

1935/2024



Advokátní kancelář ELGER

www.elger.cz
j7whq25

Hadovka Office Park, Evropská 2590/33c
160 00 Praha 6 - Dejvice

Město Český Brod

datovou schránkou

Praha, 03.01.2024

PŘEDKUPNÍ PRÁVO K ČÁSTI POZEMKU PARC Č. 226/64 v k.ú. Český Brod

Vážení,

obracím se na vás v záležitosti předkupního práva města Český Brod k části pozemku parc. č. 226/64 v k.ú. Český Brod. Zastupuji totiž vlastníci tohoto pozemku paní Janu Průšovou bytem [redacted] Její plnou moc připojuji v příloze.

V roce 2023 nabylo právní moci usnesení Okresního soudu v Kolíně ze dne 11.10.2023, č.j. 7 C 51/2019-358, jímž soud schválil smír, kterým došlo k zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastníků k původnímu pozemku parc. č. 226/52 tak, že moje klientka nabyla výše označený pozemek parc. č. 226/64.

V katastru nemovitostí je u tohoto pozemku zapsáno předkupní právo Vašeho města podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., které může být vztaženo jen k části v územním plánu vedené jako plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. V tomto smyslu je příslušná část pozemku vyznačena v geometrickém plánu zpracovaném Ing. Milošem Němcem ze dne 21.08.2018 č.2143-107/2018, na němž byl vyznačen pozemek parc. č. 226/60 o výměře 4904 m².

Vlastnice pozemku paní Průšová se tímto obrací na město Český Brod s žádostí o sdělení, zda město má zájem tuto část pozemku odkoupit. V soudním řízení, jehož výsledkem bylo výše popsané usnesení byl zpracován znalecký posudek oceňující celý tehdejší pozemek parc. č. 226/52. Posudek byl zpracován znalkyní Ing. Evou Valentovou, U smaltovny 4, Praha 7, ke dni 20.01.2022 (přikládám v příloze). Znalkyně část pozemku podléhající předkupnímu právu tehdy ocenila na 1328 Kč/m².

Mgr. Martin Elger, advokát

zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory ev. č. ČAK 09572

IČ 66253560

V mezidobí však došlo k určitému růstu cen pozemků, což dokládá v oboru obecně uznávaný HB Index:

Čtvrtletí	Mezichvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	15,9%
Q1/2023	3,8	289,4	
Q2/2023	2,0	295,2	

Celkový nárůst tedy meziročně činil 15,9%, a to nejsou zahrnuty poslední dvě čtvrtletí roku 2023. Lze usuzovat, že nárůst činil 20 %.

Pokud bychom shora znalecky určenou cenu takto indexovali, vyšla by nám částka 1593 Kč/m² a za tuto cenu, respektive celkovou cenu 7.812.072 Kč by klientka byla ochotna prodat část pozemku (4904 m²) vyznačenou ve výše specifikovaném geometrickém plánu jako parc. č. 226/60.

Dovoluji si Vás požádat o stanovisko k této nabídce. Klientka je připravena jinak hledat pro prodej tohoto pozemku komerčního kupce.


V úctě

Mgr. Martin Elger

v plné moci Jany Průšové

Příloha: - Plná moc advokáta



Advokátní kancelář ELGER

martin.elger@elger.cz
tel. +420 604 238 350

www.elger.cz
j7whq25

Vodičkova 30
110 00 Praha 1

PLNÁ MOC ADVOKÁTA

Zmocnitel:

Jana Průšová, dat. na [REDACTED]
[REDACTED]

tímto zmocňuje

advokáta

Mgr. Martina Elgera

zapsaného v seznamu advokátů České advokátní komory č. 09572,
se sídlem Vodičkova 30, Praha 1, 110 00,

k zastoupení ve věci předkupního práva města Český Brod k části stávajícího pozemku parc. č. parc. č. 226/64 v k.ú. Český Brod, obec Český Brod.

V Praze dne 02.01.2024

Jana Průšová

Plnou moc přijímám,

V Praze dne 02.01.2024

Mgr. Martin Elger, advokát

Mgr. Martin Elger, advokát

zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory ev. č. ČAK 09572

IČ 66253560