní. Podlahy jsou kryté podlahovými krytinami. Vybavení bytů je dle informací objednatele standardní. Není osazen osobní výtah. Objekt je napojen na všechny druhy inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro). Stavebně technický stav objektu je znalcem hodnocen jako výrazně zchátralý, vykazující známky výrazně zanedbané údržby. V současné době je v domě 4 byty a žádný nebytový prostor.

Pozemek p.č.2008 je zahradou minimálního rozměru, která je situovaná za zadním traktem domu č.p.804. Zahrada je bez údržby a zpustlá.

Dle údajů poskytnutých znalci objednatelem a z poskytnutých podkladů je stanovena užitná podlahová plocha budovy č.p.804, a to :

Parametry domu č.p.804 (dle zaměření GSG s.r.o. ze dne 1.10.2018) :

Užitná podlahová plocha domu

Užitná podlahová plocha bytových prostor uliční trakt celkem	cca =	395,80 m²
Užitná podlahová plocha bytových prostor dvorní trakt celkem	cca =	343,20 m²
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem	cca =	37,30 m²
Užitná podlahová plocha domu č.p.804 celkem	**cca =**	**776,30 m²**

Znalec konstatuje, že výměry podlahových ploch jednotek jsou převzaté z podkladů objednatele (dle zaměření GSG s.r.o. ze dne 1.10.2018) pro vyhotovení „Prohlášení vlastníka“

Půdní prostor vhodný k realizaci vestavby uliční trakt (odborný odhad znalce)	cca =	115 m^2
Půdní prostor vhodný k realizaci vestavby dvorní trakt (odborný odhad znalce)	cca =	115 m^2
Podlahová plocha sklepů - uliční trakt - celkem (odborný odhad znalce)	cca =	32,9 m^2

nepředstavuje, vzhledem k lokalitě, zásadní rozvojový potenciál nemovitosti

2.3. Pozemek

- Podle předložených podkladů a informací zadavatele se jedná o pozemky p.č.2009 a p.č.2008 k.ú. Holešovice, obec Praha

Pozemek p.č.2009 přináležící k nemovitosti je téměř celý zastavěn předmětnou stavbou č.p.804, zbývající část pozemku p.č.2009 tvoří zpevněná plocha vnitřního dvora. Pozemek p.č.2008 je zahradou minimálního rozměru, která je situovaná za zadním traktem domu č.p.804. Zahrada je bez údržby a zpustlá. Pozemek p.č.2008 je doplňkovým pozemkem pro danou nemovitost (zahrada) a není samostatně komerčně využitelný.

2.4. Územní plán

V platném územním plánu hl.m. Prahy je stavba č.p.804 se souvisejícími pozemky p.č.2009 a p.č.2008, k.ú. Holešovice, obec Praha vedena v oblasti využití typu OV (všeobecně obytné).

Využití pozemků a staveb je možné pouze v souladu s kolaudovaným stavem a v souladu s podmínkami platného územního plánu hl.m.Praha

3. OCENĚNÍ

3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklých cen je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.2. Metody oceňování

Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.
Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování, jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.
Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování- International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem

o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitých věcí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalcem zvolena **jako nevhodnější porovnávací metoda**. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobjektivnější metodu při oceňování.

Oceňovací analýza je zpracována v souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku") ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb. a zákona č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst.1, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající

z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

§ 2, odst.4, citace : .... Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem.
Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b ..... Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č.488/2020 a č.424/2021Sb. s účinností od 1.1.2022.)

Tržní cena ..... částka realizovaná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě

Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená.
Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost koupit, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a draze koupil.

Sjednaná cena částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni nebo ve zvláštní oblibě. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

4. OCEŇOVACÍ ANALÝZA OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY

4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou hodnotu posuzované nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití pozemku p.č.2009 včetně budovy č.p.804 a pozemku p.č.2008, vše včetně příslušenství, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice je znalcem konstatováno :

Posuzovaná nemovitost je určena pro účely bydlení a v omezeném rozsahu i pro účely komerční. Dům nemá potenciál rozšíření, vyjma realizace půdní vestavby. Současné využití je znalcem hodnocené jako nejlepší a nejvýnosnější.

4.2. Porovnávací metoda ... č.p.804 - ocenění součtem cen jednotek (stav ke dni ocenění)

S ohledem na účel tohoto posudku je znalcem zvolena **jako nevhodnější porovnávací metoda**. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobjektivnější metodu při oceňování.

Oceňovací porovnávací postup při hypotetickém rozdělení objektu č.p.804 na jednotlivé bytové, případně nebytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. Jednotkové ceny použité v této metodě byly určeny na základě konzultací s realitními kancelářemi a jejich hodnota je stanovena v závislosti na všech okolnostech, které obvyklou cenu ovlivňují, např. stavebně technický stav objektu, poloha, aktuální situace na trhu s realitami, atd.

Dle údajů poskytnutých znalci objednatelem a z poskytnutých podkladů je stanovena užitná podlahová plocha budovy č.p.804, a to :

Užitná podlahová plocha bytových prostor uliční trakt celkem	cca =	395,80 m²
Užitná podlahová plocha bytových prostor dvorní trakt celkem	cca =	343,20 m²
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem	cca =	37,30 m²
Užitná podlahová plocha domu č.p.804 celkem	**cca =**	**776,30 m²**
Půdní prostor vhodný k realizaci vestavby uliční trakt (odborný odhad znalce)	cca =	115 m²
Půdní prostor vhodný k realizaci vestavby dvorní trakt (odborný odhad znalce)	cca =	115 m²
Podlahová plocha sklepů - uliční trakt - celkem (odborný odhad znalce)	cca =	32,9 m²

nepředstavuje, vzhledem k lokalitě, zásadní rozvojový potenciál nemovitosti

---

Dle sdělení objednatele jsou jednotky č.804/3, č.804/5, 804/6, 804/7 v uličním traktu, pronajmuté na dobu určitou s možností ukončení nájemního vztahu. Bytové jednotky lze tedy uvolnit. Z tohoto důvodu je na jednotky č.804/3, č.804/5, 804/6, 804/7 nahlíženo znalcem jako na bytové jednotky volné

Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných objektů bytů - volných (nabídka k prodeji)

Č.	Lokalita	Stavebně technický stav	Velikost, typ, vlastnictví	Prodejní cena Kč	Nabídková prodejní cena podlahové plochy Kč / m²	Cena sjednaná podlahové plochy Kč / m² 90% nabídkové ceny
1	Praha7, Veletržní	dobrý, vhodný pro rekonstrukci	1+1 50 m² cihla, osobní	5.590.000,-	112.000,-	100.800,-
2	Praha7, Šimáčkova	dobrý, vhodný pro rekonstrukci	2+1 62 m² cihla, osobní	6.980.000,-	113.000,-	101.700,-
3	Praha7, Kamenická	dobrý, vhodný pro rekonstrukci	3+kk 77 m² cihla, osobní	9.190.000,-	119.000,-	107.100,-
						Znalcem stanovená cena sjednaná 100.000,- Kč / m²

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti obsazených bytových jednotek (nezrekonstruovaných) v nadzemních podlažích v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni privatizačních prodejů nájemních bytů (**volné, s možností prodeje do osobního vlastnictví**) v obdobných lokalitách hl.m.Praha

cca : **100.000,- Kč/m²**

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti obsazených bytových jednotek (nezrekonstruovaných) v 1.NP (přízemí) v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni privatizačních prodejů **nájemních bytů (obsazené nájemcem na dobu neurčitou)** v obdobných lokalitách hl.m.Praha

cca : **60.000,- Kč/m²**

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti obsazených bytových jednotek (nezrekonstruovaných) v nadzemních podlažích v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni privatizačních prodejů nájemních bytů (**obsazené nájemcem na dobu neurčitou**) v obdobných lokalitách hl.m.Praha :

cca : **70.000,- Kč/m²**

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti volných nebytových jednotek v nadzemních podlažích v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni :

cca : **60.000,- Kč/m²**

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti volných nebytových jednotek v podzemních podlažích v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni :

cca : **10.000,- Kč/m²**

Obvyklá cena/tržní hodnota půdní plochy v dané lokalitě, stanovená komparační metodou se pohybuje v úrovni :

cca : **50.000,- Kč/m²**

přehled k pasportům - Excel

SOUBOR DOMŮ VLOŽENÍ ROZLOŽENÍ STRÁNKY VZORCE DATA REVIZE ZOBRAZENÍ DOPLŇKY

J27

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	PŘEHLED AKTUÁLNĚ VYMEZENÝCH PROSTOR K PRONÁJMU - PASPORTY A NÁJEMNÉ									PLÁNOVANÉ ROZDĚLENÍ		
2	Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační	Rozdělení	NP	Typ	Číslo prostoru	Pronajatá plocha m2	Nájem bez služeb Kč/měsíc	Číslování dle budoucího PV	Výměra prostoru dle buď. PV m2	poznámka
3	zatím jako společná část domu bez pasportu				1.PP	NBP				801/102	15,90	Číslování asi bude prohozeno v budoucnu prohozeno
4	LETOHRADSKÁ	804	14	A	1.NP	NBP	301	21,80	2 261,00	801/101	21,40	101 a 102 podle podlaží
5	LETOHRADSKÁ	804	14	A	1.NP	Byt	1	43,40	6 188,00	804/1	45,00	
6	LETOHRADSKÁ	804	14	A	2.NP	Byt	2	78,00	11 120,00	804/2	74,70	
7	LETOHRADSKÁ	804	14	A	2.NP	Byt	3	40,10	12 855,00	804/3	43,60	
8	LETOHRADSKÁ	804	14	A	3.NP	Byt	4	44,41	12 456,00	804/5	44,70	
9	LETOHRADSKÁ	804	14	A	3.NP	Byt	5	71,25	10 158,00	804/4	70,20	
10	LETOHRADSKÁ	804	14	A	4.NP	Byt	6	21,95	5 984,00	804/6	22,30	
11	LETOHRADSKÁ	804	14	A	4.NP	Byt	7	89,96	17 646,00	804/7	95,30	
12												
13	LETOHRADSKÁ	804	14	B	2.NP	Byt	2	59,82	8 529,00	xxx/1	62,50	v pasportech je přehozené číslování
14	LETOHRADSKÁ	804	14	B	2.NP	Byt	3	46,40	6 851,00	xxx/2	50,30	byt ev.č. 1 je až v podlaží nad byty ev.č. 2 a 3.
15	LETOHRADSKÁ	804	14	B	3.NP	Byt	1	110,77	16 356,00	xxx/3	114,50	
16	LETOHRADSKÁ	804	14	B	4.NP	Byt	5	102,62	14 630,00	xxx/4	115,90	
17												
18												
19												
20												

Tabulka č. 2 Přehled obvyklých cen jednotek, a to dle účelu užití

Jednotka číslo	Účel	Podlahová plocha	Cena (Kč) nezrekonstruovaná + obsazená
č.p.804	**Obytná podlahová plocha (obsazená nájemcem)** 1.NP - přízemí	45,00 m²	**60.000,- Kč/ m² (nezrekonstruovaná)** 2.700.000,- Kč
č.p.804	**Obytná podlahová plocha (volné, s možností prodeje do osobního vlastnictví)** 2.-4.NP	370,70 m²	100.000,- Kč/ m² (nezrekonstruovaná) 37.070.000,- Kč
č.p.804	**Obytná podlahová plocha (obsazená nájemcem)** 2.-4.NP	323,30 m²	**70.000,- Kč/ m² (nezrekonstruovaná)** 22.631.000,- Kč

č.p.804	Komerčně využitelná podlahová plocha 1.NP	21,4 m²	60.000,- Kč/ m² 1.284.000,- Kč
č.p.804	Komerčně využitelná podlahová plocha 1.PP	15,90 m²	10.000,- Kč/ m² 159.000,- Kč
č.p.804	Nebytové prostory (sklepy, podzemní podlaží) - uliční trakt	32,9 m²	2.000,- Kč/ m² 65.800,- Kč
č.p.804	Nebytové prostory (sklepy, podzemní podlaží) -dvorní trakt	49,00 m²	2.000,- Kč/ m² 98.000,- Kč
č.p.804	Půdní prostory vhodné pro realizaci půdní vestavby - celkem	230,- m²	50.000,- Kč/ m² 11.500.000,- Kč
DŮM		**celkem**	**75.507.800,-**

* Výměry bytových a nebytových jednotek byly převzaty z podkladů poskytnutých objednatelem - (dle zaměření GSG s.r.o. ze dne 1.10.2018)

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti, tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, stanovená komparační metodou (součet cen jednotek) je, vzhledem k poloze objektu a komfortně srovnatelným objektům, určena v hodnotě

cca 75.507.800,- Kč

4.3 Rekapitulace výsledků analýzy

Tabulka č. 3 Přehled cen objektu stanovených jednotlivými metodami a stanovení celkové obvyklé ceny/tržní hodnoty

Výnosová cena	
Věcná cena celková	
Komparace – dle cen objektů	
Komparace - součet cen jednotek	**75.507.800,- Kč**
Komparace - analýza skutečných nákladů a výnosů	
OBVYKLÁ CENA	**75.507.800,- Kč**

Z důvodu eliminace spekulativních vlivů je znalcem zvolena za hlavní metodu, metoda komparace (součet cen jednotek). Tato metoda je zvolena z důvodu znalcem předpokládaného rozvojového potenciálu dané budovy a dané lokality. Zároveň vychází ze současného stavebně technického stavu domu a jeho vybavení. Znalec vycházel z podkladů poskytnutých objednatelem a z poznatků získaných během místního šetření. Uvedené skutečnosti jsou zohledněné ve vztahu k výše stanovenému maximálnímu komerčnímu potenciálu dané nemovitosti včetně pozemků.

Odůvodnění :

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu nemovitostí je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádnější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským" rozumem.

Závěrečná obvyklá cena/tržní hodnota je znalcem považována v současné době, za cenu odpovídající standardnímu realitnímu trhu v ČR.

4.4 Rozdělení nemovitosti ve vztahu k obvyklé ceně, ideálním spoluvlastnickým podílům a obvyklé ceně jednotek

Obvyklá cena/tržní hodnota :

Celková obvyklá cena/tržní hodnota předmětné nemovitosti, tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, je na základě všech dostupných informací a analýz znalcem stanovena k datu ocenění 3.července 2022 ve výši

75.507.800,- Kč

Vlastnictví nemovitosti :

Vlastnictví nemovitosti bylo prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1186 pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha :

Hlavní město Praha (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce) MČ Praha 7 ..... **3/4**

obvyklá cena/tržní hodnota podílu 3/4 ..... 56.630.850,- Kč

Kikayon Anna Regina, Dominikánská 264/2, Brno-město, 602 00 Brno **1/4**

obvyklá cena/tržní hodnota podílu 1/4 ..... 18.876.950,- Kč

Uliční trakt objektu č.p.804

Tabulka č. 4 Obvyklá cena/tržní hodnota bytových a nebytových jednotek (uliční trakt):

Bytová/nebytová jednotka číslo	Podlahová plocha / podlaží	Jednotková cena podlahové plochy	**Obvyklá cena/tržní hodnota bytové jednotky**
804/1	45,00 m² / 1.NP - přízemí	60tis.Kč/m²	**2.700.000,- Kč**
804/2	74,70 m² /2.NP	70tis.Kč/m²	**5.229.000,- Kč**
804/3	43,60 m² /2.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m²	**4.360.000,- Kč**
804/5	44,70 m² /3.NP	100tis.Kč/m²	**4.470.000,- Kč**
804/4	70,20 m² /3.NP (jednotka volná)	70tis.Kč/m²	**4.914.000,- Kč**
804/6	22,30 m² /4.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m²	**2.230.000,- Kč**
804/7	95,30 m² /4.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m²	**9.530.000,- Kč**
804/101	21,40 m² /1.NP	60tis.Kč/m²	**1.284.000,- Kč**
804/102	15,90 m² /1.PP	10tis.Kč/m²	**159.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota sklepní plochy (uliční trakt):

sklepní plocha ..... užitná plocha 32,9 m² ... 2tis.Kč/m² ... **65.800,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota půdní plochy (uliční trakt):

půdní plocha pro půdní vestavbu ..... užitná plocha 115 m² ... 50tis.Kč/m² ... 5.750.000,- Kč

---

celkem obvyklá cena/tržní hodnota uličního traktu objektu č.p.804 ..... 40.691.800,- Kč

Dvorní trakt objektu č.p.804

Tabulka č. 5 Obvyklá cena/tržní hodnota bytových a nebytových jednotek (dvorní trakt):

Bytová/nebytová jednotka číslo	Podlahová plocha / podlaží	Jednotková cena podlahové plochy	**Obvyklá cena/tržní hodnota bytové jednotky**
xxx/1	62,50 m² / 2.NP	70tis.Kč/m²	**4.375.000,- Kč**
xxx/2	50,30 m² / 2.NP	100tis.Kč/m²	**5.030.000,- Kč**
xxx/3	114,50 m² / 3.NP	100tis.Kč/m²	**11.450.000,- Kč**
xxx/4	115,90 m² / 4.NP	70tis.Kč/m²	**8.113.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota sklepní plochy (dvorní trakt):

sklepní plocha ..... užitná plocha 49,00 m² ..... **98.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota půdní plochy (dvorní trakt):

půdní plocha pro půdní vestavbu ..... užitná plocha 115 m² ..... **5.750.000,- Kč**

---

celkem obvyklá cena/tržní hodnota dvorního traktu objektu č.p.804 ..... 34.816.000,- Kč

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje uváděné v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu provedeného objektu nebo jeho výnosnosti z hlediska prodeje.

Hodnoty cen stanovené porovnávací oceňovací metodou jsou odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti. Při jejich stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu, Znalcem byly uvažovány obecné vlivy nestabilního bankovního trhu a trhu s realitami, a to v souvislosti s obecnou globální finanční a ekonomickou nejistotou. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty pro současný realitní trh.
Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.
Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.
Věcná břemena na předmětné nemovitosti váznoucí nebyla znalci objednatelem sdělena.
Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění vypracováno.

Celková obvyklá cena/tržní hodnota předmětné nemovitosti,

tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, k datu ocenění 3.července 2022 je stanovena ve výši :

Kč 75.507.800,-

==========

Slovy: **Sedmdesát Pět Milionů Pětset Sedm Tisíc Osmset** Kč

Obvyklá cena/tržní hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 na předmětné nemovitosti, tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, k datu ocenění 3.července 2022 je stanovena ve výši :

Kč 56.630.850,-

==========

Slovy: **Padesát Šest Milionů Šestset Třicet Tisíc Osmset Padesát** Kč

Obvyklá cena/tržní hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na předmětné nemovitosti, tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, k datu ocenění 3.července 2022 je stanovena ve výši :

Kč 18.876.950,-

==========

Slovy: **Osmnáct Milionů Osmset Sedmdesát Šest Tisíc Devětset Padesát** Kč

V Praze, dne 3.července 2022

vypracoval:

Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 243 07 611
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

Obvyklá cena/tržní hodnota jednotek v předmětné nemovitosti,

tedy pozemku p.č.2009, nedílnou součástí pozemku p.č.2009 je budova č.p.804, a dále pozemku p.č.2008, a to vše včetně příslušenství, a to vše k.ú. Holešovice, Praha, ul. Letohradská 14, Praha 7, k datu ocenění 3.července 2022 je stanovena ve výši :

Uliční trakt objektu č.p.804

Obvyklá cena/tržní hodnota bytových jednotek (uliční trakt):

Bytová/nebytová jednotka číslo	Podlahová plocha / podlaží	Jednotková cena podlahové plochy	**Obvyklá cena/tržní hodnota bytové jednotky**
804/1	45,00 m2 / 1.NP - přízemí	60tis.Kč/m^2	**2.700.000,- Kč**
804/2	74,70 m2 /2.NP	70tis.Kč/m^2	**5.229.000,- Kč**
804/3	43,60 m2 /2.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m^2	**4.360.000,- Kč**
804/5	44,70 m2 /3.NP	100tis.Kč/m^2	**4.470.000,- Kč**
804/4	70,20 m2 /3.NP (jednotka volná)	70tis.Kč/m^2	**4.914.000,- Kč**
804/6	22,30 m2 /4.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m^2	**2.230.000,- Kč**
804/7	95,30 m2 /4.NP (jednotka volná)	100tis.Kč/m^2	**9.530.000,- Kč**
804/101	21,40 m2 /1.NP	60tis.Kč/m^2	**1.284.000,- Kč**
804/102	15,90 m2 /1.PP	10tis.Kč/m^2	**159.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota sklepní plochy (uliční trakt):

sklepní plocha .....užitná plocha 32,9 m^2 ... 2tis.Kč/m^2 ... 65.800,- Kč

Obvyklá cena/tržní hodnota půdní plochy (uliční trakt):

půdní plocha pro půdní vestavbu .....užitná plocha 115 m^2 ... 50tis.Kč/m^2 ... 5.750.000,- Kč

---

celkem obvyklá cena/tržní hodnota uličního traktu objektu č.p.804 ..... **40.691.800,- Kč**

Ing. Jan Beneš znalec z oboru ekonomika ceny a odhady se zvl. spec. ocenění nemovitostí

Dvorní trakt objektu č.p.804

Bytová/nebytová jednotka číslo	Podlahová plocha / podlaží	Jednotková cena podlahové plochy	**Obvyklá cena/tržní hodnota bytové jednotky**
xxx/1	62,50 m2 / 2.NP	70tis.Kč/m²	**4.375.000,- Kč**
xxx/2	50,30 m2 / 2.NP	100tis.Kč/m²	**5.030.000,- Kč**
xxx/3	114,50 m2 / 3.NP	100tis.Kč/m²	**11.450.000,- Kč**
xxx/4	115,90 m2 / 4.NP	70tis.Kč/m²	**8.113.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota sklepní plochy (dvorní trakt):

sklepní plocha ...užitná plocha 49,00 m² ..... **98.000,- Kč**

Obvyklá cena/tržní hodnota půdní plochy (dvorní trakt):

půdní plocha pro půdní vestavbu ... užitná plocha 115 m² ..... **5.750.000,- Kč**

---

celkem obvyklá cena/tržní hodnota dvorního traktu objektu č.p.804 ..... **34.816.000,- Kč**

.....

V Praze, dne 3.července 2022

vypracoval:

Ing. Jan Beneš
znalec z oboru
ceny a odhady se zvl. spec. oceňování nemovitostí
ekonomika

Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 243 07 611
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

D) Doložka dle OSŘ

Znalecký posudek č. 6157-087/22 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Městským soudem v Praze.
Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6157-087/22.

.....

Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

F) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku) v platném znění

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 12:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Městská část Prahy 7

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1186**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	**00064581**	**3/4**
Kikayon Anna Regina, 157 Hanassi St., Herzliya 4639458, Stát Izrael	**565516/2755**	**1/4**
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7	**00063754**	**3/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2008	**87**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
2009	**468**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**

Součástí je stavba: **Holešovice, č.p. 804, byt.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2009**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **- Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 2008, Parcela: 2009

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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

  POLVZ:681/1996 Z-11300681/1996-101

  Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**
  Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7 **00063754**

- **Usnesení soudu o dědictví 22D 589/2010-42 ze dne 21.04.2011. Právní moc ke dni 21.04.2011.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2022 12:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **1186**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-43109/2011-101

Pro: **Kikayon Anna Regina, 157 Hanassi St., Herzliya 4639458, Stát Izrael** *RČ/IČO:* **565516/2755**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2008	**22611**	**87**

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

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: 20.06.2022 13:11:57*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

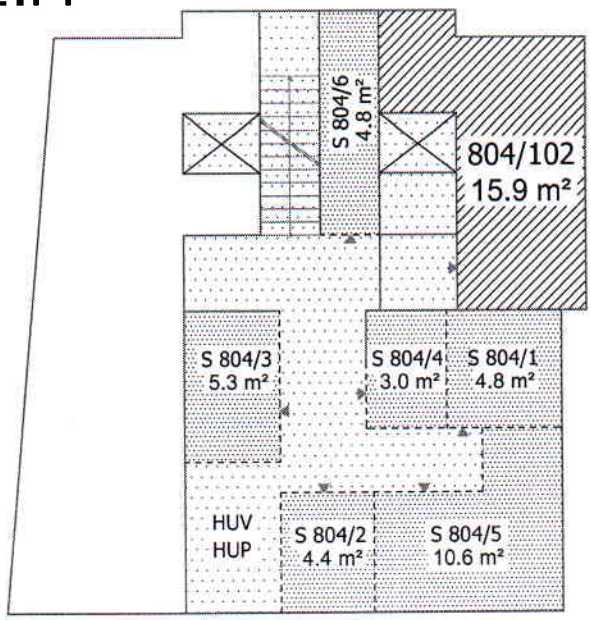
1993
1990
1989/1
1989/2
88
2002
2003/2
2004/2
2008
2011
2016
2017
2018
1987
1986
2003/1
2004/1
2009
2010
2014
2015
2019
Letohradská
1981/1
1980
1979/2
1978/5
1984
1:500
0 5 10 15 20 25 m

PŘEHLED AKTUÁLNĚ VYMEZENÝCH PROSTOR K PRONÁJMU - PASPORTY A NÁJEMNÉ

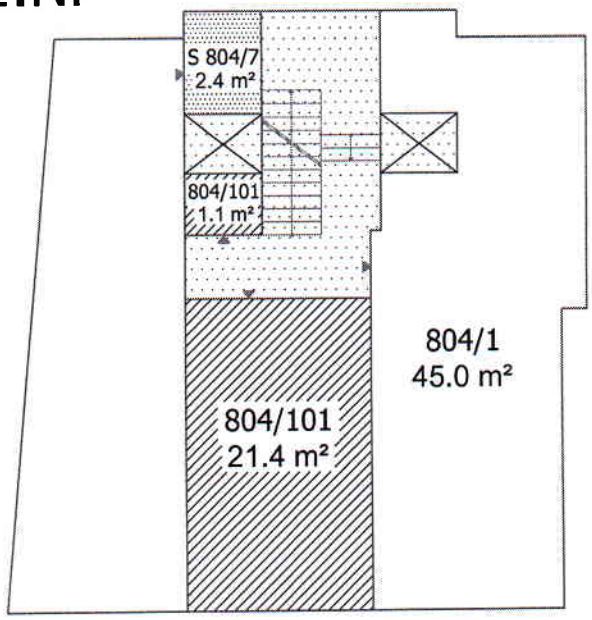
Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační	Rozdělení	NP	Typ	Číslo prostoru	Pronajatá plocha m2	Nájem bez služeb Kč/měsíc	Nájem do:	PLÁNOVANÉ ROZDĚLENÍ Číslování dle budoucího PV	Výměra prostoru dle bud. PV m2
zatím jako společná část domu bez pasportu				*1.PP*	*NBP*					801/102	15,90
LETOHRADSKÁ	804	14	A	1.NP	NBP	301	21,80	2 261,00	doba neurčitá / 3.měs. výpověď	801/101	21,40
LETOHRADSKÁ	804	14	A	1.NP	Byt	1	43,40	6 188,00	doba neurčitá / dekret bez výpovědi	804/1	45,00
LETOHRADSKÁ	804	14	A	2.NP	Byt	2	78,00	11 120,00	doba neurčitá / dekret bez výpovědi	804/2	74,70
LETOHRADSKÁ	804	14	A	2.NP	Byt	3	40,10	12 855,00	31.8.2021	804/3	43,60
LETOHRADSKÁ	804	14	A	3.NP	Byt	4	44,41	12 456,00	31.7.2024	804/5	44,70
LETOHRADSKÁ	804	14	A	3.NP	Byt	5	71,25	10 158,00	doba neurčitá / dekret bez výpovědi	804/4	70,20
LETOHRADSKÁ	804	14	A	4.NP	Byt	6	21,95	6 184,00	31.5.2023	804/6	22,30
LETOHRADSKÁ	804	14	A	4.NP	Byt	7	89,96	17 646,00	30.6.2024	804/7	95,30
LETOHRADSKÁ	804	14	B	2.NP	Byt	2	59,82	8 529,00	doba neurčitá / dekret bez výpovědi	xxx/1	62,50
LETOHRADSKÁ	804	14	B	2.NP	Byt	3	46,40	7 111,00	doba neurčitá/ 3.měs. výpověď	xxx/2	50,30
LETOHRADSKÁ	804	14	B	3.NP	Byt	1	110,77	16 978,00	doba neurčitá/ 3.měs. výpověď	xxx/3	114,50
LETOHRADSKÁ	804	14	B	4.NP	Byt	5	102,62	14 630,00	doba neurčitá / dekret bez výpovědi	xxx/4	115,90

Adresa: Letohradská
Katastrální území: Holešovice
Číslo popisné: 804
Čísla parcelní: 2009/1
Vlastníci: Hlavní město Praha - Městská část Praha 7 podíl 3/4
Kikayon Anna Regina, Dominikánská 264/2, 602 00 Brno podíl 1/4

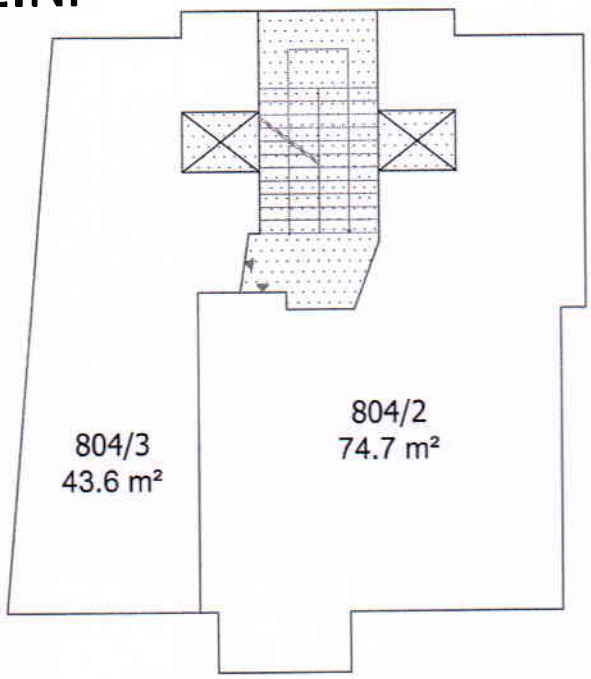
1.PP



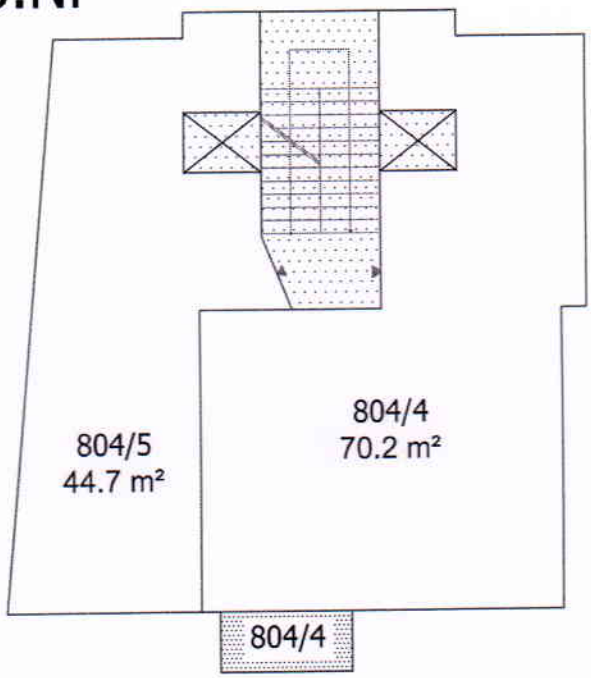
1.NP



2.NP



3.NP

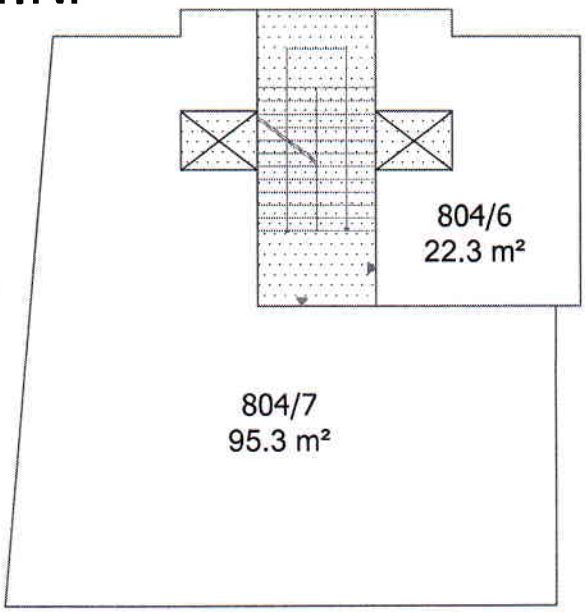


Legenda:

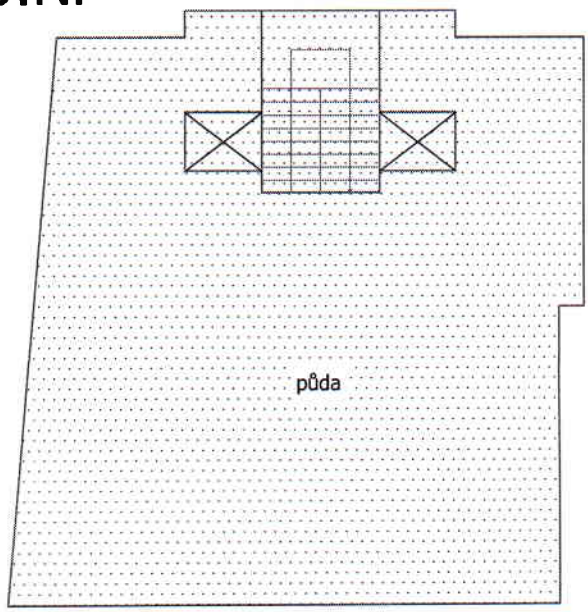
- plocha bytové jednotky
- plocha nebytové jednotky
- plocha spol. části domu ve výhradním užívání vlastníka bytové jednotky
- plocha společné části domu
- linie zděných konstrukcí
- linie ostatních konstrukcí

Adresa:	Letohradská	
Katastrální území:	Holešovice	
Číslo popisné:	804	
Čísla parcelní:	2009/1	
Vlastníci:	Hlavní město Praha - Městská část Praha 7	podíl 3/4
	Kikayon Anna Regina, Dominikánská 264/2, 602 00 Brno	podíl 1/4

4.NP



5.NP

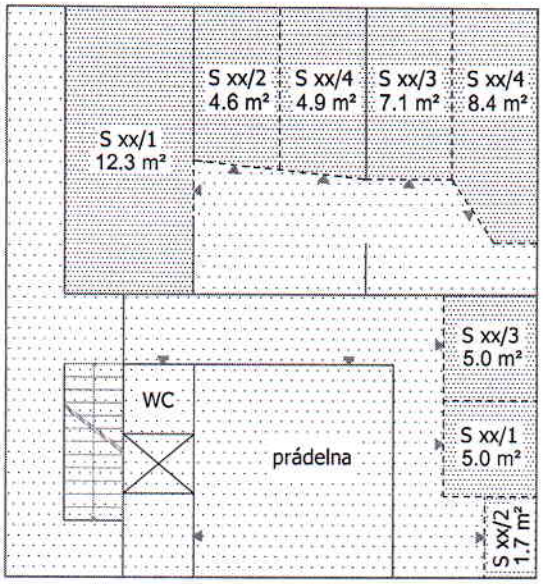


Legenda:

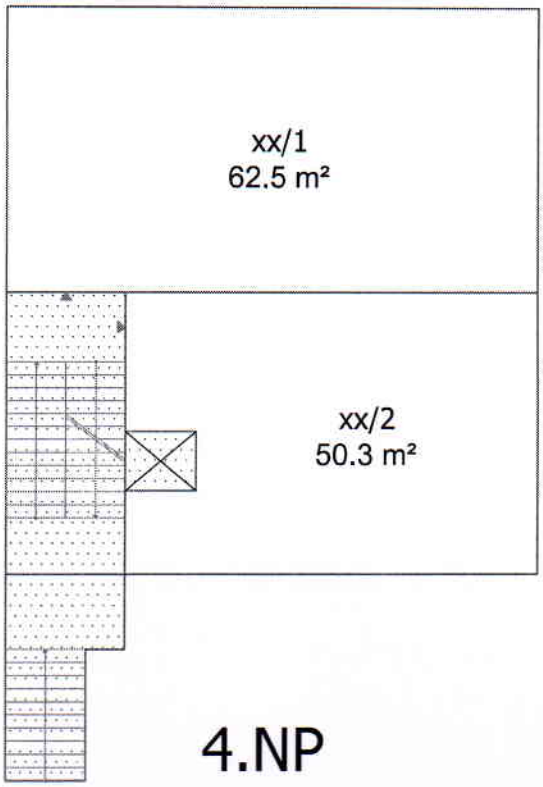
- plocha bytové jednotky
- plocha společné části domu
- linie zděných konstrukcí

Adresa: Letohradská
Katastrální území: Holešovice
Číslo popisné: xx
Čísla parcelní: 2009/2
Vlastníci: Hlavní město Praha - Městská část Praha 7 podíl 3/4
Kikayon Anna Regina, Dominikánská 264/2, 602 00 Brno podíl 1/4

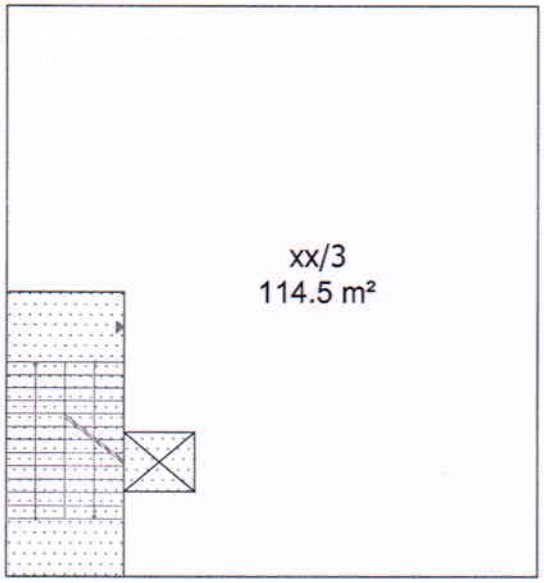
1.NP



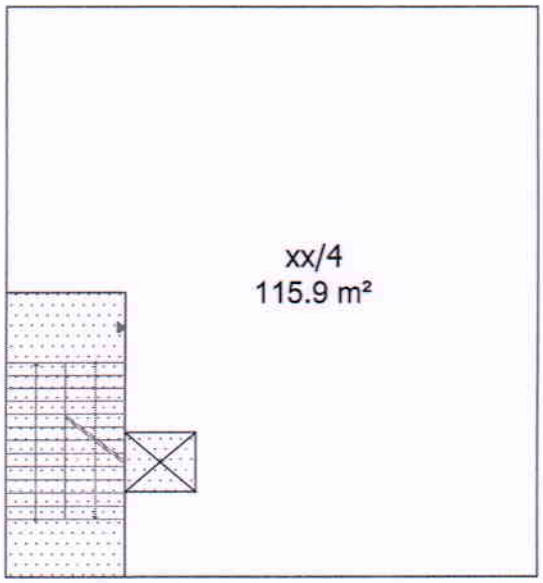
2.NP



3.NP



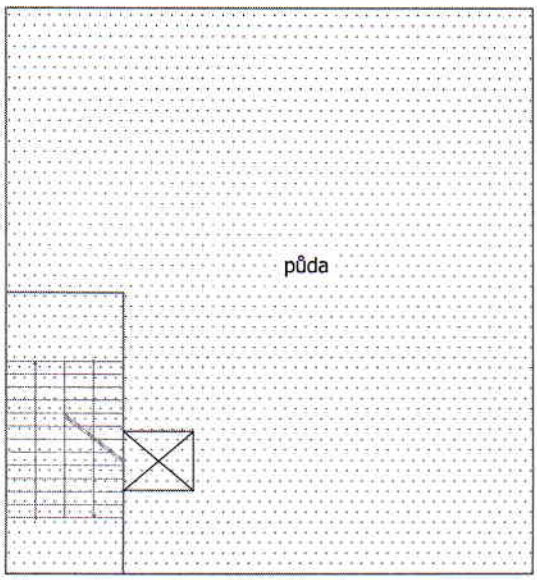
4.NP



- plocha bytové jednotky
- plocha nebytové jednotky
- plocha spol. části domu ve výhradním užívání vlastníka bytové jednotky
- plocha společné části domu
- linie zděných konstrukcí
- linie ostatních konstrukcí

Adresa:	Letohradská	
Katastrální území:	Holešovice	
Číslo popisné:	xx	
Čísla parcelní:	2009/2	
Vlastníci:	Hlavní město Praha - Městská část Praha 7	podíl 3/4
	Kikayon Anna Regina, Dominikánská 264/2, 602 00 Brno	podíl 1/4

5.NP



Legenda:

- plocha bytové jednotky
- plocha nebytové jednotky
- plocha společné části domu
- linie zděných konstrukcí

PD Přefakturace PF 20/1513

Daňový doklad VS = evid.číslo: 1200182

Dodavatel **Lenia SaZ, spol. s r.o.**
U Hostivařského nádraží 556/12
Praha 10 - Hostivař DIČ: CZ24714224
10200 CZ IČ: 24714224
Zapsáno: MS v Praze 21.srpna 2010
Spis.zn.: oddíl C, vložka 168212

Objednávka: O20/18
Konstantní symbol: 0308

Odběratel
IČ: 00063754 DIČ: CZ00063754

Městská část Praha 7
U Průhonu 1338/38
Praha 7
170 00 CZ

Peněžní ústav: 0300 Československá obchodní
Číslo účtu: 282460645
IBAN: CZ3503000000000282460645
SWIFT: CEKOCZPP

Příjemce
Městská část Praha 7
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7 CZ

Způsob dopravy:
Forma úhrady: převodním příkazem
Dodací a platební podmínky:

Datum splatnosti: **4.11.2020**
Datum vystavení: 21.10.2020
Datum zdanitelného plnění 12.10.2020

Označení dodávky	Množství	MJ	Sleva	Za MJ	Daň. základ	DPH	Sazba	Celkem
PDP Fakturujeme Vám opravu a výměnu střechy uličního bloku - Letohradská 14	1,00	VOI	0,00	330 825,0	330 825,00	0,00	0 %	330 825,00
			0,00					

15%

Daň odvede zákazník. Zdanitelné plnění je v režimu přenesené daňové povinnosti dle § 92a zákona č. 235/2004 Sb.

DPH	Daň. základ	DPH Kč	Celkem
bezDPH	330 825,00		330 825,00
Celkem DPH	330 825,00	0,00	330 825,00

Celkem k úhradě: 330 825,00 Kč

49 623,75
380 448,75

datum přijetí 26-10-2020	číslo faktury 20/1513
za věcnou správnost - technik dne 2.11.2020	za formální správnost - účetní dne 26-10-2020
příkazce operace - jednatel dne 2-11-2020	zaúčtoval - účetní dne 3-11-2020

St.

PD

Lenia SaZ, spol. s r.o.
U Hostivařského nádraží 556/12
10200 Praha 10
IČ: 24714224, DIČ: CZ24714224

Podpis a razítko

Vystavil: Zajíčková Bohuslava
Tel.: 234 099 648
e-mail.: bohuslava.zajickova@lenia.cz

PD

Přefakturace PF20/1546

Daňový doklad VS = evid.číslo: 1200187

Dodavatel **Lenia SaZ, spol. s r.o.** **U Hostivařského nádraží 556/12** **Praha 10 - Hostivař** **10200 CZ** DIČ: CZ24714224 IČ: 24714224	Objednávka: O20/29 Konstantní symbol: 0308
Zapsáno: MS v Praze 21.srpna 2010 Spis.zn.: oddíl C, vložka 168212	Odběratel IČ: 00063754 DIČ: CZ00063754
Peněžní ústav: **0300** Československá obchodní Číslo účtu: **282460645** IBAN: CZ3503000000000282460645 SWIFT: CEKOCZPP	**Městská část Praha 7** **U Průhonu 1338/38** **Praha 7** **17000 CZ**
Příjemce Městská část Praha 7 U Průhonu 1338/38 17000 Praha 7 CZ	

Způsob dopravy:
Forma úhrady: převodním příkazem
Dodací a platební podmínky:

Datum splatnosti: **13.11.2020**
Datum vystavení: 30.10.2020
Datum zdanitelného plnění 22.10.2020

Označení dodávky	Množství	MJ	Sleva	Za MJ	Daň. základ	DPH	Sazba	Celkem
PDP Fakturujeme Vám montáž střešních komponentů pro zakrytí světlíků - Letohradská 14	1,00	VOI	0,00	73 325,00	73 325,00	0,00	0 %	73 325,00
				0,00				

Daň odvede zákazník. Zdanitelné plnění je v režimu přenesené daňové povinnosti dle § 92a zákona č. 235/2004 Sb.

15%

DPH	Daň. základ	DPH Kč	Celkem
bezDPH	73 325,00		73 325,00
Celkem DPH	73 325,00	0,00	73 325,00

Celkem k úhradě: 73 325,00 Kč

10 998,75

84 323,75

datum přijetí - 2 -11- 2020	číslo faktury 20/1546
za věcnou správnost - technik dne 3.11.2020	za formální správnost - účetní dne - 2 -11- 2020
příkazce operace - jednatel dne 03 -11- 2020	zaúčtoval - účetní dne - 5 -11- 2020

zaúčtováno

LENIA SaZ, spol. s r.o.
U Hostivařského nádraží 556/12
102 00 Praha 10
IČ: 24714224, DIČ: CZ24714224

Podpis a razítko

Vystavil: Zajíčková Bohuslava
Tel.: 234 099 648
e-mail.: bohuslava.zajickova@lenia.cz

Přefakturace

PD

PF20/1106

Daňový doklad VS = evid.číslo: 1200152

Dodavatel **Lenia SaZ, spol. s r.o.**
U Hostivařského nádraží 556/12
Praha 10 - Hostivař
10200 CZ
DIČ: CZ24714224
IČ: 24714224

Zapsáno: MS v Praze 21.srpna 2010
Spis.zn.: oddíl C, vložka 168212

Objednávka: O20/17
Konstantní symbol: 0308

Odběratel
IČ: 00063754 DIČ: CZ00063754

Městská část Praha 7
U Průhonu 1338/38
Praha 7
170 00 CZ

Peněžní ústav: **0300** Československá obchodní
Číslo účtu: **282460645**
IBAN: CZ3503000000000282460645
SWIFT: CEKOCZPP

Příjemce
Městská část Praha 7
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7 CZ

Způsob dopravy:
Forma úhrady: převodním příkazem
Dodací a platební podmínky:

Datum splatnosti: **30.7.2020**
Datum vystavení: 16.7.2020
Datum zdanitelného plnění 16.7.2020

Označení dodávky	Množství	MJ	Sleva	Za MJ	Daň. základ	DPH	Sazba	Celkem
PDP Fakturujeme Vám pokládku střešní krytiny vč. folie a kompletního laťování - Letohradská 14	1,00	VOI	0,00	311 540,0	311 540,00	0,00	0 %	311 540,00
			0,00					

15% 3D

Daň odvede zákazník. Zdanitelné plnění je v režimu přenesené daňové povinnosti dle § 92a zákona č. 235/2004 Sb. S

DPH	Daň. základ	DPH Kč	Celkem
bezDPH	311 540,00		311 540,00
Celkem DPH	311 540,00	0,00	311 540,00

Celkem k úhradě: 311 540,00 Kč

46 731,-
358 271,-

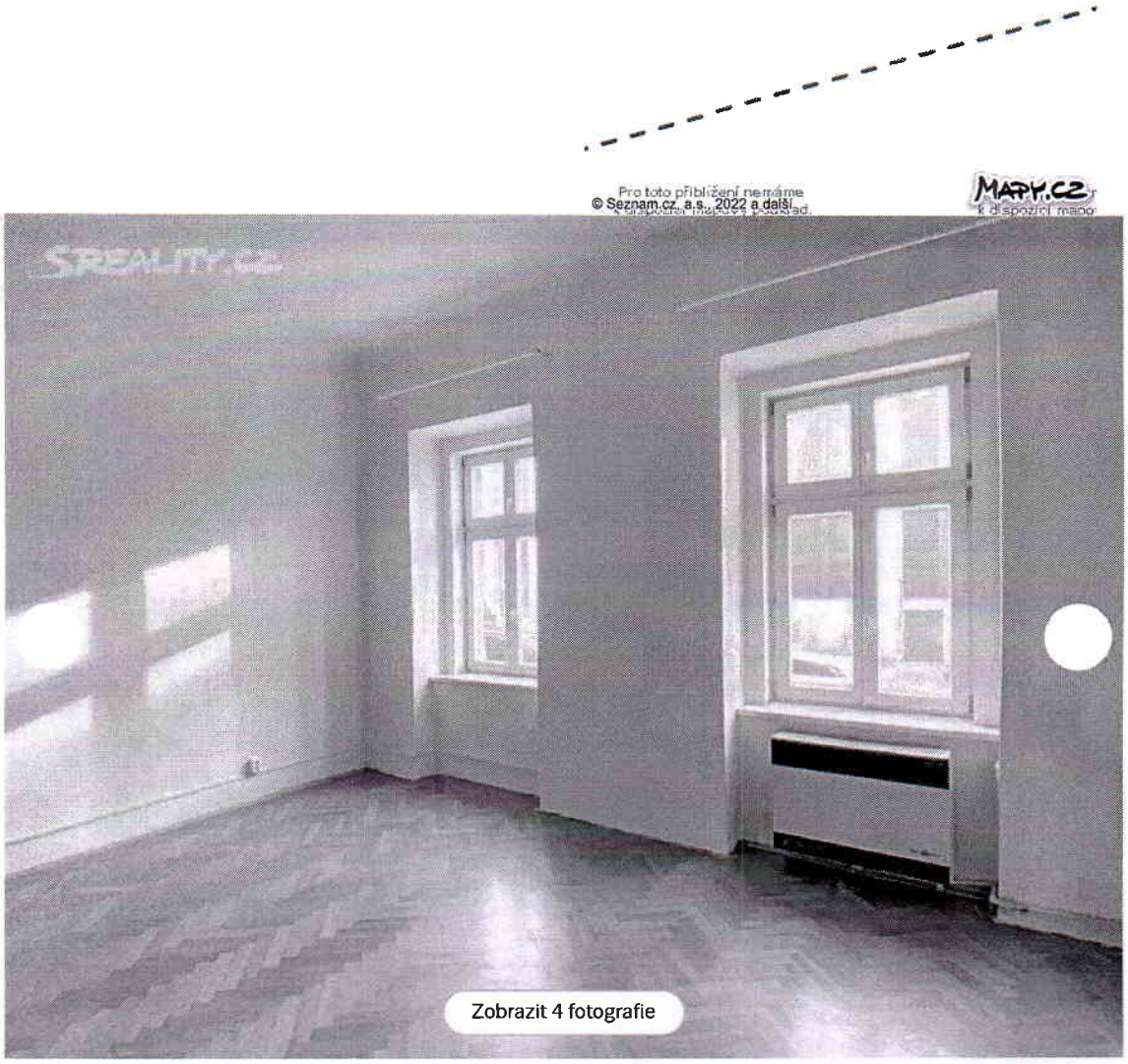
datum přijetí 17-07-2020	číslo faktury 20/1106
za věcnou správnost - technik dne 28.7.2020	za formální správnost - účetní dne 17-07-2020
příkazce operace - jednatel dne 29.7.2020	zaúčtoval - účetní dne 30-07-2020

PD

LENIA SaZ, spol. s r.o.
U Hostivařského nádraží 556/12
102 00 Praha 10
IČ: 24714224, DIČ: CZ24714224

Podpis a razítko

Vystavil: Zajíčková Bohuslava
Tel.: 234 099 648
e-mail.: bohuslava.zajickova@lenia.cz



Prodej bytu 1+1 50 m²

Veletržní, Praha 7 - Holešovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

5 590 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Jako přímý vlastník nabízíme k prodeji hezký byt s dispozicí 1+1 o velikosti 49,6 m2 ve velmi žádané lokalitě pražských Holešovic v ulici Veletržní. Byt je v současné době pronajat nájemníkům s nájemní smlouvou do září 2022. Byt má vysoké stropy, původní parkety, plastová okna a velkou výhodou jsou nízké provozní náklady. Na domě byla provedena výměna vodovodních a kanalizačních rozvodů, revitalizace společných prostor a vstupu do domu a výměna elektro instalace ve společných prostorách.

Dům se nachází v městské části Prahy 7 - Holešovice, která se vyznačuje svojí obrovskou rozmanitostí. Najdete zde elegantní restaurace a bary vedle experimentálních divadel a klubů v zrenovovaných továrnách. Nechybí ani tradiční hospůdky, spoustu malých lokálních obchůdků od farmářů po prodejce nezávislé módy. Park Stromovka a blízkost Vltavy poskytují možnost procházek v blízkosti zeleně a řeky.

Dny otevřených dveří proběhnou 28. a 29. 6. 2022 od 16:00 do 19:00 hodin. Osobně Vás tým realitních specialistů seznámí s nabídkou volných bytů s dispozicí 1+1 až 3+1 o velikosti 47 - 125 m2 a představí Vám slevy na vybrané byty až do výše 700.000 Kč.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Prodej bytu 2+1 62 m²

Šimáčkova, Praha 7 - Holešovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 980 000 Kč

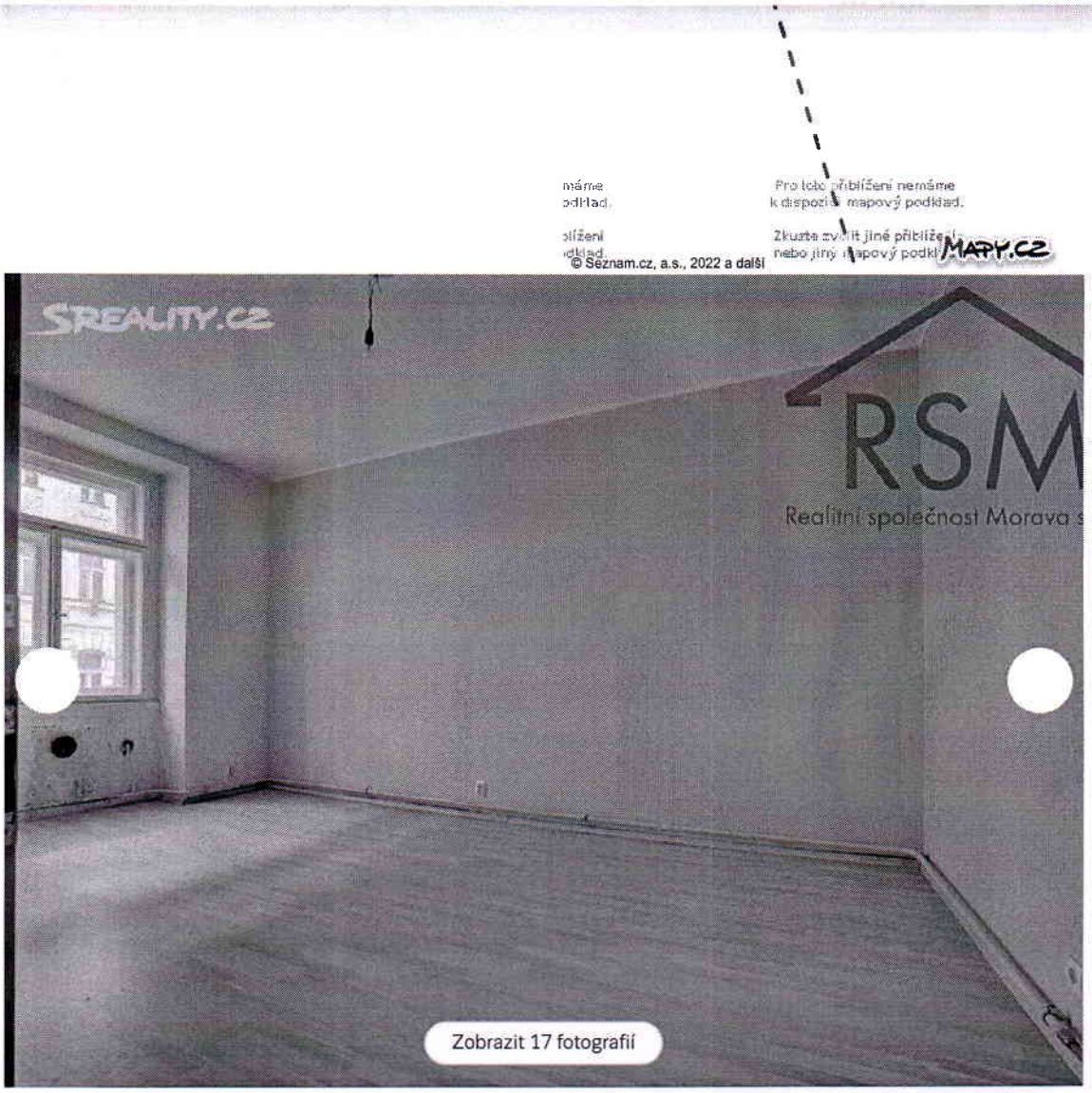
G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji byt, v 1. nadzemním podlaží, cihlového domu, v žádané lokalitě Prahy 7 - v Holešovicích. Byt se nachází v klidné boční ulici, má celkovou plochu 62m2, je v udržovaném stavu, po částečné rekonstrukci. Byt je dispozičně řešen jako 2+1, s možností předělání na 3+kk. Pro více informací kontaktujte makléře. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	6 980 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
ID zakázky:	789984
Aktualizace:	24.04.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Podlaží:	1. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	62 m²
Odpad:	Veřejná kanalizace
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	Částečně



Prodej bytu 3+kk 77 m²

Kamenická, Praha 7 - Bubeneč

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

9 190 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

V exkluzivním zastoupení prodáváme příjemný byt 3+KK k rekonstrukci v atraktivní čtvrti Prahy, Bubeneč, blízko Stromovky. Byt se nachází v 1. patře zděné historické budovy o 6 nadzemních podlažích, která je podsklepená. Z historické chodby vcházíte do předsíně (přibližně 6m), ze které vpravo vejdete do prostorné, přibližně 1,2 m2 vydlážděné komory či technické místnosti, kde bylo dříve umístěno technické zařízení bytu (kotel, pračka). Vlevo vejdete do pokoje o 18,4 m2, který dříve sloužil jako dětský pokoj. Z chodby pak pokračujete dále do místnosti, kde byl dříve kuchyňský kout (6 m2) a dále do novější koupelny s prostornou rohovou vanou a s WC. Kuchyňský kout je propojen s prostornou obytnou místností o 19,6 m2 s arkýřem o 3 m2, z této obytné místnosti pak vedou dveře do další místnosti o 18,5 m2. Původní podlahy v pokojích a obytné místnosti jsou parketové, dnes jsou však přikryté jinou krytinou, kterou lze poměrně snadno odstranit. V dalších částech bytu je dlažba, nebo PVC krytina. V kuchyňském koutu je snížený strop jednak pro technické vedení a jednak slouží i jako další úložný prostor. Rekonstruovaná koupelna včetně WC má přibližně 4 m2. K bytu náleží zděný sklep o 5,7 m2. Okna bytu jsou historická dřevěná, dobře zvukově izolující. K bytovému domu náleží upravený dvůr s posezením, kde lze trávit příjemné teplé dny, pokud se člověk nechce vydat přímo do

Ing. Jan Banaś
biegły rzeczoznawca
ekonomiczna
gospodarki komunalnej
Ing. Jan Banaś
biegły rzeczoznawca
ekonomiczna
gospodarki komunalnej

Strádalová Tereza

Od: Čermáková Yveta (MHMP, HOM) <Yveta.Cermakova@praha.eu>
Odesláno: pátek 28. dubna 2023 14:49
Komu: Mareš Kamil Vavřinec Ing., Ph.D.; Tereza Dvořáková (KF Legal)
Kopie: Josef Fiřt (KF Legal); Liakou Věra (MHMP, HOM); Štufková Martina (MHMP, HOM); Strádalová Tereza; Rak Jan (MHMP, HOM)
Předmět: RE: Případ p. Kikayon - předvolání na 19. 6. 2023

Vážený pane místostarosto,
pokud by nastala situace zmíněná níže, pak AK KF Legal jako pr.zástupce jak hl.m. Prahy, tak vaší městské části může přednést stanovisko za oba subjekty, které bude vycházet z usnesení orgánů vaší městské části, která je k rozhodnutí o nabytí spoluvl.podílu p. Kikayon zcela kompetentní. Nicméně, uvidíme, jaký bude další vývoj tohoto sporu.

JUDr. Yveta Čermáková
právnička

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení právních činností
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1
Tel.: +420 236 002 614
yveta.cermakova@praha.eu
www.praha.eu

From: Mareš Kamil Vavřinec Ing., Ph.D. <MaresKV@Praha7.cz>
Sent: Thursday, April 27, 2023 11:29 AM
To: Čermáková Yveta (MHMP, HOM) <Yveta.Cermakova@praha.eu>; Tereza Dvořáková (KF Legal) <Tereza.Dvorakova@kflegal.cz>
Cc: Josef Fiřt (KF Legal) <Josef.Firt@kflegal.cz>; Liakou Věra (MHMP, HOM) <Vera.Liakou@praha.eu>; Štufková Martina (MHMP, HOM) <Martina.Stufkova@praha.eu>; Strádalová Tereza <StradalovaT@Praha7.cz>; Rak Jan (MHMP, HOM) <Jan.Rak@praha.eu>
Subject: RE: Případ p. Kikayon - předvolání na 19. 6. 2023

Vážená paní Čermáková,
v případě, že taková situace nastane, tak MČ Praha 7 bude určitě usilovat o to, abychom nepřišli o bytový fond a budeme tedy usilovat o přikázání do majetku HMP, resp. svěřené správy MČ Praha 7. Nicméně HMP je v tomto případě v pozici žalobce a soud se tak určitě bude formálně ptát HMP. Myslím, že AK KF Legal bude potřebovat znát stanovisko klienta-žalobce (HMP), aby jej mohl soudkyni při stání sdělit.
Když jsem věc probíral s paní vedoucí našeho právního odboru, tak s ohledem na tvrzení podaná protistranou, které snad ani jedno není k případu relevantní, tak je určitá, byť malá, pravděpodobnost, že bude již na prvním stání vynesen rozsudek – zejména pokud soudkyně z jakéhokoliv důvodu dojde k názoru, že je nemovitost nedělitelná a nebo že o dvorní trakt, například z důvodu nedostatku peněz, žalovaná nemá zájem.

S pozdravem,
Kamil V. Mareš

From: Čermáková Yveta (MHMP, HOM) [mailto:Yveta.Cermakova@praha.eu]
Sent: Thursday, April 27, 2023 10:38 AM
To: Tereza Dvořáková (KF Legal) <Tereza.Dvorakova@kflegal.cz>
Cc: Josef Fiřt (KF Legal) <Josef.Firt@kflegal.cz>; Liakou Věra (MHMP, HOM) <Vera.Liakou@praha.eu>; Štufková

Martina (MHMP, HOM) <Martina.Stufkova@praha.eu>; Strádalová Tereza <StradalovaT@Praha7.cz>; Mareš Kamil Vavřinec Ing., Ph.D. <MaresKV@Praha7.cz>; Rak Jan (MHMP, HOM) <Jan.Rak@praha.eu>
Subject: RE: Případ p. Kikayon - předvolání na 19. 6. 2023

Vážená paní magistro,
s ohledem na svěření spoluvl.podílu HMP městské části, je právě ona, bez ingerence HMP, rozhodnout svými orgány o návrhu na vypořádání zrušeného spoluvlastnictví. V případě získání podílu p. Kikayon by fin.vypořádání bylo povinností MČ.

JUDr. Yveta Čermáková
právnička

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení právních činností
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1
Tel.: +420 236 002 614
yveta.cermakova@praha.eu
www.praha.eu

From: Tereza Dvořáková (KF Legal) <Tereza.Dvorakova@kflegal.cz>
Sent: Wednesday, April 26, 2023 3:48 PM
To: Čermáková Yveta (MHMP, HOM) <Yveta.Cermakova@praha.eu>; Mareš Kamil Vavřinec Ing., Ph.D. <MaresKV@Praha7.cz>; Strádalová Tereza <StradalovaT@Praha7.cz>
Cc: Josef Fiřt (KF Legal) <Josef.Firt@kflegal.cz>; Liakou Věra (MHMP, HOM) <Vera.Liakou@praha.eu>; Štufková Martina (MHMP, HOM) <Martina.Stufkova@praha.eu>
Subject: RE: Případ p. Kikayon - předvolání na 19. 6. 2023

Vážená paní doktorko,

s ohledem na nařízení jednání ve věci se dovolujeme zeptat na některé otázky k postupu v případu vypořádání spoluvlastnictví s paní Kikayon.

Pokud by paní Kikayon na jednání uvedla, že z jakéhokoliv důvodu nemá zájem o rozdělení nemovitosti za náhradu, případně navrhovala přikázání celé nemovitosti do jejího výlučného vlastnictví, souhlasilo by HMP s alternativním návrhem, aby byla celá nemovitost za náhradu přikázána do výlučného vlastnictví HMP, se svěřenou správou MČP7?

Děkujeme,

s pozdravem

Mgr. **Tereza Dvořáková**
advokátní koncipientka

+420 776 282 317
Tereza.Dvorakova@kflegal.cz