Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 32/50
ze dne 26.3.2026

k návrhu směny pozemků mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

směnu pozemků mezi společností Stodůlky JIH2, a.s., IČO: 08147108 se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 - Nové Město a hlavním městem Prahou dle přílohy č.1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

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

Termín: 7.4.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13780
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.…

SMĚNNÁ SMLOUVA

Smlouva č. SME/../../…../……

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**smlouva**“)

mezi

hlavní město Praha
se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené: **********, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „**HMP**“) na straně jedné

a

Stodůlky JIH 2 a.s.
se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená: **********, předsedou představenstva
**********, 2. místopředsedou představenstva
IČO: 08147108
DIČ: CZ08147108, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24390

(dále jen jako „**Společnost**“) na straně druhé

(oba dále jen jako „**Smluvní strany**“)

takto:

I.

1. HMP prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků:

- **parc. č. 155/186** – ostatní plocha, silnice,
- **parc. č. 155/269** – ostatní plocha, jiná plocha,
- **parc. č. 155/408** – ostatní plocha, jiná plocha,
- **parc. č. 155/748** – ostatní plocha, jiná plocha,
- **parc. č. 160/7** – ostatní plocha, jiná plocha,
- **parc. č. 2686/1** – ostatní plocha, silnice,
- **parc. č. 2687** – ostatní plocha, silnice,

to vše v kat. území Stodůlky, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1716 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nabylo HMP na základě zákona č. 172/1991 Sb. (Z-11800636/1997-101), (Z-11801141/1998-101), (Z-11801675/2000-101), Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb. (Z-109697/2008-101), a Směnné smlouvy ze dne 23. 2. 2017 (V-20968/2017-101).

2. Společnost prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků:

   - **parc. č. 2131/570** – ostatní plocha, jiná plocha,
   - **parc. č. 2131/571** – ostatní plocha, jiná plocha,
   - **parc. č. 2131/572** – ostatní plocha, jiná plocha,
   - **parc. č. 2131/573** – ostatní plocha, jiná plocha,
   - **parc. č. 2131/574** – ostatní plocha, jiná plocha,

   to vše v kat. území Stodůlky, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na listu vlastnictví č. 27332 vedeném u Katastrálního pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nabyla Společnost na základě Smlouvy kupní ze dne 15. 12. 2023 (V-69280/2023-101).

3. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně HMP:

   - část pozemku parc. č. 155/269 – ostatní plocha, jiná plocha, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu č. 6553-214/2021, vyhotoveného spol. 3G Praha s.r.o., IČO: 27202101, ověřeného dne 22.1. 2026 Ing. Miladou Jelínkovou, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, pod č. 7/2026, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 27.1.2026, pod č. PGP-303/2026-101 (dále jen jako „**geometrický plán**“), jenž je, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součástí této smlouvy, a nově označená jako **pozemek parc. č. 155/269** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 369 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

   - část pozemku parc. č. 155/408 – ostatní plocha, jiná plocha, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako **pozemek parc. č. 155/760** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 296 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

   - část pozemku parc. č. 155/186 – ostatní plocha, silnice, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako **pozemek parc. č. 155/761** – ostatní plocha, silnice, **o výměře 148 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

   - část pozemku parc. č. 155/748 – ostatní plocha, jiná plocha, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako **pozemek parc. č. 155/748** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 26 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

   - část pozemku parc. č. 160/7 – ostatní plocha, jiná plocha, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako

pozemek parc. č. 160/7 – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 496 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

- část pozemku parc. č. 2686/1 – ostatní plocha, silnice, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako **pozemek parc. č. 2686/12** – ostatní plocha, silnice, **o výměře 19 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

- část pozemku parc. č. 2687 – ostatní plocha, silnice, v kat. území Stodůlky, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a nově označená jako **pozemek parc. č. 2687/4** – ostatní plocha, silnice, **o výměře 708 m²**, v kat. území Stodůlky, obec Praha,

- bezejmenná místní komunikace IV. třídy NN7359 (samostatný chodník/stezka pro pěší a cyklisty z betonové zámkové dlažby) o výměře 360 m², včetně: betonových obrubníků o délce 240 m, odvodňovacího žlabu tvořeného z betonových žlabovek o délce 77 m, záchytné betonové šachty s ocelovou mříží o objemu 2 m³, opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty tvořené z kamenných dlažebních kostek o výměře 7,1 m², odvodňovacího potrubí od záchytné betonové šachty do kanalizačního řadu o délce 15 m a 4 ks sloupů veřejného osvětlení vč. kabelů, která se nachází na nově dle této smlouvy vznikajících pozemcích parc. č. 155/269, parc. č. 155/761, parc. č. 160/7, parc. č. 155/748 a parc. č. 2687/4, v kat. území Stodůlky, obec Praha, tak jak je blíže znázorněno v zákresu uvedených staveb, jež je jakožto příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy

(společně dále jen jako „**pozemky HMP**“).

4. Předmětem směny dle této smlouvy jsou na straně Společnosti:

   - **pozemek parc. č. 2131/570** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 397 m²**,

   - **pozemek parc. č. 2131/571** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 101 m²**,

   - **pozemek parc. č. 2131/572** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 298 m²**,

   - **pozemek parc. č. 2131/573** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 32 m²**,

   - **pozemek parc. č. 2131/574** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 1.246 m²**,

   to vše v kat. území Stodůlky, obec Praha (společně dále jen jako „**pozemky Společnosti**“)

   (pozemky HMP a pozemky Společnosti společně dále jen jako „**Směňované pozemky**“).

II.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují pozemky HMP blíže specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy a pozemky Společnosti blíže specifikované v čl. I. odst. 4 této smlouvy, tak, že pozemky HMP, včetně všech jejich součástí a příslušenství, práv a povinností s vlastnictvím pozemků HMP spojenými, přijímá Společnost do svého výlučného vlastnictví a pozemky Společnosti, včetně všech jejich součástí a příslušenství, práv a povinností s vlastnictvím pozemků Společnosti spojenými, přijímá do svého výlučného vlastnictví HMP.

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. …. ze dne …… Záměr na směnu Směňovaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 a 4 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 59382/2026 od 23.1.2026 do 9.2.2026.

3. HMP prohlašuje, že:

   a) je oprávněno pozemky HMP bez omezení zcizovat, tj. zejména k nim převést vlastnické právo dle této smlouvy,

   b) před Společností nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemků HMP a že na pozemcích HMP neváznou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo Společnost upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, HMP prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemkům HMP nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemkům HMP nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma:

      – věcného břemena spočívajícího v právu umístit kabelové vedení, práva vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby dle čl. III. Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 9. 2012 v rozsahu geometrického plánu č. 4418-062/2012, zapsané u příslušného katastrálního úřadu v rámci řízení V-43560/2012-101 ve prospěch spol. PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516, k tíži nově vznikajícího pozemku parc. č. 155/760 v kat. území Stodůlky, obec Praha,

      – věcného břemena spočívajícího v právu umístit podzemní komunikační vedení, vstupovat a vjíždět za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle čl. III. Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16. 12. 2015 v rozsahu geometrického plánu č. 4742-18/2013, zapsané u příslušného katastrálního úřadu v rámci řízení V-99048/2015-101 a V-71670/2022-101 ve prospěch spol. T-Mobile Czech Republic, a.s., IČO: 64949681, a Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, k tíži nově vznikajících pozemků parc. č. 160/7 a parc. 2687/4, to vše v kat. území Stodůlky, obec Praha,

   c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemků HMP zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a HMP neučinilo žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemkům HMP na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemkům HMP na Společnost dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,

   d) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,

   e) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemků HMP, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemkům HMP na Společnost.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení HMP uvedené v odst. 3 písm. a) až e) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým,

bude Společnost oprávněna vůči HMP požadovat náhradu škody ve výši, v jaké jí vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši ji vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními nebo požadovat slevu z částky uvedené v čl. III. odst. 1 písm. a) a/nebo b) této smlouvy.

5. Společnost prohlašuje že:

a) je oprávněna pozemky Společnosti bez omezení zcizovat, tj. zejména k nim převést vlastnické právo dle této smlouvy,

b) před HMP nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemků Společnosti a že na pozemcích Společnosti neváznou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by měla HMP upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, Společnost prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemkům Společnosti nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemkům Společnosti nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma toho, že:

- pozemek parc. č. 2131/570 je dotčen podzemním silnoproudým a slaboproudým vedením,

- pozemky parc. č. 2131/570 a parc. č. 2131/574 jsou dotčeny vedením kanalizačního sběrače,

c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemků Společnosti zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a Společnost neučinila žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemkům Společnosti na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemkům Společnosti na HMP dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,

d) ke dni podpisu této smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemeni) ve vztahu k pozemkům Společnosti, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně pozemků Společnosti, které by mohlo ohrozit zájmy HMP související s touto smlouvou,

e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči Společnosti vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků Společnosti, které by mohlo ovlivnit právní titul Společnosti k pozemkům Společnosti či převod vlastnického práva k pozemkům Společnosti na HMP, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se pozemků Společnosti, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat pozemky Společnosti určitým způsobem nebo všeobecně jako takové,

f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na pozemcích Společnosti, nebo jiného zatížení pozemků Společnosti či k jejich postižení výkonem rozhodnutí,

g) podpis a plnění této smlouvy ze strany Společnosti nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je Společnost stranou nebo adresátem,

h) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,

i) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemků Společnosti, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemkům Společnosti na HMP.

6. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení Společnosti uvedené v odst. 5 písm. a) až i) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude HMP oprávněno vůči Společnosti požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami nebo požadovat slevu z částky uvedené v čl. III. odst. 1 písm. c) této smlouvy, tj. slevu z hodnoty pozemků Společnosti, což s ohledem na to, že se jedná o směnnou smlouvu, kdy Společnost hradí doplatek, bude mít za následek to, že Společnost uhradí HMP další platbu spočívající ve výši případné slevy.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeny se současným fyzickým a právním stavem Směňovaných pozemků a Směňované pozemky vzájemně směňují a přejímají bez výhrad ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází. Odpovědnost za prohlášení Smluvních stran dle této smlouvy tím není dotčena.

8. Smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádná ze Smluvních stran není oprávněna odstoupit od této Smlouvy, a to ani částečně, z jakéhokoliv důvodu, od okamžiku pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu práva k poslednímu ze Směňovaných pozemků do katastru nemovitostí.

9. Společnost bere na vědomí, že za pozemky HMP není uhrazena kontribuce ve smyslu usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022 a usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 22/10 ze dne 27.3.2025 (dále jen jako „**Metodika**“), a tudíž Společnost, jakožto developer v rámci separátní plánovací smlouvy zajistí závazkem splnění této povinnosti. Společnost bere dále na vědomí, že tato smlouva nikterak nesouvisí s Metodikou a nenahrazuje ji, resp. že postupy aplikované dle této Metodiky budou v budoucnu nadále sledovány z hlediska gesce územního rozvoje a standardního a rovného přístupu Magistrátu hl. m. Prahy dle Metodiky ke všem subjektům, kterým se nenárokově navyšuje změnami ÚP hodnota jejich pozemků.

III.

1. Smluvní strany se na základě Znaleckého posudku č. 011168/2025 ze dne 19. 2. 2025 vypracovaným Janem Richterem, soudním znalcem, se sídlem Nad Úžlabinou 3212/30, 108 00 Praha 10 (dále jen jako „**Posudek**“) a Dodatku č. 024498/2025 ze dne 24. 3. 2025 k Posudku (dále jen jako „**Dodatek Posudku**“), dohodly, že:

   a) cena pozemků HMP činí dle Dodatku Posudku částku ve výši 2 745 120 Kč bez DPH (slovy: dva milióny sedm set čtyřicet pět tisíc jedno sto dvacet korun českých),

   b) doplatek ceny pozemků HMP do ceny obvyklé zohledňující případné budoucí navýšení hodnoty pozemků HMP s ohledem na probíhající změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3545/31 (dále jen jako „**Změna ÚP**“), jak je uvedeno v odst. 3. a 4. tohoto článku vycházející z Posudku, činí částku ve výši 10 963 870 Kč bez DPH (slovy: deset miliónů devět set šedesát tři tisíc osm set sedmdesát korun českých),

   c) cena pozemků Společnosti činí dle Posudku částku ve výši **3 235 440 Kč** (slovy: tři milióny dvě stě třicet pět tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých),

   kdy ve vztahu k pozemkům HMP bude k ceně pozemků HMP uvedené v písm. a) toho odstavce
   a k doplatku ceny pozemků HMP uvedeném v písm. b) tohoto odstavce připočtena ze strany HMP daň z přidané hodnoty v zákonné výši 21 % vypočtená ze základu daně ve výši 13 708 990 - Kč, a to vše v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o DPH**“), v celkové výši 2 878 887,90 Kč, kdy celková cena pozemků HMP tak činí částku ve výši **16 587 877,90 Kč vč. DPH** (slovy: šestnáct miliónů pět set osmdesát sedm tisíc osm set sedmdesát sedm korun českých devadesát haléřů). Ve vztahu k pozemkům Společnosti je cena pozemků Společnosti uvedená v písm. c) tohoto odstavce cenou konečnou, jelikož převody pozemků Společnosti jsou dle příslušných ustanovení zákona o DPH od této daně osvobozeny.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že Společnost je povinna zaplatit HMP finanční vyrovnání ve výši **13 352 437,90 Kč** (slovy: třináct miliónů tři sta padesát dva tisíc čtyři sta třicet sedm korun českých devadesát haléřů) odpovídající rozdílu celkové ceny pozemků HMP včetně DPH (částka ve výši 16 587 877,90 Kč) oproti ceně pozemků Společnosti (částka ve výši 3 235 440 Kč) na bankovní účet HMP vedený u PPF banky, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6, **č. účtu: 149024-0005157998/6000 konst. symbol: 0558, variabilní symbol: ……..,** a to do 30 dnů ode dne doručení účinné smlouvy Společnosti, přičemž za den zaplacení uvedené částky se považuje den připsání této částky na účet HMP.

3. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že ve vztahu k území, kde se pozemky HMP nacházejí je pořizována Změna ÚP a paralelně též Metropolitní plán (společně dále jen jako „**Změny ÚP SÚ HMP**“).

4. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že do 5 let nedojde k vydání některé ze Změn ÚP SÚ HMP nebo jejich změny, na základě kterých bude Společnosti či jiné společnosti v koncernu FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 27927822, umožněno realizovat výstavbu parkovacího domu k využití převážně pro dlouhodobé parkování rezidentů městské části Praha 13 na pozemcích HMP ve smyslu této smlouvy, vrátí HMP Společnosti částku ve výši **10 963 870 Kč** (slovy: deset milionů devět set šedesát tři tisíc osm set sedmdesát korun českých) bez DPH a to do 60 dní ode dne obdržení výzvy Společnosti k jejímu vrácení. Společnost souhlasí s tím, že vrácením částky dle předchozí věty budou veškerá práva a povinnosti, týkající se doplatku dle odst. 1 písm. b) tohoto článku a nevydání Změny ÚP

nebo jiné obdobné změny (Změny ÚP SÚ HMP) dle tohoto článku mezi Smluvními stranami zcela vypořádány a Společnost se nebude po HMP domáhat vydání jiných částek.

5. Při prodlení Společnosti se zaplacením částky dle odst. 2 tohoto článku se Společnost zavazuje uhradit ve prospěch HMP **smluvní pokutu ve výši 1,5 %** z dlužné částky za každý i jen započatý týden prodlení s její úhradou. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; HMP tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením částky uvedené v odst. 2 tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

6. Pro případ, že nedojde ke splnění podmínky dle odst. 2 tohoto článku, tj. uhrazení finančního vyrovnání nejpozději do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené smlouvy Společnosti, a náprava nebude zjednána na základě písemné žádosti HMP ani v přiměřené dodatečné lhůtě 15 dní, kterou HMP za tím účelem písemně poskytne Společnosti, je HMP oprávněno od této smlouvy odstoupit.

7. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by v průběhu pořizování Změn ÚP SÚ HMP (přičemž se pro vyloučení pochybností uvádí, že se tím rozumí pouze Změna ÚP a/nebo Metropolitní plán, avšak nikoli jakékoli jejich pozdější změny) došlo ke změně plánované struktury území, ploch veřejných prostranství a stavebních bloků nebo ke změně kapacit a zastavovacího plánu, která by mohla mít za následek zhodnocení pozemků HMP nad rámec předpokládaných parametrů touto smlouvou, zavazují se Smluvní strany jednat o zohlednění této skutečnosti uzavřením dodatku k této smlouvě, jehož obsahem bude další doplatek ze strany Společnosti ve prospěch HMP. Další doplatek bude určen na základě nového znaleckého posudku či dalšího dodatku k Posudku k ocenění pozemků HMP dotčených Změnami ÚP SÚ HMP, a to s tím, že znalec provede ocenění pozemků HMP dotčených Změnami ÚP SÚ HMP na objednávku HMP tak, jako by již byly Změny ÚP SÚ HMP vydány (dále jen jako „**Nové znalecké posouzení**“). Smluvní strany se zavazují, že nebudou Nové znalecké posouzení rozporovat a budou plně souhlasit s jeho závěry. K dalšímu doplatku bude připočteno DPH ve výši dle platné a účinné právní úpravy v době uzavření dodatku k této smlouvě. HMP se zavazuje do 30 dnů ode dne obdržení zhotoveného Nového znaleckého posouzení seznámit Společnost formou písemného oznámení s výší dalšího doplatku za pozemky HMP dotčené Změnami ÚP SÚ HMP dle Nového znaleckého posouzení. Součástí tohoto oznámení bude též Nové znalecké posouzení, výzva k úhradě nákladů na zhotovení Nového znaleckého posouzení a návrh dodatku upravující povinnost Společnosti uhradit HMP doplatek. Společnost se zavazuje uhradit náklady Nového znalecké posouzení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení/výzvy a uzavřít s HMP dodatek k této smlouvě ve lhůtě do 60 dnů ode dne obdržení jeho návrhu. Smluvní strany berou na vědomí, že v rámci dalšího dodatku ke smlouvě dojde pouze k zohlednění zhodnocení pozemků HMP, tj. nikoliv snížení jejich „předpokládané“ hodnoty. V případě porušení jakékoliv povinnosti uvedené v tomto odstavci se Společnost zavazuje uhradit HMP smluvní pokutu ve výši 2 000 000 Kč (slovy: dva miliony korun českých).

IV.

1. Vlastnické právo ke Směňovaným pozemkům podle této smlouvy nabude HMP a Společnost jejich vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Okamžikem nabytí vlastnického práva ke Směňovaným pozemkům přechází na HMP nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemků Společnosti a na Společnost přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemků HMP. O předání/ převzetí pozemků HMP bude sepsán Smluvními stranami do 30 (třiceti) dnů od doručení vyrozumění o provedení

vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí HMP předávací protokol. Dle dohody Smluvních stran o předání/ převzetí pozemků Společnosti předávací protokol sepisován nebude.

2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k pozemkům HMP pro Společnost, o povolení vkladu vlastnického práva k pozemkům Společnosti pro HMP do katastru nemovitostí, a aby vše bylo zapsáno na příslušných listech vlastnictví HMP a Společnosti pro kat. území Stodůlky, obec Praha.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy učiní HMP ve lhůtě 30 dnů ode dne uhrazení částky dle čl. III. odst. 2 této smlouvy ze strany Společnosti. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva ke Směnovaným pozemkům do katastru nemovitostí dle této smlouvy ponese HMP.

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, Smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou směnnou smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jenž splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrální úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou Smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li kdykoliv v budoucnu ke zrušení této Smlouvy, nebo bude-li tato Smlouva prohlášena za neplatnou, a mělo by dojít k vypořádání vzájemných práv a nároků vyplývajících z této Smlouvy, vrátí si Smluvní strany vzájemně plnění, které na základě této Smlouvy nabyly.

V.

1. Smluvní strany budou po nabytí účinnosti této smlouvy postupovat při jakékoli dispozici a výkonu vlastnických práv se Směňovanými pozemky, které nabydou na základě této smlouvy, plně v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, včetně nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, dalšími závaznými právními normami, závaznými částmi technických norem, veřejnoprávními rozhodnutími vztahujícími se ke Směňovaným pozemkům a bude plně respektovat studie dotčených území (např. Urbanistická studie, Západní Město, vyhotovená společností AHK architekti, s.r.o. (2021)).

2. Každá ze Smluvních stran současně zajistí, aby povinnostmi dle této smlouvy byli vázáni také její případní právní nástupci. Jakékoliv odchýlení se od výše uvedených studií je přípustné výhradně za předpokladu, že je zachován jejich účel a současně že splňuje veškeré požadavky kladené na takové odchýlení se dle příslušných právních předpisů (včetně Pražských stavebních předpisů) a je povoleno v rámci příslušných správních řízení a souhlasí s ním jak HMP, tak městská část Praha 13.

3. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit nebo převést tuto smlouvu, ani jakákoliv práva a povinnosti z ní plynoucí na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce Smluvních stran.

VI.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu HMP nebo Společnosti uvedené v záhlaví této smlouvy nebo do datových schránek Smluvních stran. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je povinna tato Smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé Smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.

2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VII.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměry příslušných Směňovaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 a 4 této smlouvy odpovídají ke dni uzavření této smlouvy výměrám uvedených v katastru nemovitostí nebo v geometrickém plánu. Smluvní strany, pro případ, že skutečné výměry pozemků HMP nebo pozemků Společnosti neodpovídají výměrám uvedených v katastru nemovitostí nebo v geometrickém plánu, a tudíž výměrám uvedeným v čl. I. odst. 3 nebo 4 této smlouvy, se výslovně zavazují, že v budoucnu neuplatní vůči druhé smluvní straně z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z částky uvedené v čl. III. odst. 1 nebo odst. 2 této smlouvy.

2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.

3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou Smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.

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

6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí HMP.

7. HMP zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.

8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – VII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o jedenácti stranách textu a dvou přílohách, z nichž po jednom obdrží Společnost a šest HMP.

10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy:
Příloha č. 1 – geometrický plán č. 6553-214/2021
Příloha č. 2 – zákres staveb

V Praze dne:……

za HMP:

……..
****
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

V Praze dne:……

za Společnost:

……..
****
předseda představenstva

……..
****
2. místopředseda představenstva

Přílohač.1: geometrický plán č. 6553-214/2021

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
155/186	4	19 61	ostat.pl. / silnice	155/186	4	18 13	ostat.pl. / silnice		0						
				155/761		1 48	ostat.pl. / silnice		2	155/186		1716		1 48	
155/269		3 95	ostat.pl. / jiná plocha	155/269		3 69	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/759		26	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/269		1716		26	
155/408		31 46	ostat.pl. / jiná plocha	155/408		28 50	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/760		2 96	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/408		1716		2 96	
155/748	*1)	41	ostat.pl. / jiná plocha	155/748		26	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/762		16	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/748		1716		16	
160/7	*1)	7 52	ostat.pl. / jiná plocha	160/7		4 96	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				160/824		2 55	ostat.pl. / jiná plocha		2	160/7		1716		2 55	
2686/1	*1) 3	62 51	ostat.pl. / silnice	2686/1	3	62 33	ostat.pl. / silnice		2						
				2686/12		19	ostat.pl. / silnice		2	2686/1		1716		19	
2687	*1)	29 75	ostat.pl. / silnice	2687/3		22 69	ostat.pl. / silnice		2	2687		1716		22 69	
				2687/4		7 08	ostat.pl. / silnice		2	2687		1716		7 08	
	8	55 21			8	55 24									

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle § 82 odst. 2 katastrální vyhlášky.

*Lomové body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Milada Jelínková

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2480

Dne: 22.1.2026 Číslo: 7/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel:

3G Praha s.r.o.
Na Dláždění 348/42
Praha 8 - Troja

Číslo plánu: 6553–214/2021

Okres: –

Obec: Praha

Kat. území: Stodůlky

Mapový list: Beroun 0–3/14, 12, 23

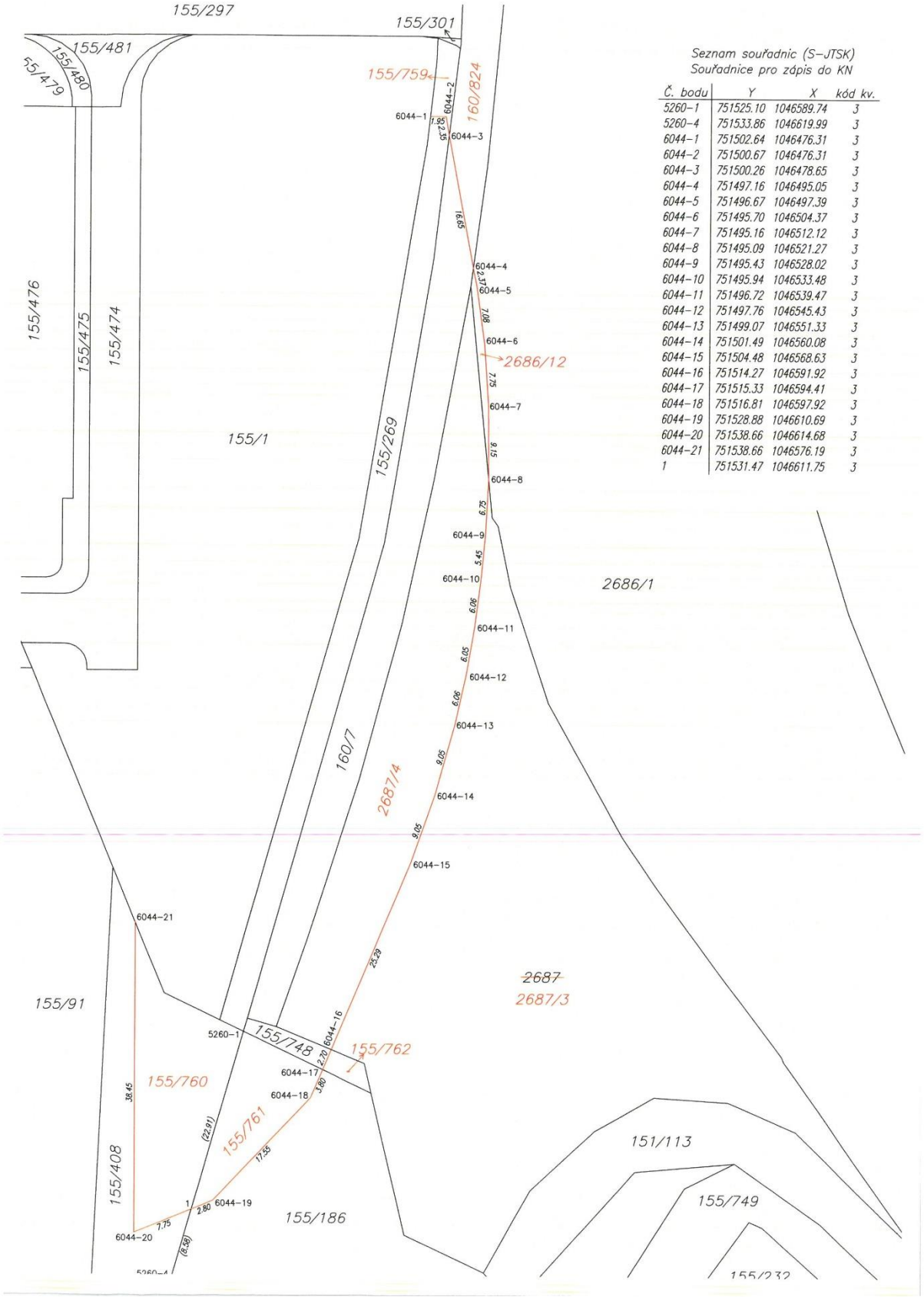
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

barvou*

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Jitka Němcová
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
PGP-303/2026 -101
2026.01.27 12:51:43 +01'00'

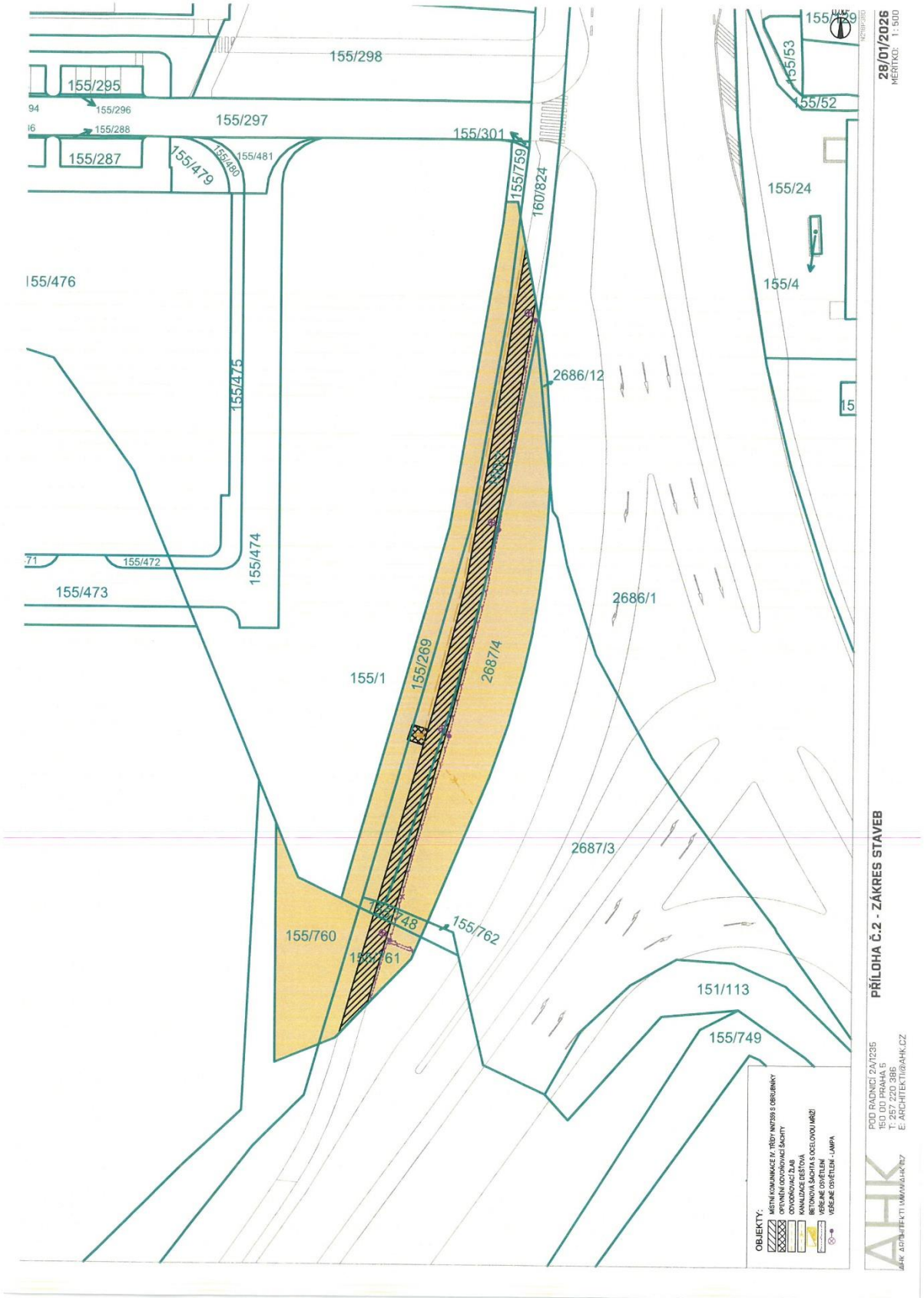
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
5260-1	751525.10	1046589.74	3
5260-4	751533.86	1046619.99	3
6044-1	751502.64	1046476.31	3
6044-2	751500.67	1046476.31	3
6044-3	751500.26	1046478.65	3
6044-4	751497.16	1046495.05	3
6044-5	751496.67	1046497.39	3
6044-6	751495.70	1046504.37	3
6044-7	751495.16	1046512.12	3
6044-8	751495.09	1046521.27	3
6044-9	751495.43	1046528.02	3
6044-10	751495.94	1046533.48	3
6044-11	751496.72	1046539.47	3
6044-12	751497.76	1046545.43	3
6044-13	751499.07	1046551.33	3
6044-14	751501.49	1046560.08	3
6044-15	751504.48	1046568.63	3
6044-16	751514.27	1046591.92	3
6044-17	751515.33	1046594.41	3
6044-18	751516.81	1046597.92	3
6044-19	751528.88	1046610.69	3
6044-20	751538.66	1046614.68	3
6044-21	751538.66	1046576.19	3
1	751531.47	1046611.75	3

Příloha č.2.


155/298
155/295
155/296
155/297
155/288
155/287
155/479
155/480
155/481
155/301
155/759
160/824
155/476
155/475
155/474
155/472
155/473
155/1
155/269
2687/4
2686/12
2686/1
2687/3
155/760
155/748
155/762
155/761
151/113
155/749
155/53
155/52
155/24
155/4
28/01/2026
MĚŘÍTKO: 1:500
PŘÍLOHA Č.2 - ZÁKRES STAVEB
OBJEKTY:
MÍSTNÍ KOMUNIKACE IV. TŘÍDY MK7359 S OBRUBNÍKY
OPEVNĚNÍ ODVODŇOVACÍ ŠACHTY
ODVODŇOVACÍ ŽLAB
KANALIZACE DEŠŤOVÁ
BETONOVÁ ŠACHTA S OCELOVOU MŘÍŽÍ
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - LAMPA
AHK
POD RADNICÍ 2A/1235
150 00 PRAHA 5
T: 257 220 386
E: ARCHITEKTI@AHK.CZ

Důvodová zpráva

OMA MHMP předkládá návrh na směnu pozemků mezi společností Stodůlky JIH 2, a. s., IČO: 08147108, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 (dále jen „Žadatel“) a hlavním městem Prahou v k. ú. Stodůlky za účelem výstavby parkovacího domu.

Návrh směny vznikl na základě žádosti Žadatele, který dne 20. 5. 2024 podal aktualizaci žádosti o úplatný převod pozemků v k. ú. Stodůlky pro parkovací dům (příloha č. 1 důvodové zprávy). Žadatel místo úplatného převodu v rámci aktualizace požaduje směnu pozemků.
Odbor HOM MHMP (nyní odbor OMA MHMP) na základě obdržené žádosti obeslal připomínkové řízení k dané směně, ze kterého vyplynula souhlasná, doporučující a podmíněná souhlasná stanoviska dotčených odborů a organizací. Následně bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení cen pozemků včetně jejich příslušenství.

Pozemky, které jsou předmětem směny a jsou z hlediska HMP pozbývané, jsou dotčeny probíhající změnou územního plánu č. Z 3545/31 za účelem změny funkčního využití ploch z IZ (izolační zeleň) na DGP (garáže a parkoviště). Ocenění pozemků ve vlastnictví HMP bylo stanoveno znaleckým posudkem č. 3903-8/2025 ze dne 19. 2. 2025 (dále jen „ZP“), které je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna bude schválena), tj. pro výstavbu předmětného parkovacího domu. Pozemky ve vlastnictví žadatele byly oceněny dle stavu k datu ocenění v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (těchto pozemků se žádná změna územního plánu netýká).

Cena pozemků ve vlastnictví Žadatele byla stanovena dle uvedeného ZP ve výši 3 235 440 Kč (není předmětem DPH). Pozemky v rámci směny nabývané budou ve správě odboru majetkových agend. Cena pozemků ve vlastnictví HMP byla stanovena dle výše uvedeného ZP ve výši 13 708 990 Kč + 21 % DPH, tj. 16 587 877,90 Kč (pozemky pozbývané jsou předmětem 21 % DPH). Žadatel byl s posudkem seznámen a písemně souhlasí se stanovenou výší cen pozemků a následným doplatkem jejich rozdílu ve prospěch HMP ve výši 13 352 437,90 Kč.

Dále se obě strany dohodly, tak jak je uvedeno ve smluvní dokumentaci, že pokud by uvedená změna územního plánu neproběhla do pěti let, HMP by žadateli vrátila navýšení ceny, která byla stanovena na základě probíhající výše uvedené změny územního plánu. Pro tento účel byl zadán a vyhotoven dodatek ke stávajícímu znaleckému posudku pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé. Znalecký posudek č. 3903-8/2025 ze dne 24. 3. 2025 (dále jen „Dodatek“) stanovuje cenu pozemků, kterých se změna územního plánu týká, a to dle stavu k datu ocenění, tedy dle platného územního plánu, ve výši 2 745 120 Kč, kdy v případě neproběhnutí změny územního plánu by byl rozdíl ceny ve výši 10 963 870 Kč žadateli vrácen, a to bez úroků a bez DPH za podmínek stanovených ve směnné smlouvě.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky parc. č. parc.č. 2686/1, 2687, parc.č. 160/7 a částech pozemků parc.č. 155/408, k. ú. Stodůlky, jsou svěřené do správy Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK HMP“) na základě Smlouvy o zajištění správy majetku a výkonu dalších činností, uzavřené mezi HMP a TSK HMP dne 12.1.2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva“), je nutné tyto pozemky vyjmout z majetku spravovaného TSK HMP v souladu s čl. IV. této smlouvy, tj. prostřednictvím Protokolu o přírůstku a úbytku spravovaného majetku podepsaného ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu HMP (ve znění dle přílohy č. 4 smlouvy).

Tuto majetkoprávní operaci projednal a schválil Výbor pro správu majetku ZHMP dne 17. 4. 2025 jako bod č. 29. K transakci byl následně zpracován návrh smlouvy směnné. Na přelomu listopadu a prosince 2025 byl finalizován návrh smlouvy tak, aby mohl být na počátku roku 2026 dopracován materiál pro jednání Rady a Zastupitelstva HMP. Během finalizace návrhu smlouvy a všech patřičných dokumentů a příloh však dne 9. 1. 2026 došlo k zápisu kolaudačního rozhodnutí č. j. MHMP 1233733/2025 zápisem do KN č. Z-60089/2025-101, čímž došlo ke změně hranici výměr několika pozemků v lokalitě, kde se nachází také směňované pozemky HMP v katastrálním území Stodůlky.

Tato změna hranic a označení pozemků v katastru nemovitostí se dotkla i pozemků, které jsou zahrnuty do právě dokončované majetkoprávní operace. V souvislosti se zjištěním této situace byl obratem žadatelem vypracován nový GP odpovídající aktuálnímu stavu KN již se zákresem nových pozemků a nového číslování parcel reflektující skutečný stav v KN. Tento aktualizovaný geometrický plán byl však zpracován pouze proto, aby reflektoval proběhnuvší formální změny, nikoli aby jakkoli upravoval či měnil meritum věci.

Současně bylo na Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 13 znovu požádáno o vydání rozhodnutí o dělení pozemků k aktualizovanému geometrickému plánu. Dne 3. 2. 2026 bylo kladné rozhodnutí o dělení pozemků vydáno již pro aktualizovaný geometrický plán. Protože se však věcná podstata projednávané transakce nemění, výměry směňovaných částí zůstávají zcela identické, což znamená, že identická zůstává i ekonomická bilance celé transakce; ve vztahu k výše uvedeným krokům k úpravám či aktualizacím se jedná čistě pouze o formální stránku věci.

Tuto skutečnost potvrdil svým vyjádřením znalec Jan Richter, který písemně prohlašuje, že jsou výše uvedené údaje pravdivé a že lze vyhotovené posudky použít pro pozemky dle nově vzniklého GP. V návaznosti na toto vyjádření byl vyvěšen záměr na úřední desce dle nově vyhotoveného GP, a to v termínu 23. 1. 2026 – 9. 2. 2026.

Přehled číslování pozemků dle původního geometrického a nově vzniklého GP reflektujícího změny zápisu v katastru nemovitostí, potvrzující identičnost převáděných pozemků:

PŮVODNÍ GP 6044-214/2021 **AKTUALIZOVANÝ GP 6553-214/2021**

Původní označení pozemku	**Výměra**	**Nové označení pozemku**	**Výměra**
Dle GP	**[m2]**		**[m2]**
155/269	395	155/269	369
		155/748	26
155/552	444	155/760	296
		155/761	148
160/7	496	160/7	496
2686/11	19	2686/12	19
2687/2	708	2687/4	708
	2 062		**2 062**

Smluvní dokumentace (směnná smlouva), která je přílohou usnesení Rady a Zastupitelstva HMP tohoto tisku, je výsledkem četných jednání a zároveň dohodou obou smluvních stran a reflektuje aktuální skutečný stav zapsaný v katastru nemovitostí.

Jedná se konkrétně:

Pozemky nabývané:
parc. č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k. ú. Stodůlky ve vlastnictví Žadatele:

- **parc. č. 2131/570** o výměře 397 m² – ostatní plocha
- **parc. č. 2131/571** o výměře 101 m² – ostatní plocha
- **parc. č. 2131/572** o výměře 298 m² – ostatní plocha
- **parc. č. 2131/573** o výměře 32 m² – ostatní plocha
- **parc. č. 2131/574** o výměře 1 246 m² – ostatní plocha

Pozemky pozbývané:
Dle nově vzniklého geometrického plánu reflektujícího změnu v katastru nemovitostí:
Označeno podle GP č. 6553-214/2021:
parc. č. 155/269, 155/748, 155/408, 155/186, 160/7, 2686/1 a 2687 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví HMP.

- **parc. č. 155/269** o výměře 395 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 155/269 o výměře 369 m²
- **parc. č. 155/748** o výměře 41 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 155/748 o výměře 26 m²
- **parc. č. 155/408** o výměře 3 146 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 155/760 o výměře 296 m²
- **parc. č. 155/186** o výměře 41 961 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 155/761 o výměře 148 m²
- **parc. č. 160/7** o výměře 752 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 160/7 o výměře 496 m²
- **parc. č. 2686/1** o výměře 36 251 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 2686/12 o výměře 19 m²
- **parc. č. 2687** o výměře 2 975 m² – ostatní plocha; dle GP parc. č. 2687/4 o výměře 708 m²

Stanoviska:

Stanoviska dotčených odborů a organizací:

- **TSK hl. m. Prahy** – souhlasí (dle stanoviska svodné komise) – bude splněno.
- **IPR hl. m. Prahy** – souhlasí.
- **ODO MHMP** – souhlasí (podmínka přeložení komunikace) – splněno, ošetřeno; zároveň zahájeno řízení o vyjmutí komunikace ze sítě místních komunikací s tímto odborem.
- **MČ Praha 13 – odbor dopravy** – souhlasí (za podmínky přeložení stezky) - bude splněno
- **MČ Praha 13** – souhlasí (za podmínky vybudování parkovacího domu) - bude splněno dle projektu.
- **UZR MHMP** – bere na vědomí.
- **INV HMP** – souhlasí.
- **EVM MHMP** – souhlasí.

Cena:

Cenová mapa 2026 (CM)
Nabývané – nestanoveno, pozbývané – nestanoveno Kč.

Cena stanovena znaleckým posudkem č. 3903-8/2025 ze dne 19. 2. 2025 (dále jen „ZP“). ZP vypracoval Jan Richter, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze dne 3. 1. 1991 pod č. j. Spr. 1869/84 pro základní odbor ekonomika – ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Pozemky nabývané:
Cena stanovena ve výši 3 235 440 Kč, tj. 1 560 Kč/m2, nepodléhá DPH.

Pozemky pozbývané:

Cena stanovena ve výši 13 708 990 Kč, tj. 6 340 Kč/m2, 16 587 877,90 Kč včetně DPH. Pozemky pozbývané jsou dle zákona předmětem DPH ve výši 21 %. V případě realizace směny žadatel písemně souhlasí s doplatkem ve výši 13 352 437,90 Kč ve prospěch hlavního města Prahy.
Cena pozemků dotčených uvedenou změnou územního plánu pro případ, že by tato změna neproběhla, byla stanovena dle dodatku znaleckého posudku ze dne 24. 3. 2025 (dále jen „Dodatek ZP“). Vypracoval jej Jan Richter, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze dne 3. 1. 1991 pod č. j. Spr. 1869/84 pro základní odbor ekonomika – ceny a odhady se specializací nemovitosti (příloha č. 3 důvodové zprávy).
Cena stanovena pouze na pozemky pozbývané, a to ve výši 2 745 120 Kč.

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že do 5 let nedojde k vydání některé ze změn ÚP SÚ HMP nebo jejich změny, bude žadateli vrácena částka rozdílu hodnoty pozemků dle ZP a Dodatku ZP, a to bez úroku a bez DPH, ve výši 10 963 870 Kč, jak je uvedeno ve smlouvě (příloha usnesení Rady HMP tohoto tisku).

Cena ZP 36 500 Kč. Cena Dodatek ZP 13 000 Kč. Znalec není plátce DPH.

Územní plán

Pozemky nabývané:
ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy.
Pozemky pozbývané:
Probíhající změna územního plánu č. Z 3545/31 za účelem změny funkčního využití ploch z IZ (izolační zeleň) na DGP (garáže a parkoviště).

Výbor:

Výbor pro správu majetku ZHMP projednal záměr směny na svém 22. jednání dne 17. 4. 2025.
BOD č. 29

29. K návrhu směny pozemků v k. ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a. s. (FINEP) a hlavním městem Prahou. Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský.

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s návrhem směny pozemků v k. ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a. s., a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy.

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. s o u h l a s í
s návrhem směny pozemků v k. ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a. s., a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy.
Přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 0 (nebo doplňte příslušný počet)

Úřední deska

Záměr směny byl zveřejněn na úřední desce pod č. j. MHMP 244003/2025 v termínu 25. 3. 2025 – 10. 4. 2025; na vyvěšený záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba. Záměr směny byl dle nového GP opětovně zveřejněn na úřední desce pod č. j. MHMP 59382/2026 v termínu 23. 1. 2026 – 9. 2. 2026; na vyvěšený záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Přílohy důvodové zprávy:
1. Žádost, výpis z KN, mapové podklad, stanoviska, souhlas s cenou, cenová mapa
2. Elektronická verze znaleckého posudku
3. Elektronická verze dodatku ke znaleckému posudku
4. Aktualizace žádosti, Potvrzený GP -6553-214/2021, rozhodnutí o dělení pozemků
5. Prohlášení znalce
6. Výpisy z KN a mapové podklady dle aktualizace
7. Zápis z Výboru pro správu majetku ZHMP

K rukám váženého pana
[redacted]
ředitele Odboru hospodaření s majetkem
Magistrát hl. m. Prahy
Náměstí Franze Kafky 1
110 00 P r a h a 1

V Praze dne 20. května 2024

Aktualizace žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Stodůlky pro parkovací dům

Vážený pane řediteli,

dovolujeme si Vám tímto předložit návrh na aktualizaci naší žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Stodůlky pro parkovací dům ze dne 5. dubna 2023.

Principem tohoto návrhu je transformace z formy úplatného převodu pozemků na formu majetkoprávní směny pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy v lokalitě při ulici Jeremiášova za pozemky ve vlastnictví naší společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. obklopujících tubus metra linky B v lokalitě veřejného Centrálního parku Stodůlky v blízkosti ulice Modrá.

Tuto majetkoprávní operaci vnímáme jako oboustranně atraktivní, kdy za největší benefit pro hlavní město Prahu považujeme skutečnost, že hlavní město má možnost nabýt pozemky ve veřejném prostranství a minimalizuje tak rizika plynoucí z možných nároků na úhrady nájmu či bezdůvodného obohacení a zároveň majetkoprávně zceluje pro své obyvatele a širší veřejnost tak hodnotné plochy, jakými Centrální park Stodůlky bezpochyby je.

Pro naši společnost jsou naopak pozemky ve vlastnictví hlavního města vhodné proto, abychom mohli naplnit dohodu o částečném převzetí dluhu a postoupení práv a povinností ze směnné smlouvy č. SME/35/05/008587/2020 ve které se naše společnost Stodůlky JIH 2 a.s. zavázala k umístění veřejného parkování v parkovacím domě pro 400 automobilů na své náklady (příloha č.1 – Zákres parkování) za sjednaných podmínek.

Identifikace pozemků ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. nabízených do směny

Pozemek č.parc. 2131/570 v k.ú. Stodůlky o výměře 397 m^2, dle ÚP plocha ZP
Pozemek č.parc. 2131/571 v k.ú. Stodůlky o výměře 101 m^2, dle ÚP plocha ZP
Pozemek č.parc. 2131/572 v k.ú. Stodůlky o výměře 298 m^2, dle ÚP plocha ZP
Pozemek č.parc. 2131/573 v k.ú. Stodůlky o výměře 32 m^2, dle ÚP plocha ZP
Pozemek č.parc. 2131/574 v k.ú. Stodůlky o výměře 1.246 m^2, dle ÚP plocha ZP

Celková plocha nabízených pozemků je 2.074 m^2.

Identifikace pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy

Část pozemku č.parc. 155/269 v k.ú. Stodůlky o výměře 395 m^2, dle ÚP plocha IZ, dle níže identifikovaného GP nově označeného jako č.parc. 155/269
Část pozemku č.parc. 155/408 v k.ú. Stodůlky o výměře 444 m^2, dle ÚP plocha IZ, dle níže identifikovaného GP nově označeného jako č.parc. 155/552
Část pozemku č.parc. 160/7 v k.ú. Stodůlky o výměře 496 m^2, dle ÚP plocha IZ, dle níže identifikovaného GP nově označeného jako č.parc. 160/7
Část pozemku č.parc. 2686/1 v k.ú. Stodůlky o výměře 19 m^2, dle ÚP plocha IZ, dle níže identifikovaného GP nově označeného jako č.parc. 2686/11
Část pozemku č.parc. 2687 v k.ú. Stodůlky o výměře 708 m^2, dle ÚP plocha IZ, dle níže identifikovaného GP nově označeného jako č.parc. 2687/2

Celková plocha částí pozemků je 2.062 m^2.

Předmětné části pozemků, jsou součástí území, na kterém probíhá změna územního plánu č. 3545/31 za účelem změny funkčního využití ploch z IZ – izolační zeleň na DGP – garáže a parkoviště.

Zpracovaný oddělovací geometrický plán č. 6044-214/2021 je přílohou č.2 této žádosti.

Vážený pane řediteli,

s ohledem na výše uvedené si Vás dovolujeme požádat o projednání výše představené směny, o které jsme si již osobně dovolili informovat pana Adama Zábranského, radního pro oblast majetku hlavního města Prahy, který je s detaily navrhované majetkoprávní operace seznámen a předběžně nám vyjádřil jeho podporu. Jsme připraveni, na základě Vaší případné výzvy doložit další podklady, které by byly nezbytné pro projednání a rozhodování v orgánech hlavního města Prahy.

Předem děkujeme za vstřícnost při vyřizování naší žádosti.

V případě potřeby se na nás, prosím, neváhejte kdykoli obrátit.

S úctou

[redacted]

[redacted]

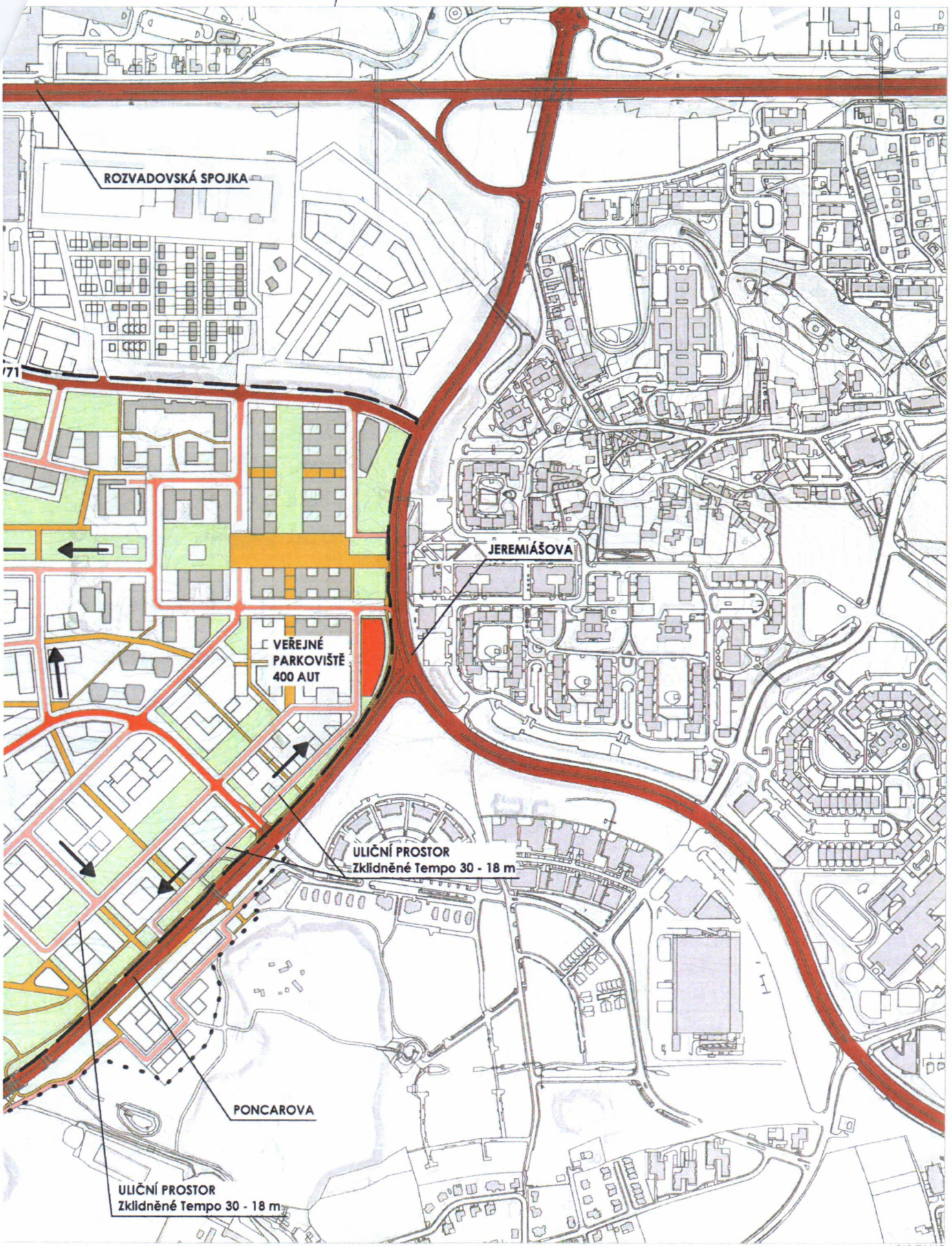
Přílohy:

1. Zákres parkování
2. Kopie návrhu geometrického plánu č. 6044-214/2021
3. Specifikace pozemků

Na vědomí:

Vážený pan [redacted]en Rady hl. m. Prahy pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

loha č. 1 – Záměr parkování



N218/P1117

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
NAVAZUJÍCÍ KONCEPČNĚ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

MĚŘÍTKO: 1 : 7 000
DATUM: 25/01/2021

loha č.2 - GP č. 6044 - 214/2021

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²							ha	m²	
155/269	*1)	4	36	ostat.pl. / jiná plocha	155/269		3	95	ostat.pl. / jiná plocha		2					
					155/553			16	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/269		1716		16	
					155/554			26	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/269		1716		26	
155/408		57	82	ostat.pl. / jiná plocha	155/408		53	38	ostat.pl. / jiná plocha		0					
					155/552		4	44	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/408		1716		4	44
160/7	*1)	7	52	ostat.pl. / jiná plocha	160/7		4	96	ostat.pl. / jiná plocha		2					
					160/811		2	55	ostat.pl. / jiná plocha		2	160/7		1716		2	55
2686/1	*1)	3	62	51	ostat.pl. / silnice	2686/1	3	62	33	ostat.pl. / silnice		2					
					2686/11			19	ostat.pl. / silnice		2	2686/1		1716		19	
2687	*1)	29	75	ostat.pl. / silnice	2687/1		22	69	ostat.pl. / silnice		2	2687		1716		22	69
					2687/2		7	08	ostat.pl. / silnice		2	2687		1716		7	08
	4	61	96			4	61	99									

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

*Lomové body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2480/2009

Dne: 1.7.2022 Číslo: 186/2022

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel:

3G Praha s.r.o.
Na Dláždění 348/42
Praha 8 - Troja

Číslo plánu: 6044-214/2021

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Kat. území: Stodůlky

Mapový list: Beroun 0-3/12,14

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
kolíky*

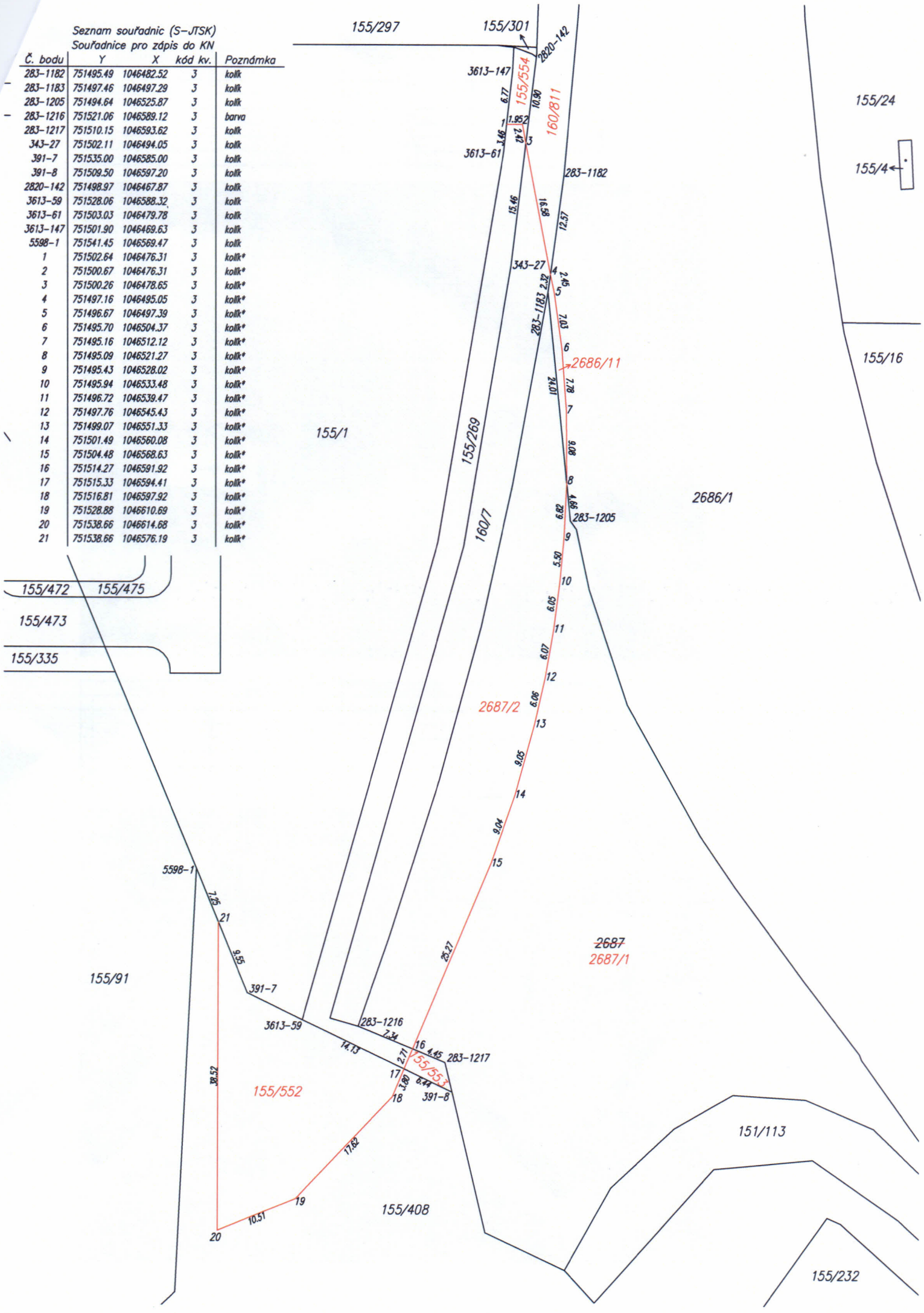
Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

[redacted]

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

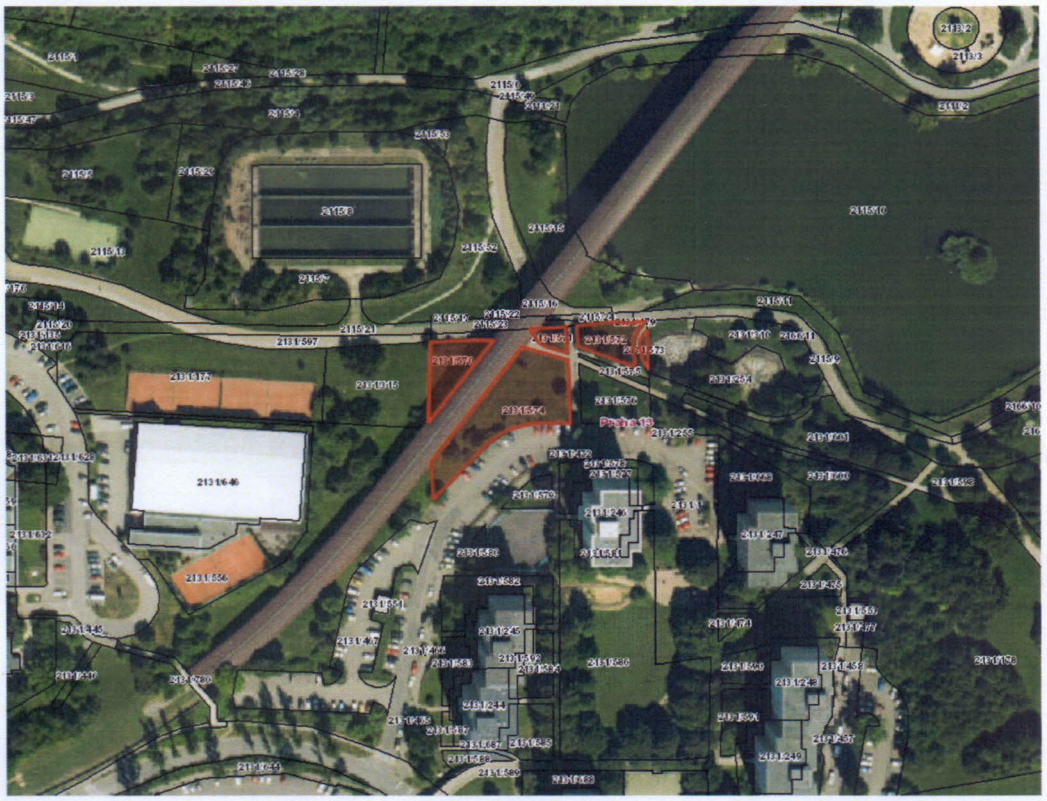
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
283-1182	751495.49	1046482.52	3	kolík
283-1183	751497.46	1046497.29	3	kolík
283-1205	751494.64	1046525.87	3	kolík
283-1216	751521.06	1046589.12	3	barva
283-1217	751510.15	1046593.62	3	kolík
343-27	751502.11	1046494.05	3	kolík
391-7	751535.00	1046585.00	3	kolík
391-8	751509.50	1046597.20	3	kolík
2820-142	751498.97	1046467.87	3	kolík
3613-59	751528.06	1046588.32	3	kolík
3613-61	751503.03	1046479.78	3	kolík
3613-147	751501.90	1046469.63	3	kolík
5598-1	751541.45	1046569.47	3	kolík
1	751502.64	1046476.31	3	kolík*
2	751500.67	1046476.31	3	kolík*
3	751500.26	1046478.65	3	kolík*
4	751497.16	1046495.05	3	kolík*
5	751496.67	1046497.39	3	kolík*
6	751495.70	1046504.37	3	kolík*
7	751495.16	1046512.12	3	kolík*
8	751495.09	1046521.27	3	kolík*
9	751495.43	1046528.02	3	kolík*
10	751495.94	1046533.48	3	kolík*
11	751496.72	1046539.47	3	kolík*
12	751497.76	1046545.43	3	kolík*
13	751499.07	1046551.33	3	kolík*
14	751501.49	1046560.08	3	kolík*
15	751504.48	1046568.63	3	kolík*
16	751514.27	1046591.92	3	kolík*
17	751515.33	1046594.41	3	kolík*
18	751516.81	1046597.92	3	kolík*
19	751528.88	1046610.69	3	kolík*
20	751538.66	1046614.68	3	kolík*
21	751538.66	1046576.19	3	kolík*

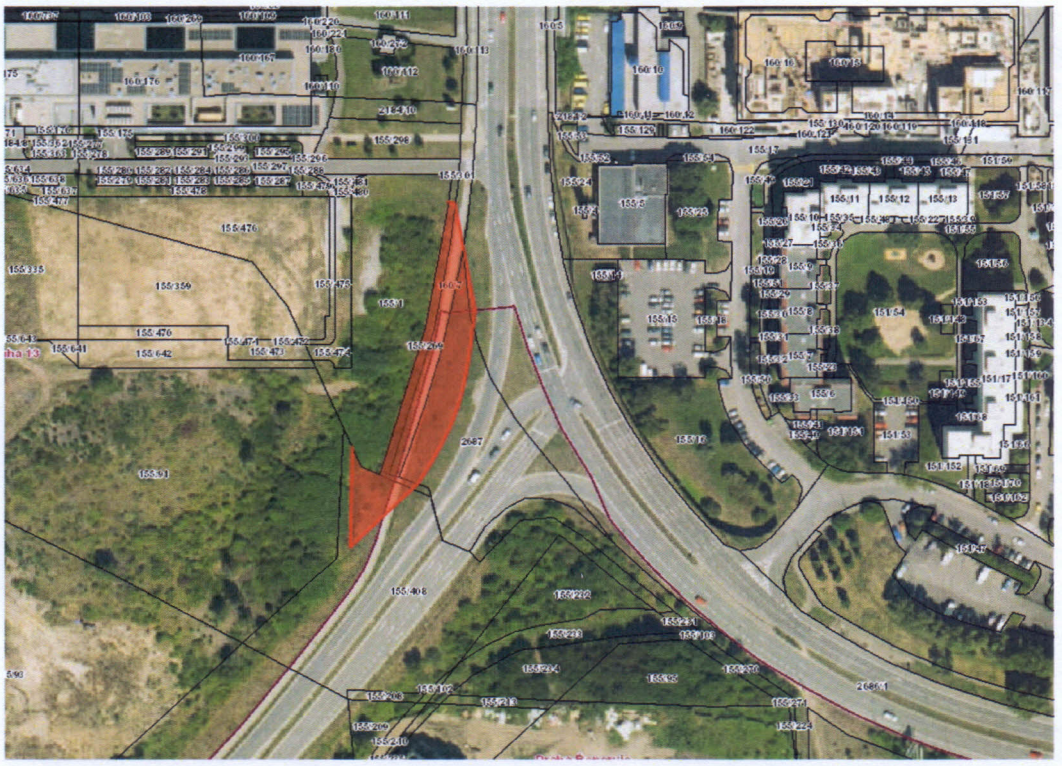


Příloha č. 3 - Specifikace pozemků

Pozemek č.	Výměra dle KN [m2]	Výměra pro směnu [m2]	Vlastník
2131/570	397	397	STODŮLKY JIH 2 a.s. LV 27 332
2131/571	101	101	
2131/572	298	298	
2131/573	32	32	
2131/574	1 246	1 246	
CELKEM	2 074	**2 074**	



Pozemek č.	Výměra dle KN [m2]	Výměra pro směnu [m2]	Vlastník
155/269	436	395	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA LV 1 716
155/408	5 782	444	
160/7	752	496	
2686/1	36 251	19	
2687	2 975	708	
CELKEM	46 196	**2 062**	



Pozemky ve vlastnictví HMP – k.ú. Stodůlky

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
283–1182	751495.49	1046482.52	3	kolík
283–1183	751497.46	1046497.29	3	kolík
283–1205	751494.54	1046525.87	3	kolík
283–1216	751521.06	1046589.12	3	barva
283–1217	751510.15	1046593.62	3	kolík
343–27	751502.11	1046494.05	3	kolík
391–7	751535.00	1046585.00	3	kolík
391–8	751509.50	1046597.20	3	kolík
2820–142	751498.97	1046467.87	3	kolík
3613–59	751528.06	1046588.32	3	kolík
3613–61	751503.03	1046479.78	3	kolík
3613–147	751501.90	1046469.63	3	kolík
5598–1	751541.45	1046569.47	3	kolík
1	751502.64	1046476.31	3	kolík*
2	751500.67	1046476.31	3	kolík*
3	751500.26	1046478.65	3	kolík*
4	751497.16	1046495.05	3	kolík*
5	751496.67	1046497.39	3	kolík*
6	751495.70	1046504.37	3	kolík*
7	751495.16	1046512.12	3	kolík*
8	751495.09	1046521.27	3	kolík*
9	751495.43	1046528.02	3	kolík*
10	751495.94	1046533.48	3	kolík*
11	751496.72	1046539.47	3	kolík*
12	751497.76	1046545.43	3	kolík*
13	751499.07	1046551.33	3	kolík*
14	751501.49	1046560.08	3	kolík*
15	751504.48	1046568.63	3	kolík*
16	751514.27	1046591.92	3	kolík*
17	751515.33	1046594.41	3	kolík*
18	751516.81	1046597.92	3	kolík*
19	751528.88	1046610.69	3	kolík*
20	751538.66	1046614.68	3	kolík*
21	751538.66	1046576.19	3	kolík*

1:600

Pozemky ve vlastnictví HMP – k.ú. Stodůlky

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
283-1182	751495.49	1046482.52	3	kolík
283-1183	751497.46	1046497.29	3	kolík
283-1205	751494.64	1046525.87	3	kolík
283-1216	751521.06	1046589.12	3	barva
283-1217	751510.15	1046593.62	3	kolík
343-27	751502.11	1046494.05	3	kolík
391-7	751535.00	1046585.00	3	kolík
391-8	751509.50	1046597.20	3	kolík
2820-142	751498.97	1046467.87	3	kolík
3613-59	751528.06	1046588.32	3	kolík
3613-61	751503.03	1046479.78	3	kolík
3613-147	751501.90	1046469.63	3	kolík
5598-1	751541.45	1046569.47	3	kolík
1	751502.64	1046476.31	3	kolík*
2	751500.67	1046476.31	3	kolík*
3	751500.26	1046478.65	3	kolík*
4	751497.16	1046495.05	3	kolík*
5	751496.67	1046497.39	3	kolík*
6	751495.70	1046504.37	3	kolík*
7	751495.16	1046512.12	3	kolík*
8	751495.09	1046521.27	3	kolík*
9	751495.43	1046528.02	3	kolík*
10	751495.94	1046533.48	3	kolík*
11	751496.72	1046539.47	3	kolík*
12	751497.76	1046545.43	3	kolík*
13	751499.07	1046551.33	3	kolík*
14	751501.49	1046560.08	3	kolík*
15	751504.48	1046568.63	3	kolík*
16	751514.27	1046591.92	3	kolík*
17	751515.33	1046594.41	3	kolík*
18	751516.81	1046597.92	3	kolík*
19	751528.88	1046610.69	3	kolík*
20	751538.66	1046614.68	3	kolík*
21	751538.66	1046576.19	3	kolík*

1:600

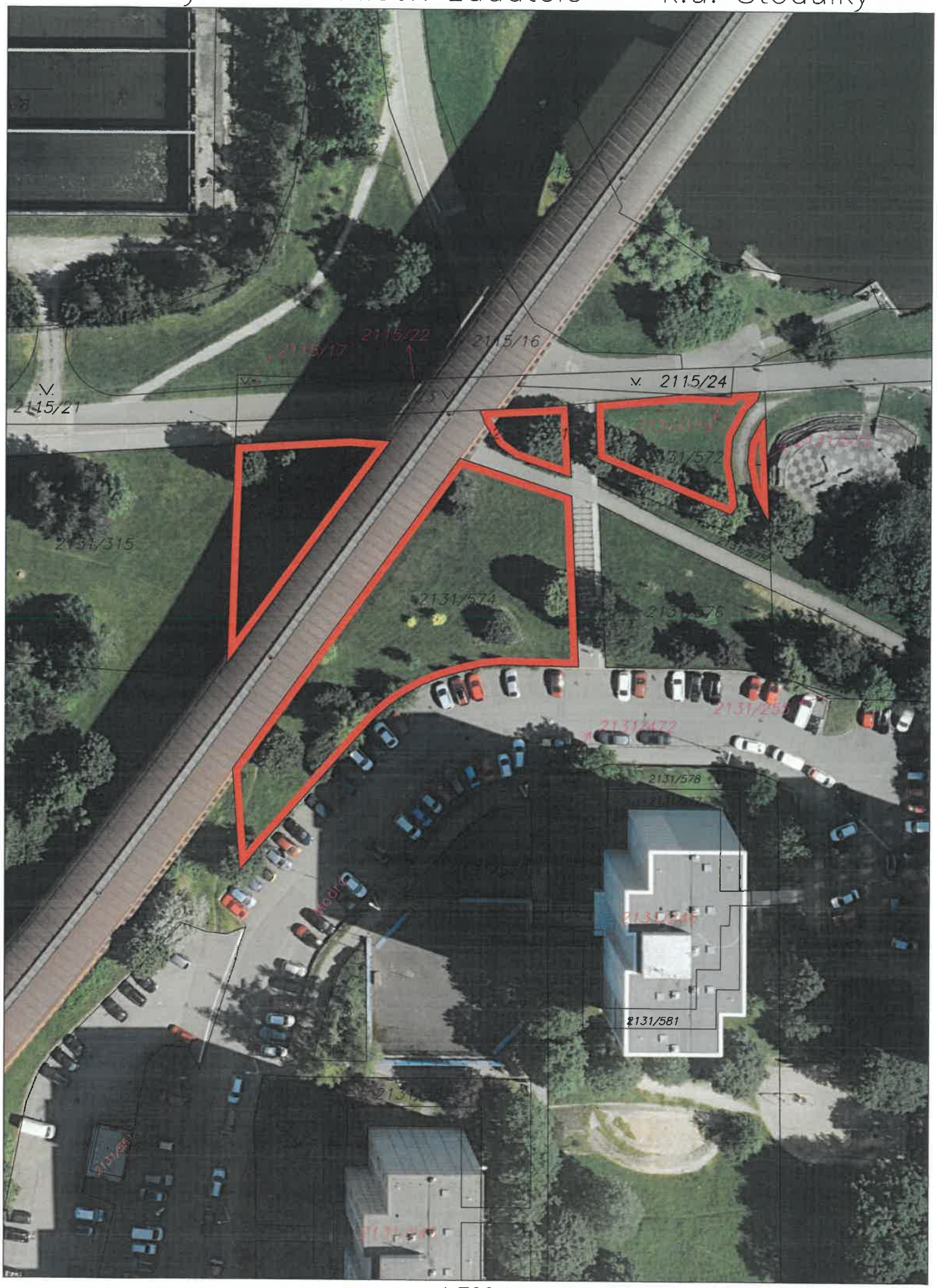
Pozemky ve vlastnictví HMP – k.ú. Stodůlky

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
283-1182	751495.49	1046482.52	3	kolík
283-1183	751497.46	1046497.29	3	kolík
283-1205	751494.64	1046525.87	3	kolík
283-1216	751521.06	1046589.12	3	barva
283-1217	751510.15	1046593.62	3	kolík
343-27	751502.11	1046494.05	3	kolík
391-7	751535.00	1046585.00	3	kolík
391-8	751509.50	1046597.20	3	kolík
2820-142	751498.97	1046467.87	3	kolík
3613-59	751528.06	1046588.32	3	kolík
3613-61	751503.03	1046479.78	3	kolík
3613-147	751501.90	1046469.63	3	kolík
5598-1	751541.45	1046569.47	3	kolík
1	751502.64	1046476.31	3	kolík*
2	751500.67	1046476.31	3	kolík*
3	751500.26	1046478.65	3	kolík*
4	751497.16	1046495.05	3	kolík*
5	751496.67	1046497.39	3	kolík*
6	751495.70	1046504.37	3	kolík*
7	751495.16	1046512.12	3	kolík*
8	751495.09	1046521.27	3	kolík*
9	751495.43	1046528.02	3	kolík*
10	751495.94	1046533.48	3	kolík*
11	751496.72	1046539.47	3	kolík*
12	751497.76	1046545.43	3	kolík*
13	751499.07	1046551.33	3	kolík*
14	751501.49	1046560.08	3	kolík*
15	751504.48	1046568.63	3	kolík*
16	751514.27	1046591.92	3	kolík*
17	751515.33	1046594.41	3	kolík*
18	751516.81	1046597.92	3	kolík*
19	751528.88	1046610.69	3	kolík*
20	751538.66	1046614.68	3	kolík*
21	751538.66	1046576.19	3	kolík*

1:600

Pozemky ve vlastnictví žadatele – k.ú. Stodůlky



1:700

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.01.2026 18:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **1716**

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**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
155/269	395	ostatní plocha	jiná plocha	
155/408	3146	ostatní plocha	jiná plocha	
160/7	752	ostatní plocha	jiná plocha	
2686/1	36251	ostatní plocha	silnice	
2687	2975	ostatní plocha	silnice	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno užívání**

  dle článku č. IV. smlouvy a v rozsahu dle GP č. 3555-226/2008

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: 160/7

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2009.**

  V-13408/2009-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo užívání částí pozemků pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení, právo provozu, údržby, úprav podzemního vedení elektronické komunikační sítě, právo přístupu, dle geometrického plánu č. 3865-75/2009

  Oprávnění pro

  T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2010.**

  V-13854/2010-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo užívání části pozemku, pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení,právo přístupu, provozu, údržby a úprav vedení dle čl. III smlouvy a dle GP č.

Typ vztahu

3929-786/2009

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2010.**

V-18764/2010-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
dle čl.IV. smlouvy v rozsahu GP 3891-342/2009

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 160/7, Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2011.**

V-9011/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Věcné břemeno (podle listiny)
právo umístit a provozovat kabelové vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby dle GP č. 3891-342/2009 a GP č. 3832-125/2009

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 155/269

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2010.**

V-43215/2010-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Věcné břemeno (podle listiny)
právo vedení telekomunikační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, oprav a údržby dle článku III. smlouvy a dle GP č. 4155-24/2010

Oprávnění pro

Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28175492
T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 160/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2011.**

Typ vztahu

V-35935/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

V-71670/2022-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  užívání částí pozemků pro umístění stavby elektronického komunikačního vedení a zařízení, právo provozu, údržby, úprav podzemního vedení elektronické komunikační sítě a právo přístupu - sml. čl. III, dle GP č. 4155-24/2010
  - na dobu životnosti stavby

  Oprávnění pro

  Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28175492
  T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382
  Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2011.**

  V-45710/2011-101

  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

  V-71670/2022-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo užívání, obsahující právo vést telekomunikační síť, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování jejího provozu a provádění oprav a údržby, dle geometrického plánu č. 3967-6/2010

  Oprávnění pro

  GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28492170

  Povinnost k

  Parcela: 160/7

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2011.**

  V-53139/2011-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno užívání**

  s právem vybudovat telekomunikační síť, vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečování jejího provozu a provádění oprav a údržby - dle článku III. sml. a v rozsahu GP č. 3965-6/2010

  Oprávnění pro

  T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

  Povinnost k

  Parcela: 160/7

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.10.2011. Právní účinky**

Typ vztahu

vkladu práva ke dni 22.11.2011.

V-56287/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo užívání části pozemku pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení
právo provozu, údržby, úprav
právo přístupu
v rozsahu GP č. 3914-674/2009 dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2010.**

V-19359/2010-101

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 24.07.2015.**

V-45938/2015-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístit kabelové vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby
v rozsahu GP č. 4418-062/2012 a dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 155/408

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2012.**

V-43560/2012-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vedení telekomunikační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, oprav a údržby dle čl. III. listiny a geom. pl. č. 3966-6/2010

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 160/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2011.**

V-53143/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprár.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

V-71670/2022-101

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo umístit podzemní komunikační vedení, vstupovat a vjíždět za účelem zajištění provozu, oprav a údržby, blíže specifikováno v článku III. smlouvy, dle g. pl. 4742-18/2013

  Oprávnění pro

  T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681
  Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

  Povinnost k

  Parcela: 160/7, Parcela: 2687

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2015 11:02:39. Zápis proveden dne 29.01.2016.**
  V-99048/2015-101

  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**
  V-71670/2022-101

  Pořadí k **30.12.2015 11:02**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení v rozsahu GP č. 5484-172/2017**

  Oprávnění pro

  Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 03669564

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná TSK 5/18/522/2086/53 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 10:16:01. Zápis proveden dne 12.09.2019.**
  V-51829/2019-101

  Pořadí k **20.08.2019 10:16**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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

  POLVZ:636/1997 Z-11800636/1997-101

  Pro:

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **1716**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

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

POLVZ:1141/1998 **Z-11801141/1998-101**

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

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

POLVZ:1675/2000 **Z-11801675/2000-101**

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.).**

Z-109697/2008-101

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

- **Smlouva směnná SME/35/08/000140/2017 ze dne 23.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2017 14:34:50. Zápis proveden dne 13.04.2017.**

V-20968/2017-101

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

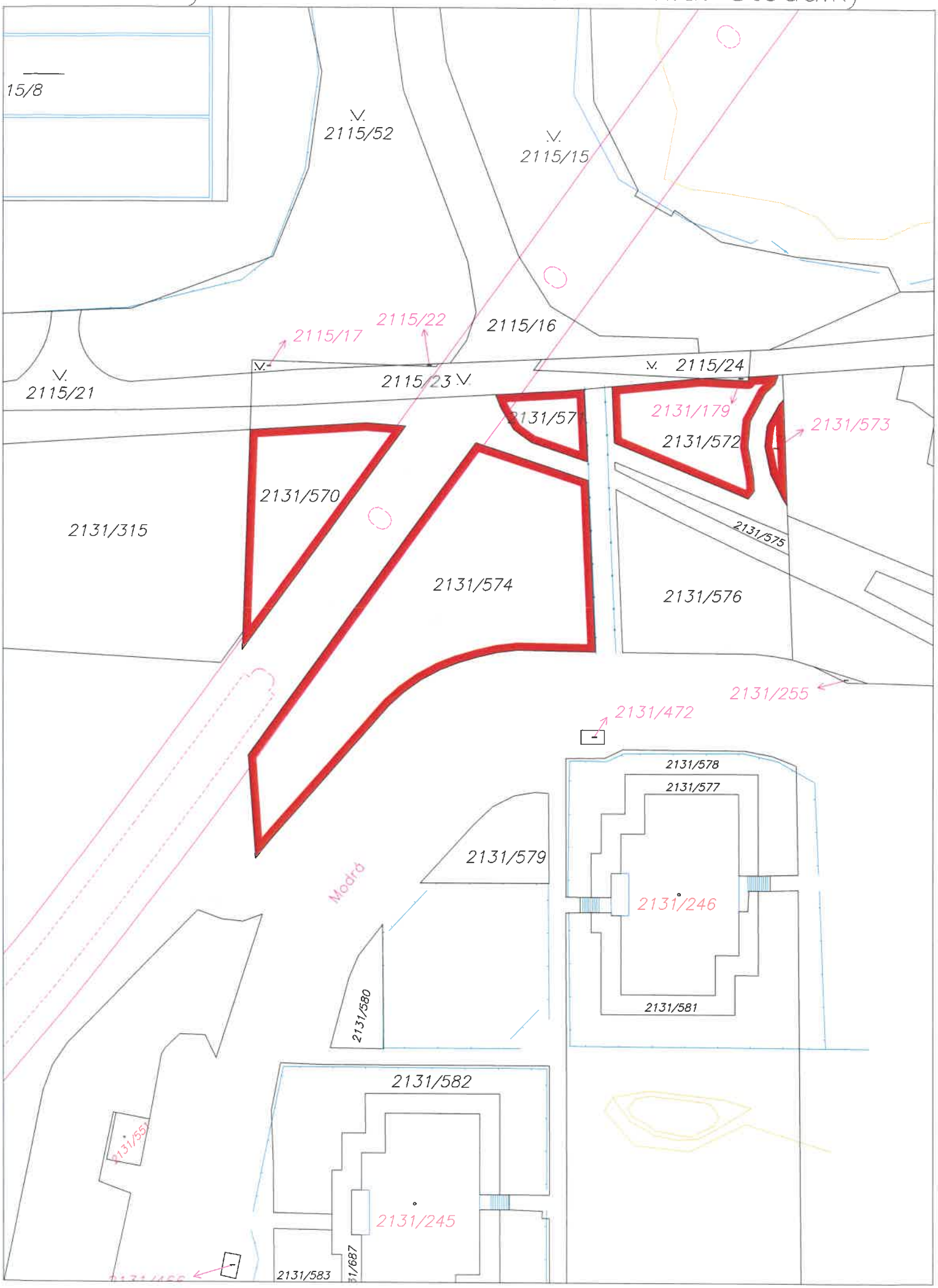
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 19.01.2026 19:11:51*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

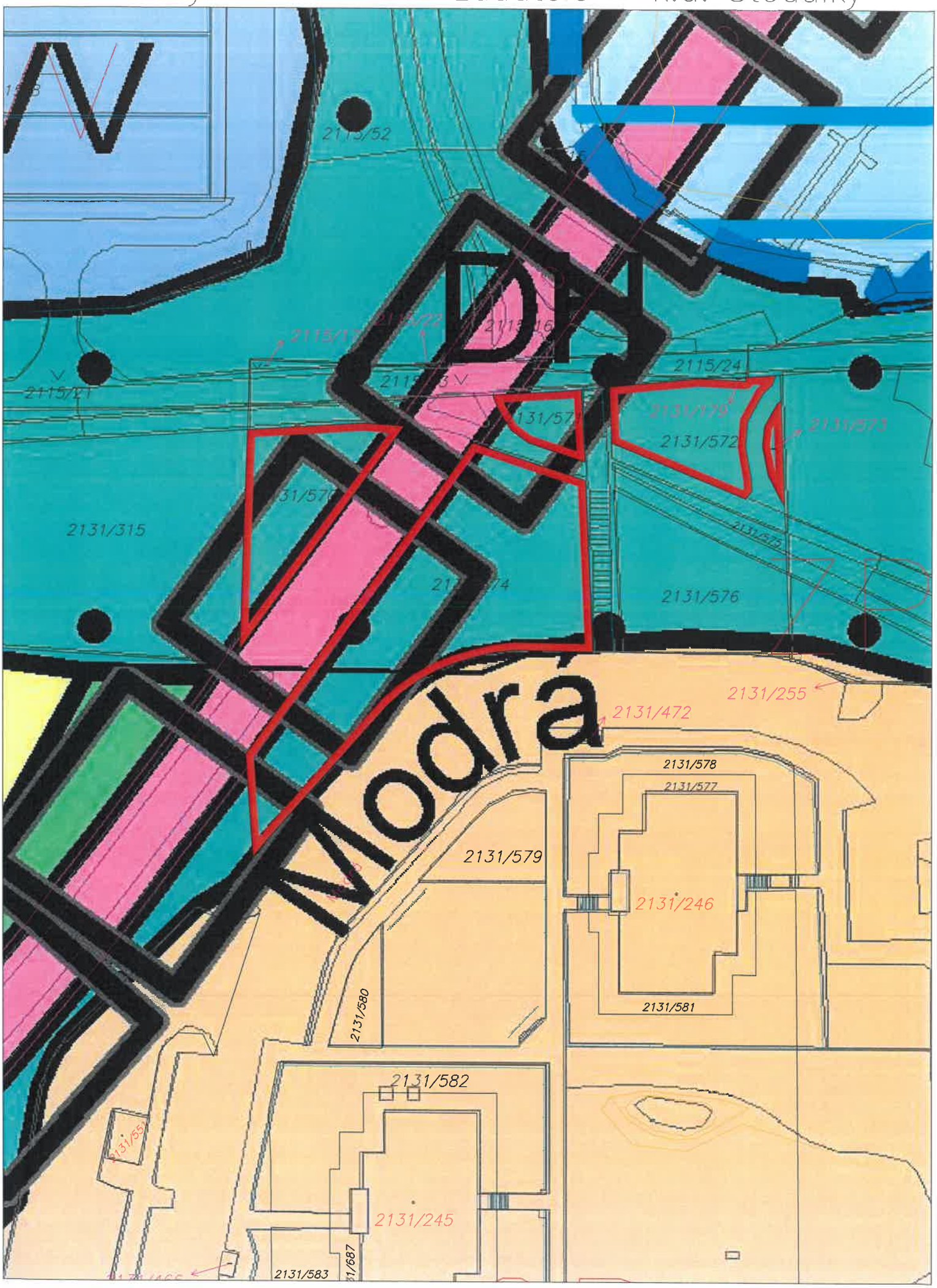
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Pozemky ve vlastnictví žadatele – k.ú. Stodůlky



1:700

Pozemky ve vlastnictví žadatele – k.ú. Stodůlky



1:700

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.01.2026 18:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha Magistrát hl.m. Prahy odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **27332**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Stodůlky JIH 2 a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1 **08147108**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2131/570	**397**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2131/571	**101**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2131/572	**298**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2131/573	**32**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2131/574	**1246**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 15.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 14:36:11. Zápis proveden dne 11.01.2024.**

V-69280/2023-101

Pro: **Stodůlky JIH 2 a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **08147108**

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

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 19.01.2026 19:11:51*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Adresát: Magistrát hl.m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
DiS. Irena Nagyová
Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
ID datové schránky: 48ia97h

Vaše číslo jednací: MHMP 1217654/2024, Sp.zn.: S-MHMP 1026377/2024
Naše číslo jednací: TSK/32849/24, Sp.zn.: 1216-47/23/směna/2.akt. úp/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [redacted]
Dne:

Vyjádření ke směně pozemků za části pozemků – 2. aktualizace – původní žádost k úplatnému převodu částí pozemků
Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573, 2131/574 k.ú. Stodůlky /Stodůlky JIH 2, a.s./ - za části pozemků parc.č. 155/269 (dle GP 155/269), 155/408 (dle GP 155/552), 160/7 (dle GP 160/7), 2686/1 (dle GP 2686/11), 2687 (dle GP 2687/2) k.ú. Stodůlky /HMP/

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. vydala souhlas k úplatnému převodu částí výše uvedených pozemků dle GP č. 6044-214/2021 parc. č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11, 2687/2 k.ú. Stodůlky ve svém vyjádření č.j. TSK/46848.23, 1216-47/23/úp/akt/Kaj ze dne 29.12.2023 tohoto znění:

„TSK HMP, a.s. je správcem pozemků parc.č. 2686/1, 2687 k.ú. Stodůlky a na nich se nacházejících MK I.třídy Jeremiášova, MK I.třídy Poncarova s nájezdnými a sjízdnými rampami a komunikační zeleně, dále MK IV.třídy NN 7359 – samostatného chodníku pro pěší na pozemku parc.č. 160/7 a částech pozemků parc.č. 155/408 a 2687 k.ú. Stodůlky.

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek proti úplatnému převodu částí výše uvedených pozemků, a to za předpokladu splnění podmínek uvedených ve stanovisku Svodné komise TSK č.j. TSK/25996/23/1109/Kon ze dne 3.10.2023 k akci "Praha 13, Stodůlky, Poncarova, Jeremiášova, samostatný chodník pro pěší a cyklisty (NN7359), parc.č. 155/1, 155/269, 160/7, 2686/1, 2687 a další, Západní Město – City Administrativa, Ověřovací studie - „Veřejné parkoviště" – parkovací dům umístěný v poloze dle ZMUS"."

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
Veletržní 1623/24 | 170 00 Praha 7
+420 257 015 111 | tsk@tsk-praha.cz
www.tsk-praha.cz

zápis v OR vedeném MS
v Praze v oddíle B vložka 20059
IČ 03447286 | DIČ CZ03447286
Datová schránka: mivq413

K předložené směně pro požadované části pozemků ve vlastnictví HMP stanovisko SK TSK čj. TSK/25996/23/1109/Kon ze dne 3.10.2023 zůstává v platnosti, zároveň i za podmínek uvedených ve stanovisku SK TSK č.j. TSK/10844/23/1109/Kon ze dne 7.12.2023 k DÚR, které v příloze rovněž zasíláme.

Tzn. proti výše uvedené směně nemá TSK HMP, a.s. námitek, ale nabízené pozemky se netýkají její správy, a z těchto důvodů je následně nebude přebírat do své evidence.

S pozdravem

[redacted]

[redacted]

Příloha: Kopie SK TSK č.j. TSK/25996/23/1109/Kon ze dne 3.10.2023
Kopie SK TSK č.j. TSK/10844/23/1109/Kon ze dne 7.12.2023

Upozornění:
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK.") odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP"), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
Veletržní 1623/24 | 170 00 Praha 7
+420 257 015 111 | tsk@tsk-praha.cz
www.tsk-praha.cz

zápis v OR vedeném MS
v Praze v oddíle B vložka 20059
IČ 03447286 | DIČ CZ03447286
Datová schránka: mivq413

Digitally signed by: Viktor Šuma <viktor.suma@tsk-praha.cz>
Date: 13.12.2023, 15:42:52

Adresát: FINEP CZ a.s.
[redacted]
Havlíčkova 1030/1
110 00 Praha 1

Vaše č. j.:
Naše č. j. TSK/10844/23/1109/Kon
Vyřizuje/tel.: [redacted]
Dne: 07.12.2023

Praha 13, Stodůlky, Ferrariho, Poncarova, Jeremiášova, Klementova, samostatný chodník pro pěší a cyklisty (NN7358 a NN7359), parc. č. 155/93, 160/7, 2686/1, 2687 a další, „OFFICE CENTER – ZÁPADNÍ MĚSTO K1-3" - administrativní budovy, včetně související dopravní a technické infrastruktury, ZS a oplocení staveniště, (investor Stodůlky JIH 2 a.s.), DÚR.

Projednali jsme dokumentaci pro územní řízení a vydáváme toto **technické stanovisko**:

- do naší správy a údržby převezmeme pouze nově budovanou komunikaci KJ1 (osa A), část komunikace KJ1 (osa B) a komunikaci KJ1 (osa C) společně s nově přeloženou částí stávajícího samostatného chodníku pro pěší a cyklisty NN7358 podél této nové komunikace, tj. v místě propojení stávajícího podchodu P039..3 Poncarova se stávajícím chodníkem (resp. NN7358) podél komunikace Poncarova, ohraničenou nově žel. bet. opěrnými stěnami včetně zde nově budovaného vyrovnávacího schodiště; dále nově realizovanou přeložku části stávající cyklostezky, resp. samostatného chodníku pro pěší a cyklisty (NN7359) vedeného podél komunikace Poncarova/Jeremiášova, z důvodu výstavby „parkovacího domu" (není součástí této PD), a to v úseku od východní hrany objektu KA 2 severním směrem kolem objektu KA 1 až po napojení na komunikaci Klementova; vše včetně odvodnění, dopravního značení a komunikační zeleně a objektu „SO 75 – Elektro – SSZ – přeložka" (detailně v rozsahu viz příloha č.1 – „Situace předpokládaných budoucích majetkoprávních vztahů"), prostřednictvím EVM MHMP za předpokladu vyřešení majetko-právních vztahů, a to i pro uložená vedení inženýrských sítí a pro příslušné části pozemků, a za předpokladu zařazení výše uvedených nově budovaných komunikací do sítě místních veřejných komunikací příslušným silničním správním úřadem,
- upozorňujeme, že veškeré nově budované komunikace (předpokládané do správy TSK) nebudeme přebírat do naší správy a údržby po etapách, ale **až jako jeden ucelený funkční celek** vzájemně propojených komunikací ve správě TSK,
- rovněž upozorňujeme, že veškerá nová parkovací stání (předpokládaná do správy TSK) musí být vybudována jako veřejná,

- ostatní nově budované komunikace a zpevněné komunikační plochy, objekty a ostatní zeleň nebudeme přebírat do naší správy a údržby; zároveň tyto plochy, které zůstanou v majetku investora, musí mít samostatně řešené odvodnění, to znamená, že musí být řešeny tak, aby nebyly odvodňovány na úkor (nových) komunikačních ploch určených do správy TSK,
- zároveň požadujeme odstranění vlastních staveb rušených částí stávajících cyklostezek, resp. samostatných chodníků pro pěší a cyklisty (NN7358 a NN7359) vedených podél komunikace Poncarova/Jeremiášova v naší správě, umístěných na pozemcích ve vlastnictví HMP a ve správě TSK, majetko-právně dořešit přímo s EVM MHMP, včetně jejich odebrání z majetkové a technické správy TSK,

Z hlediska oddělení správy komunikací (oddělení 1320) sdělujeme následující:

- upozorňujeme, že v současné době jsou z dotčených komunikací v naší majetkové a technické správě pouze komunikace Poncarova, Jeremiášova, NN7358 a NN7359; komunikace Ferrariho a Klementova nejsou ve správě TSK a vyjadřujeme se k nim pouze z pozice předpokládaného budoucího správce,
- za vlastníka HMP souhlasíme, podle § 10 zákona 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, s připojením stavby a staveniště na komunikace Poncarova a Ferrariho,
- rovněž upozorňujeme, že v dalším stupni PD musí být dořešeny zejména konstrukce navrhovaných vozovek a chodníků včetně parkovacích stání (předpokládaných do správy TSK),
- **při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat "Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě", schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.**

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému Ing. Jindřich Kaliba, číslo telefonu: 602 347 158.

Z hlediska oddělení správy zeleně (oddělení 1326) sdělujeme následující:

- do dalšího stupně PD požadujeme zapracovat koncept hospodaření s dešťovou vodou a zlepšení podmínek pro perspektivní růst nově vysazovaných stromů, a to v souladu s „Městským standardem plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí" jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu a rovněž v souladu se „Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy", schválenými usneseními Rady hl. m. Prahy č. 2720 a 2721 ze dne 8. 11. 2021; požadavkem je zejména splnit adekvátní velikost prokořenitelného prostoru dle cílového taxonu s přístupem srážkové vody; tyto materiály je možno stáhnout například z webového stránek www.iprpraha.cz/stromoradi,
- rovněž požadujeme do dalšího stupně PD zapracovat příčné a podélné řezy výsadbovým prostorem, výčet použitých materiálů a technologií a definování následné péče, která bude dána na 5 let od kolaudace,
- v rámci projektové přípravy musí být prokazatelně provedena koordinace se správci podličních inženýrských sítí (dotčených výše uvedenou stavbou),

- upozorňujeme, že před podáním dalšího stupně PD do Svodné komise TSK k vyjádření a odsouhlasení musí být zajištěno projednání sadových úprav a prvků HDV předpokládaných do správy TSK přímo s odděleními 1326 a 1328 TSK.

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému [redacted]

Z hlediska oddělení správy odvodňovacích zařízení (oddělení 1328) máme tyto požadavky a připomínky:

- souhlasíme s výše uvedenou stavbou, v rámci které budou vybudovány odvodňovací zařízení pro odvedení srážkových vod z navrhovaných komunikací, chodníků a přilehlých staveb,
- konstatujeme, že pro odvodnění nově budovaných komunikací (v budoucí správě TSK) jsou navrhovány v rámci předložené PD následující objekty: uliční/horské vpusti (dále jen UV/HV) včetně jejich kanalizačních přípojek, dešťová kanalizace, retenční nádrže, vsakovací příkopy/poldry a prvky HDV,
- upozorňujeme, že veškeré typy odvodňovacích zařízení k předání do správy oddělení 1328 TSK (na komunikacích předpokládaných do správy TSK) musí být situovány výhradně na pozemcích ve správě TSK; oddělení 1328 TSK nebude přebírat do své správy žádné odvodňovací zařízení situované na pozemcích jiných správců/vlastníků,
- všechny UV a HV požadujeme do situace odvodnění v dalším stupni PD očíslovat a rovněž zde požadujeme předložit tabulku nových UV a HV,
- tělesa nových UV musí být sestavena z betonových prvků DN 500 s odtokem ze dna (bez kalové jímky) a nesmí být do nich být zaústěny žádné jiné přípojky kromě odtoku. Mříže UV musí být umístěny těsně při okraji vozovky, před chodníkovou obrubu. Požadujeme litinové nebo plastové vtokové mříže 50 x 50 cm, třídy D 400, dle EN 124, vložené do rámů s litinovým (nikoliv betonovým) límcem pro osazení nesníženého koše na splaveniny typu A4, výšky 60 cm z pozinkovaného plechu. Musí být dodrženy minimální vzdálenosti těles UV a jejich přípojek od ostatních sítí dle ČSN 73 6005; upozorňujeme, že oddělení 1328 TSK nebude přebírat do své správy žádné podobrubníkové vpusti,
- nově budované přípojky UV/HV musí být sestaveny z kameninových trub DN200, obetonované po celé délce trasy, vedené v přímém směru a sklonu na kanalizaci pro veřejnou potřebu, přednostně bez spádového stupně. Případný spádový stupeň musí být u tělesa UV/HV. Případné lomy na přípojkách povolujeme pouze spádové. Pro případný spádový stupeň nesmí být použita kolena 87°, ale pouze oblouky,
- v dalším stupni PD požadujeme propojení navržených vegetačních prvků a objektů HDV. Jedná se zpravidla o využití dešťových vod na závlahu vegetace pomocí prvků HDV; veškeré objekty HDV musí být vybaveny bezpečnostním přelivem,
- oddělení 1328 TSK převezme do své správy **za splnění výše uvedených podmínek** pouze nové UV/HV včetně jejich kanalizačních přípojek, prvky HDV a vsakovací příkopy/poldry; upozorňujeme, že žádné jiné nově realizované odvodňovací zařízení, včetně nově budované dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu a štěrbinových žlabů, nebude oddělení 1328 TSK přebírat do své správy,
- v dalším stupni PD požadujeme také předložit seznam rozdělení budoucích správců/vlastníků jednotlivých odvodňovacích objektů.

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému Ing. Martin Fiury, číslo telefonu: 724 120 916.

Z hlediska oddělení správy dopravního značení (oddělení 1330) upozorňujeme, že do naší správy a údržby budeme přebírat pouze dopravní značení sloužící pro potřeby provozu na komunikacích ve správě TSK; toto dopravní značení musí být provedeno dle „Technických podmínek pro svislé a vodorovné dopravní značení" (viz příloha č.2) - **veškeré bližší informace a případné konzultace a následné předání dopravního značení TSK –** [redacted]

Úsek dopravního inženýrství (úsek 2131) nemá, z dopravně-inženýrského hlediska, námitek.

Z hlediska oddělení správy telematických systémů (oddělení 2240) sdělujeme následující:

- jakékoliv zásahy do zařízení v naší správě požadujeme předem konzultovat a včas o nich informovat, nejpozději však 14 dnů před zahájením prací, přímo oddělení 2240 TSK a servisní organizaci THMP. Požadujeme, aby veškeré práce a úpravy telematických zařízení (přeložka řadiče, kabelové skříně /KS/ a přeložka části stávajících kabelů SSZ včetně pokládky nových kabelů mezi řadičem a KS, vše na křižovatce SSZ 5.494 Jeremiášova – Poncarova) byly provedeny zkušenou odbornou firmou dle „Standardů TSK" – přeložku kabelů ve správě oddělení 2240 TSK požadujeme (pokud to bude možné) provést bez přerušení a naspojkování a rovněž musí být překládané /i nové/ kabelové trasy včetně kabelové skříně a řadiče SSZ umístěny výhradně v pozemcích v majetku HMP a ve správě TSK (bližší informace: Ing. Jaromír Muchka – číslo telefonu: 702 086 799, pan Michal Bůžek – číslo telefonu: 770 156 833, Ing. Veronika Michálková – číslo telefonu: 724 305 705, paní Marie Šedivá – číslo telefonu: 722 973 632 /kamery/, pan Tomáš Plicka – číslo telefonu: 722 973 678 /dopravní zařízení/),
- požadujeme předložit realizační dokumentaci (RDS) objektu „SO 75 – Elektro – SSZ – přeložka" k posouzení a odsouhlasení přímo oddělení 2240 TSK (Ing. Jaromír Muchka – číslo telefonu: 702 086 799),
- před zahájením jakéhokoliv zásahu do stávající SSZ 5.494 Jeremiášova – Poncarova požadujeme předložit stanovení a schválené dopravní řešení (pokud se jedná o změny programového nastavení) odborem PKD MHMP, nejpozději však 10 dní před zahájením prací, přímo oddělení 2240 TSK,
- SSZ musí zůstat zapojeno do stávající koordinované skupiny SSZ včetně připojení na vyšší stupeň řízení, tj. na ODŘU dle standardu TSK,
- veškeré změny musí být řádně zdokumentovány a geodeticky zaměřeny,
- DSPS (dokumentaci skutečného provedení stavby), zejména situační a schématický zákres, měřící a kalibrační protokoly a geodetické zaměření skutečných úložných tras, provedené před záhozem rýh (vše též v digitální formě na nosiči CD, ve dvou vyhotoveních či na cloudovém úložišti – web) aj., požadujeme předat přímo oddělení 2240 TSK již při uvedení do funkčního stavu,
- po dokončení stavby (po kolaudaci) převezme oddělení 2240 TSK stavební objekt „SO 75 – Elektro – SSZ – přeložka" řádným přejímacím řízením prostřednictvím EVM MHMP do své správy a údržby za předpokladu vyřešení majetko-právních vztahů.

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému paní Zuzana Staňková, číslo telefonu: 602 662 739.

Úsek správy mostních a speciálních objektů (úsek 4056) mám tyto požadavky a připomínky:

- s úpravou stávajícího samostatného chodníku pro pěší a cyklisty NN7358 (ve správě TSK) v bezprostřední blízkosti stávajícího podchodu P039..3 Poncarova (ve správě úseku 4056 TSK) včetně zde nově navrhovaných opěrných zdí/stěn (předpokládaných do správy úseku 4056 TSK) dle předložené PD souhlasíme pouze za předpokladu splnění obecných požadavků na opěrné zdi/stěny (viz níže); případné odchylky od těchto požadavků jsou přípustné pouze po předchozím projednání a odsouhlasení s budoucím správcem objektů, tj. s úsekem 4056 TSK,

Obecné požadavky na opěrné zdi/stěny předpokládané do správy úseku 4056 TSK:

- betonové konstrukce pod úrovní terénu musí být navrženy na silně agresivní prostředí XA3, konstrukce nad terénem včetně říms musí být navrženy z betonu odolného proti chloridům a mrazu XF4,
- zábradlí musí být provedeno mostního typu (svislá výplň) z otevřených profilů (pozink + barva) nebo z nerezavějící oceli (bude-li navrženo),
- zábradlí, svodidla, VO a protihlukové zdi musí být kotveny vždy přes patní plechy (vše musí být demontovatelné),
- veškeré opěrné zdi/stěny předpokládané do správy úseku 4056 TSK musí být provedeny dle „Katalogu vzorových řešení nových i stávajících zdí ve správě Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.“ (katalog k dispozici na úseku 4056 TSK),
- v případě předávání objektů většího rozsahu do správy úseku 4056 TSK požadujeme pravidelně zvát zástupce úseku 4056 TSK na výrobní výbory při zpracovávání dalšího stupně PD výše uvedené stavby,
- upozorňujeme, že úsek 4056 TSK převezme do své správy a údržby pouze takové objekty (viz výše), které převezme do svého majetku HMP (včetně vypořádání vlastnických práv) a následně pověří úsek 4056 TSK jejich správou. Musí být řádně upraveny vlastnická práva i na pozemcích souvisejících s údržbou a opravou těchto objektů formou věcných břemen ve prospěch HMP (tím pádem TSK). Dále musí být předány následnému správci dokumenty stavby (projektová dokumentace, stavební deník, technologické předpisy, zkoušky, certifikáty, návod na údržbu a zkoušky – přehledně v tabulce, kolaudační souhlas, …).

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému pan Pavel Hovorka, číslo telefonu: 601 557 471.

Z hlediska oddělení přípravy a realizace bezmotorové dopravy + BESIP + PBB (oddělení 4161) sdělujeme následující:

- vzhledem k tomu, že po stávající bezmotorové komunikaci (samostatných chodník pro pěší a cyklisty) souběžné s komunikací Poncarova je vedena cyklostezka A340, požadujeme v místě napojení komunikace Ferrariho na komunikaci Poncarova zachovat současný „přechodopřejezd“ (V8c – Sdružený přechod pro chodce a přejezd pro cyklisty),
- převedení cyklodopravy (tj. stávající cyklostezky A340) přes napojení jihozápadního konce nově budované obslužné komunikace KJ1 (osa C) na komunikaci Poncarova v místě navrhovaného přechodu pro chodce požadujeme vyřešit rovněž vybudováním „přechodopřejezdu“ (V8c – Sdružený přechod pro chodce a přejezd pro cyklisty).

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému pan Petr Zadražil, číslo telefonu: 608 502 490.

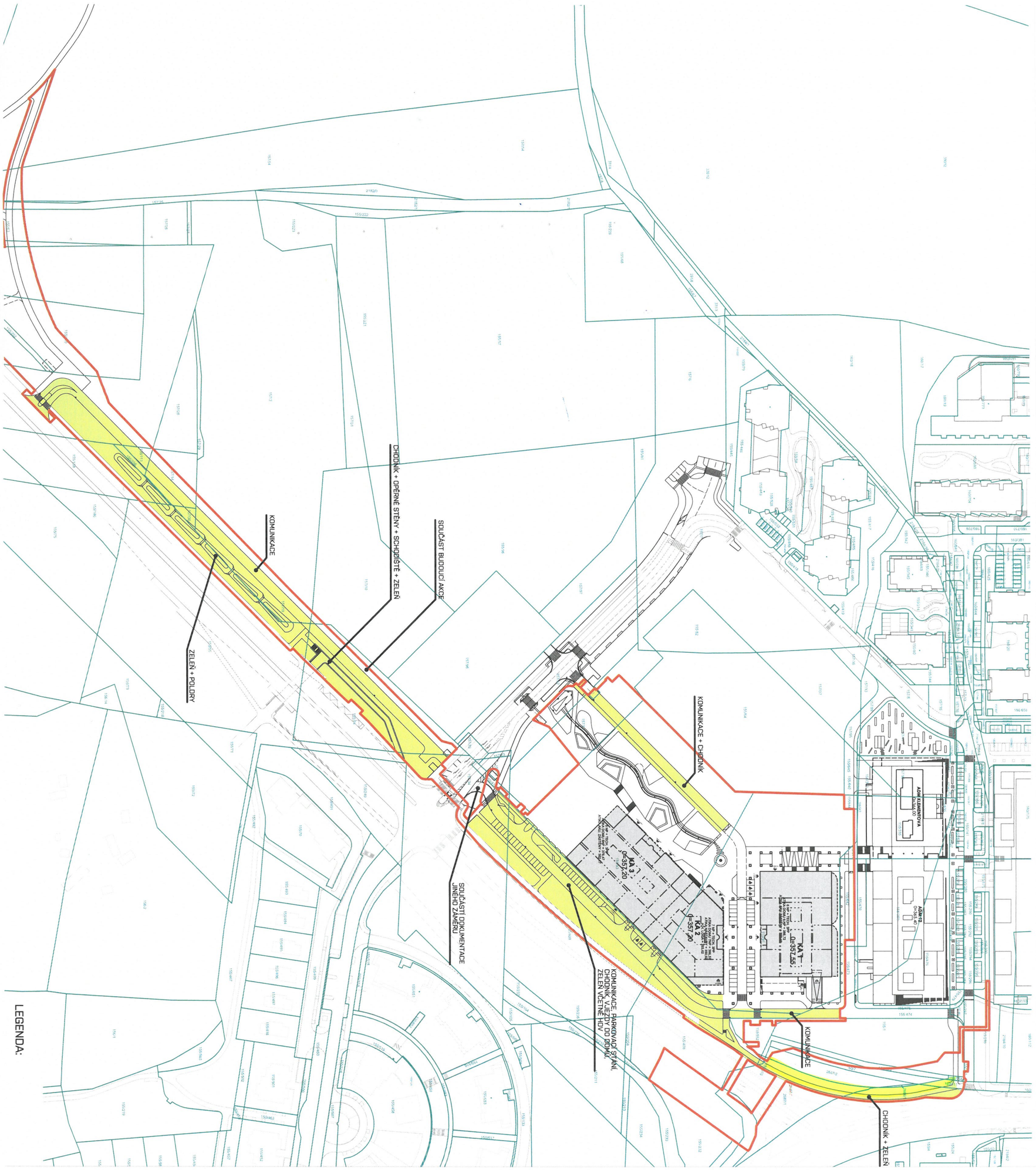
- požadujeme předložit další stupeň PD k vyjádření, včetně tohoto stanoviska k DÚR (PD musí mimo jiné obsahovat i řešení odvodnění a dopravního značení a detailní technické řešení nově budovaných komunikací KJ1 (osa A, B a C) a samostatných chodníků pro pěší a cyklisty, včetně příčných řezů, konstrukčních skladeb a spádových poměrů, a rovněž včetně detailního technického řešení navrhovaných opěrných zdí předpokládaných do správy TSK, a budou zde zohledněny a zapracovány veškeré výše uvedené požadavky a připomínky, a to jak v textové tak i v grafické podobě, **a bude zde jasně specifikovaný budoucí správce, příp. správci, nově budovaných komunikací, objektů (opěrných zdí apod.) a komunikační zeleně, a to závaznou formou, např. prohlášení investora, stanovisko budoucího vlastníka, apod., včetně přehledné barevné situace s vyznačením rozdělení budoucí správy**),
- před termínem kolaudace požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 3252 TSK na e-mailovou adresu: dsps.5300@tsk-praha.cz (geodetické zaměření včetně i nově realizovaného svislého a vodorovného dopravního značení a kanalizačních zařízení, tzn. uličních/horských vpustí, přípojek, stok, prvků HDV, vsakovacích příkopů/poldrů apod. + realizační dokumentace, bližší informace paní Pavla Koťátková, číslo telefonu: 607 049 363). Výkresy s geodetickým zaměřením budou předány v digitální formě (ve formátu např. dgn, dxf, dwg, vyk, vtx a od 01/2024 musí být navíc ještě i v jednotném výměnném formátu DTM) a označeny číslem akce 2023-1025-01204, přiděleným oddělením koordinace TSK. Kladné vyjádření od oddělení 3252 TSK k předání této DSPS je nezbytnou součástí pro ukončení výkopového povolení a nájemní smlouvy,
- k této projektové dokumentaci přikládáme stanovisko od oddělení koordinace TSK,
- závěrem upozorňujeme, že **toto technické stanovisko TSK slouží pouze jako podklad pro stanovisko vlastníka EVM MHMP**, Praha 1, náměstí Franze Kafky 1, se kterým je rovněž nutné řešit majetko-právní vztahy u komunikací a pozemků, které jsou ve správě TSK.

Ing. Viktor Šuma
předseda svodné komise

Přílohy: koordinační vyjádření TSK/10844/23/1110/Kl k akci č.2023-1025-01204
č.1 - „Situace předpokládaných budoucích majetkoprávních vztahů“
č.2 - „Technické podmínky pro svislé a vodorovné dopravní značení“

Kopie: 1110, 1112/Ču, 1216, 1320, 1326, 1328, 1330, 2131, 2240, 3252, 4056, 4161, 1109/SK - ev.č. E459/2023,
PKD MHMP, EVM MHMP + návrh majetko-právního řešení

Upozornění:
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP“), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.



- DO STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

PŘÍLOHA Č.1 - „SITUACE PŘEDPOKLÁDANÉHO BUDOUCÍHO NADZEMNÍHO VEDENÍ"

TSK/10844/23/1109/KOV

TECHNICKÉ PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ ZNAČENÍ (01.2022)

Svislé dopravní značení

Navržené dopravní značení bude odpovídat ustanovení zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a vyhlášce MDS č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprav a řízení provozu na pozemních komunikacích. Navržené provedení a umístění značek bude odpovídat ČSN EN 12899-1 Stálé svislé dopravní značky – část 1: Stálé dopravní značky, včetně národní přílohy NA 1.

Provedení a umístění SDZ bude v souladu s TP 65, VL 6.1 a s dalšími souvisejícími předpisy a normami.

Kvalitativní a technické podmínky pro svislé dopravní značení

Kvalita svislého dopravního značení musí splňovat podmínky ČSN EN 12899-1, včetně národní přílohy, TK a ZTKP vydané MD a TSK hl. m. Prahy a.s.

Činná plocha dopravních značek musí odpovídat ČSN EN 12899-1 a ZTKP stanovené TSK hl. m. Prahy. Grafika provedení činné plochy, světelně technické vlastnosti, barevné provedení, typ písma a symboly dopravních značek budou odpovídat platné ČSN EN 12899-1, a platným Vzorovým listům staveb pozemních komunikací – VL 6.1., „Svislé dopravní značky“.

Všechny standardní značky se provedou lisované s dvojitým ohybem z pozinkovaného plechu s plnými rohy. Spojovací materiál bude nekorodující. Objímky mohou být z AL slitin. Poloměr zaoblení rohů štítů značek umístěných vedle vozovky musí být min. 20 mm. Značky musí splňovat požadavky třídy P3 dle čl. NA.2.5 národní přílohy ČSN EN 12899-1. Značky umístěné vedle vozovky musí splňovat požadavky nejméně třídy E2 dle čl. NA.2.6 národní přílohy ČSN EN 12899-1. Činná plocha značek musí být z retroreflexní fólie třídy RA2.

Sloupky standardních značek se provedou z ocelových žárově zinkovaných trubek o průměru 70 mm s tloušťkou stěny nejvýše 3 mm. Osazené budou do základových patek z prostého betonu. V případě použití dvousloupcové konstrukce je vzájemná rozteč sloupků v rozmezí 30-45 cm. Tomu je přizpůsobena i šířka základu 90x50x70 cm. Základy budou provedeny z prostého betonu tř. C 16/20-XF 2. V případě možnosti osazení značky na sloup veřejného osvětlení je toto preferováno.

Svislé dopravní značky včetně jejich nosných konstrukcí musí být certifikovány autorizovanou zkušebnou a musí být schváleny MD k užití na pozemních komunikacích v ČR.

Vodorovné dopravní značení

Vodorovné dopravní značení na celé stavbě musí být provedeno jednotným způsobem s plynulým napojením na VDZ navazujících staveb.

Vodorovné dopravní značení bude provedeno ve dvou etapách (pouze v případě nového asfaltového povrchu, jinak se provádí ihned aplikace z dvousložkových plastů) v první etapě se na nový koberec položí kompletní VDZ pouze jednosložkovou barvou. Po stabilizování vlastností povrchu vozovky (odstranění posypu pro počáteční zdrsnění, vyprchání těkavých látek), případně po uplynutí zimního období se provede druhá etapa, kdy se značení provede z dvousložkových plastů. Materiál užitý pro obě etapy provedení VDZ musí být schválen MD.
Pokládka VDZ bude provedena technologií stěrkového plastu, popřípadě strukturálního plastu, nepoužívat dvousložkové stříkané tenkovrstvé plasty. Na dlažbě bude proveden vždy nástřik jednosložkovou barvou.

Odstraňování VDZ, není-li se správcem TSK-DZ dohodnuto jinak, bude provedeno mechanicky broušením, nebo vysokotlakým vodním paprskem, přičemž se odstraní tak, aby jeho původní význam nebyl patrný, tj. např. šipky nebo písmena se odfrézují v obdélníku, přechody pro chodce včetně mezer mezi jednotlivými čarami atd. Po mechanickém odstranění VDZ musí být vždy provedena regenerace povrchu vozovky vhodnými asfaltovými emulzemi.

Kvalitativní a technické podmínky pro vodorovné dopravní značení

Kvalita vodorovného dopravního značení musí splňovat podmínky platné ČSN EN 1436 „Vodorovné dopravní značení“, Vzorové listy staveb pozemních komunikací, VL 6 – Vybavení pozemních komunikací, část 6.2 Vodorovné dopravní značky a TP 133 – Zásady pro vodorovné dopravní značení na pozemních komunikacích.

Předávání značení do správy TSK-DZ

Po dokončení stavby předá investor výstavby, popř. jím pověřená osoba, správnímu techniku TSK-DZ dopravní značení do správy. Přejímka proběhne na místě stavby (není-li dohodnuto se správním technikem jinak) a následně z této přejímky bude sepsán přejímací protokol. Nedílnou součástí přejímacího protokolu bude Stanovení místní úpravy provozu vydané příslušným silnič. správním úřadem a orazítkovaná situace dopr. značení (razítka silničního správního úřadu a Policie ČR). Ještě před fyzickou přejímkou DZ bude na TSK - odd. správy dopravního značení, zaslána situace DZ ve formátu pdf.

Informace o změně v podávání žádostí do Svodné komise

účinnost: od 1. 1. 2023

Vážení investoři, obstaravatelé IIČ a ostatní žadatelé o stanovisko Svodné komise Technické správy komunikací hl. m . Prahy, a.s. (dále jen „TSK“),

vzhledem k optimalizaci jednotlivých činností a snaze o zefektivnění celého procesu, s ohledem na zrychlení možnosti vzájemné komunikace a ve vazbě na transparentní průběh řízení s účinností od 1. 1. 2023 přijímáme žádosti o stanoviska Svodné komise POUZE ELEKTRONICKY.

Jednotlivé žádosti o technická stanoviska Svodné komise TSK ke studiím a projektovým dokumentacím pro demolice, územní souhlas, uzemní rozhodnutí, stavební povolení nebo společné řízení přijímáme prostřednictvím elektronického podání na adrese „Vítejte na portálu Svodné Komise - TSK Praha“ - https://apps.tsk-praha.cz/svodna-komise nebo na webových stránkách TSK: https://www.tsk-praha.cz/ - „Jak si zařídit“ – „Svodná komise, stanoviska/souhlasy“ – „1.Elektronicky prostřednictvím formuláře – zde“.

Po vyplnění VŠECH základních údajů nahrajte postupně jednotlivé přílohy projektové dokumentace s jejich názvem v identické struktuře jako u tištěné formy PD.

Děkujeme za spolupráci.

Tým Svodné komise TSK

Adresát: [redacted]

Havlíčkova 1030/1
110 00 Praha 1

Vaše č. j.:
Naše č. j. TSK/25996/23/1109/Kon
Vyřizuje/tel.: [redacted]
Dne: 03.10.2023

Praha 13, Stodůlky, Poncarova, Jeremiášova, samostatný chodník pro pěší a cyklisty (NN7359), parc. č. 155/1, 155/269, 160/7, 2686/1, 2687 a další, Západní Město – City Administrativa, Ověřovací studie - „Veřejné parkoviště" – parkovací dům umístěný v poloze dle ZMUS, (investor Stodůlky JIH 2 a.s.), Ověřovací studie.

Projednali jsme výše uvedenou Ověřovací studii veřejného parkoviště a vydáváme toto **technické stanovisko**:

Z hlediska oddělení správy komunikací (oddělení 1320) sdělujeme následující:

- jako předpokládaný budoucí správce nově navrhované komunikace v PD ozn. jako KJ1 za vlastníka HMP souhlasíme, podle § 10 zákona 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, s připojením stavby („parkovacího domu") na tuto komunikaci,
- s navrhovanou přeložkou části stávající cyklostezky, resp. samostatného chodníku pro pěší a cyklisty (NN7359) vedeného podél komunikace Poncarova/Jeremiášova, z důvodu výstavby „parkovacího domu", souhlasíme, a to za podmínky, že mezi nově přeloženým chodníkem/cyklostezkou a vozovkou v místě křižovatky komunikací Poncarova x Jeremiášova bude zachován pruh komunikační zeleně v šířce min. 1,5 m pro zasakování srážkových vod z nově přeloženého chodníku/cyklostezky,
- zároveň požadujeme odstranění vlastní stavby rušené části stávající cyklostezky, resp. samostatného chodníku pro pěší a cyklisty (NN7359) vedeného podél komunikace Poncarova/Jeremiášova v naší správě, umístěné na pozemcích ve vlastnictví HMP a ve správě TSK, majetko-právně dořešit přímo s EVM MHMP, včetně odebrání z majetkové a technické správy TSK,
- konstatujeme, že výše uvedená přeložka stávající cyklostezky, resp. samostatného chodníku pro pěší a cyklisty (NN7359), nově navrhovaná komunikace KJ1, včetně s tím souvisejících „vynucených" úprav telematických zařízení a přeložek kabelů na křižovatce SSZ 5.494 Jeremiášova – Poncarova a rovněž i ostatních „vynucených" přeložek inženýrských sítí, jsou již navrhované k realizaci v rámci PD k DÚR akce „OFFICE CENTER – ZÁPADNÍ MĚSTO K1-3" totožného investora (tj. Stodůlky JIH 2 a.s.),

- upozorňujeme, že nově navrhovaný „parkovací dům" nepředpokládáme k převzetí do správy TSK, a proto jeho umístění na částech pozemků parc. č. 2686/1 a 2687 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví HMP (ve správě TSK) je nutné také majetko-právně dořešit přímo s EVM MHMP,
- **rovněž upozorňujeme, že při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budeme požadovat dodržet "Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě", schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.**

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému Ing. Jindřich Kaliba, číslo telefonu: 602 347 158.

Z hlediska oddělení správy zeleně (oddělení 1326) nemáme námitek; avšak upozorňujeme, že žádné nově navrhované celistvé plochy zeleně nebude oddělení 1326 TSK přebírat do své správy, vyjma upravovaných ploch zeleně, které jsou v současné době ve správě oddělení 1326 TSK – **veškeré bližší informace a případné konzultace** [redacted]

Z hlediska oddělení správy odvodňovacích zařízení (oddělení 1328) nemáme námitek; upozorňujeme, že žádné nově realizované odvodňovací zařízení nebude oddělení 1328 TSK přebírat do své správy a údržby.

Z hlediska oddělení správy dopravního značení (oddělení 1330) upozorňujeme, že do naší správy a údržby budeme přebírat pouze dopravní značení sloužící pro potřeby provozu na komunikacích ve správě TSK; požadujeme v dalším stupni PD předložit situaci dopravního značení - **veškeré bližší informace a případné konzultace pan** [redacted]

Úsek dopravního inženýrství (úsek 2131) nemá, z dopravně-inženýrského hlediska, námitek.

Z hlediska oddělení správy telematických systémů (oddělení 2240) upozorňujeme na:

- jakékoliv zásahy do zařízení v naší správě požadujeme předem konzultovat a včas o nich informovat přímo oddělení 2240 TSK a servisní organizaci THMP. Požadujeme, aby veškeré práce a úpravy telematických zařízení na křižovatce SSZ 5.494 Jeremiášova - Poncarova (přeložky kabelů, řadičů, kabelových skříní) musí být provedeny zkušenou odbornou firmou dle „Standardů TSK" – přeložka kabelů ve správě oddělení 2240 TSK musí být (pokud to bude možné) provedena bez přerušení a naspojkování a rovněž musí být překládané kabelové trasy, řadiče, kabelové skříně umístěny výhradně v pozemcích v majetku HMP a ve správě TSK (bližší informace: Ing. Jaromír Muchka – číslo telefonu: 702 086 799, pan Michal Bůžek – číslo telefonu: 770 156 833, Ing. Veronika Michálková – číslo telefonu: 724 305 705, paní Marie Šedivá – číslo telefonu: 722 973 632 /kamery/, pan Tomáš Plicka – číslo telefonu: 722 973 678 /dopravní zařízení/).

Veškeré bližší informace a případné konzultace k výše uvedenému paní Zuzana Staňková, číslo telefonu: 602 662 739.

Z hlediska oddělení přípravy a realizace bezmotorové dopravy + BESIP + PBB (oddělení 4161) upozorňujeme, že řešeným prostorem výše uvedené stavby je v současné době vedena cyklostezka

A340, a proto je nezbytně nutné v průběhu realizace stavby zajistit její objízdnou trasu - **veškeré bližší informace a případné konzultace pan Petr Zadražil, číslo telefonu: 608 502 490.**

– požadujeme předložit další stupeň PD k vyjádření, včetně tohoto stanoviska ke studii (PD musí mimo jiné obsahovat i řešení odvodnění a dopravního značení, budou zde zohledněny a zapracovány výše uvedené požadavky a připomínky, a **dále zde budou jasně specifikováni budoucí správci nově budovaných komunikací a zpevněných ploch, objektů a zeleně, a to závaznou formou, např. prohlášení investora, stanovisko budoucího vlastníka, apod., včetně přehledné barevné situace s vyznačením rozdělení budoucí správy**) – na základě této PD budou následně upřesněny detailní podmínky pro realizaci stavby,

– k této studii přikládáme stanovisko od oddělení koordinace TSK (upozorňujeme na akci TSK).

[redacted]
předseda svodné komise

Přílohy: koordinační vyjádření TSK/25996/23/1110/Kl k akci č. 2023-1025-01770

Kopie: 1110, 1216, 1320, 1326, 1328, 1330, 2131, 2240, 4041, 4161, 1109/SK-ev.č. E1024/2023,
PKD MHMP, EVM MHMP

Upozornění:
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK") odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP"), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
Veletržní 1623/24 170 00 Praha 7
+420 257 015 111 | tsk@praha.cz
www.tsk-praha.cz

zápis v OR vedeném MS
v Praze v oddíle B vložka 20059
IČ 03447286 | DIČ CZ03447286
Datová schránka: mivq4t3

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 1217654/2024, S-MHMP 1026377/2024 S8**
Č. J. IPR **9644/24**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ **Ing. arch. Drahomíra Kunová / KÚK**
E-MAIL / TELEFON **kunova@ipr.praha.eu / 236 005 014**

Ing. Hana Prokopová Nesrstová
– *vedoucí oddělení*
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
ID) 48ia97h

VĚC **VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O SMĚNU POZEMKŮ V K. Ú. STODŮLKY PRO PARKOVACÍ DŮM**

Žadatel: Stodůlky JIH 2, a.s.
Vaši žádost jsme obdrželi dne 18. 7. 2024.

Předmětem žádosti o směnu jsou:

- **požadované části pozemků** parc. č. 155/269 (dle přiloženého GP č. 6044-214/2021 parc. č. 155/269), parc. č. 155/408 (dle GP parc. č. 155/552), parc. č. 160/7 (dle GP parc. č. 160/7), parc. č. 2686/1 (dle GP parc. č. 2686/11), parc. č. 2687 (dle GP parc. č. 2687/2) v k. ú. Stodůlky, Praha 13, o souhrnné plošné výměře 2 062 m²;
- **nabízené pozemky** parc. č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573, 2131/574 v k. ú. Stodůlky, Praha 13, o souhrnné plošné výměře 2 074 m² ve vlastnictví žadatele.

Návrh na směnu pozemků představuje aktualizaci žádosti o úplatný převod pozemků v k. ú. Stodůlky pro parkovací dům. Principem je transformace z formy úplatného převodu pozemků na formu směny pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy za pozemky ve vlastnictví žadatele. Pro informaci uvádíme, že jsme se k prodeji pozemků parc. č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1, 2687 v k. ú. Stodůlky, Praha 13, vyjadřovali dopisem č. j. 5532/23 ze 19. 5. 2023, který jsme na základě předložené studie parkovacího domu aktualizovali dopisem 14938/23vl. Tato vyjádření byla založena na požadavku prodeje, nikoliv směny. S prodejem pozemků jsme souhlasili.

Požadované části jsou situovány u křižovatky ulic Jeremiášovy a Poncarovy a v současnosti tvoří vegetační plochu. Nabízené pozemky obklopují tubus metra linky B v lokalitě veřejného Centrálního parku Stodůlky v blízkosti ulice Modrá a tvoří také vegetační plochu.

Záměrem žadatele je realizace parkovacího domu. Jedná se o podmínku, kterou žadateli ukládá směnná smlouva č. SME/35/02/008587/2020, resp. dodatek k této smlouvě, který je nyní v procesu projednávání. V tomto dodatku se žadatel zavazuje vybudovat na své vlastní náklady veřejné parkování v parkovacím domě pro 400 automobilů. Žadatel je vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 155/91, 155/93 a 155/410 v k. ú. Stodůlky.

Vyjádření

Pro informaci uvádíme, že k záměru parkovacího domu s kapacitou 448 parkovacích stání včetně řešení dopravního napojení jsme se ve fázi architektonické studie vyjadřovali dopisem č. j. 7729/24 ze dne 24. 7. 2024, který Vám přikládáme přílohou k tomuto dopisu.

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚP)* jsou požadované části pozemků situovány v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití IZ (izolační zeleň). V dotčeném území je aktuálně pořizována změna platného *ÚP Z 3545/31*, vytvářející v území podmínky pro umístění parkovacího domu vymezením zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití DGP (garáže a parkoviště). Záměr parkovacího domu je zahrnut v *Urbanistické studii Západní město (zpracovatel AHK architekti, 2021), schválené hl. m. Prahou, IPR Praha a Radou MČ Prahy 13*.

Z hlediska platného *ÚP* jsou nabízené pozemky situovány v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a jsou dotčeny celoměstským systémem zeleně.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

SE SMĚNOU POZEMKŮ SOUHLASÍME.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Boháč

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Boháč
Datum: 2024.08.15 10:52:42 +02'00'

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

PŘÍLOHA:
1/ Vyjádření IPR Praha č. j. 7729/24

ROZDĚLOVNÍK:
→ 1. Adresát + Praha
→ 2. MČ Praha 13, Odbor – Kancelář starosty, ID) zv6bsur + Příloha
→ 3. IPR Praha – spisovna

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy

Vnitřní sdělení

MHMPXPP6XUZF

Pro:
Irena Nagyová, DiS., HOM MHMP

Č. j.:
MHMP 1571933/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1228013/2024
Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Markéta Švecová
236 005 476
Datum:
07.08.2024

Stanovisko ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky - FINEP

K Vaší žádosti č.j. MHMP 1217654/2024 ze dne 16.07.2024 o stanovisko ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky sdělujeme:

Ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemky v k.ú. Stodůlky, které jsou ve vlastnictví žadatele (FINEP) nemáme z dopravního hlediska námitek za předpokladu, že bude realizována přeložka bezejmenné komunikace NN7359, která je místní komunikací IV. třídy a je v majetkové správě Technické správy komunikací a.s.

Tato komunikace se nachází na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy pozemek parc. č. 155/269, 155/408 a 160/7 vše v k.ú. Stodůlky i s ohledem na výměru pozemků ve zpracovaném GP č. 6044-214/2021 v k.ú. Stodůlky.

Ing. Libor Šíma v.r.
ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky

Elektronický podpis: 8.8.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Miroslav Čadský
Vydal: ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do: 29.7.2025 15:33 +02:00

Městská část Praha 13

Úřad městské části
Odbor dopravy
Oddělení dopravy

Magistrát hlavního města Prahy
odbor hospodaření s majetkem
oddělení využití a správy pozemků
[redacted]
110 00 Praha 1
IDDS: *48ia97h*

VÁŠ DOPIS ZN. / ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE/LINKA	PRAHA
S-MHMP 1026377/2024 S8	P13-44523/2024/Me	Meuerová/235011404	12. 8. 2024

Stanovisko ke směně pozemků k. ú. Stodůlky - FINEP

Vážená paní inženýrko,

se směnou pozemků na základě žádosti společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. (FINEP) uvedených ve Vaší žádosti čj. MHMP 1217654/2024 z 16. 7. 2024, sp. zn. S-MHMP 1026377/2024 S8 souhlasíme za podmínky, že stávající stavba chodníku, označena SDZ C9a/C9b „stezka pro chodce a cyklisty společná“, na pozemcích parc. č. 155/408, 160/7, 2686/1, 2687 k. ú. Stodůlky, bude přemístěna dle nově navržené trasy (při vozovce v ul. Poncarova) v rámci stavebního záměru “OFFICE CENTER – ZÁPADNÍ MĚSTO KA 1-3“.

Stanovisko odboru dopravy, oddělení dopravy Úřadu MČ Praha 13 nenahrazuje stanovisko Rady MČ Praha 13.

S pozdravem

Bc. Lucie Meuerová
vedoucí oddělení dopravy

MHMPP090U2BR

Městská část Praha 13
Úřad městské části
Odbor majetkový, bytový a investiční

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna MHMP
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 1476 1598/2024
DORUČENO DNE: - 9 -09- 2024
KONTROLA RTG
Počet listů dokumentu: 1
Počet listinných příloh: 1
Počet a druh nelistinných příloh:
Identifikační údaje zpracovatele JANA KRULIŠOVÁ

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Magistrát hlavního města Prahy
[redacted]em
Nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIS ZN. / ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE/LINKA	PRAHA
MHMP 1217654/2024	P13-59718/2024	[redacted]	02.09.2024

Věc: Stanovisko pro MHMP ke směně pozemků v k. ú. Stodůlky

V příloze Vám zasíláme usnesení Rady MČ P13 č. UR 0376/2024 ze dne 26.08.2024.

S pozdravem

[redacted]
Ing.
vedoucí odboru MBAI

Městská část Praha 13
Úřad městské části
odbor majetkový, bytový a investiční
Oddělení majetková
Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5

Příloha: Originál usnesení č. UR 0376/2024 ze dne 26.08.2024

Městská část Praha 13

Rada městské části

14. schůze rady MČ z 26.08.2024

USNESENÍ číslo UR 0376/2024 ze dne 26.08.2024

---

33. Stanovisko pro MHMP ke směně pozemků parc. č. 2131/570, parc. č. 2131/571, parc. č. 2131/572, parc. č. 2131/573 a parc. č. 2131/574 v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2, a. s., za části pozemků parc. č. 155/269, parc. č. 155/408, parc. č. 160/7, parc. č. 2686/1 a parc. č. 2687 v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví HMP

Rada městské části

I. souhlasí

se směnou částí pozemků parc. č. 155/269 o výměře 395 m^2, parc. č. 155/408 o výměře 444 m^2, parc. č. 160/7 o výměře 496 m^2, parc. č. 2686/1 o výměře 19 m^2 a parc. č. 2687 o výměře 708 m^2, vše v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemky parc. č. 2131/570 o výměře 397 m^2, parc. č. 2131/571 o výměře 101 m^2, parc. č. 2131/572 o výměře 298 m^2, parc. č. 2131/573 o výměře 32 m^2 a parc. č. 2131/574 o výměře 1246 m^2, vše v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2, a. s. Na směnovaných pozemcích vybuduje společnost Stodůlky JIH 2, a. s., na své náklady parkovací dům pro cca 400 automobilů.

II. ukládá

místostarostovi Petru Zemanovi prostřednictvím odboru MBAI sdělit stanovisko RMČ žadateli

Zodpovídá: místostarosta Petr Zeman, termín: 20.09.2024

[redacted]

[redacted]

Za správnost : [redacted]
vedoucí Oddělení organizačně-administrativního

Městská část Praha 13
- 11 -

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení informací o území

Vnitřní sdělení

MHMPXPPIAK3G

Pro:
Irena Nagyová, DiS.

Č. j.:
MHMP 1925406/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1228016/2024
Počet listů/příloh: **4/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jan Žižka
236 004 817
Datum:
13.12.2024

Vyjádření ke směně pozemů v k. ú. Stodůlky - FINEP

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č. j. MHMP 1217654/2024 (vč. příloh), ve kterém žádáte o vyjádření ke směně pozemků parc. č. **155/269** o výměře 395 m^2, **155/408** o výměře 444 m^2, **160/7** o výměře 496 m^2, **2686/1** o výměře 19 m^2, **2687** o výměře 708 m^2 za pozemky parc. č. **2131/570** o výměře 397 m^2, **2131/571** o výměře 101 m^2, **2131/572** o výměře 298 m^2, **2131/573** o výměře 32 m^2, **2131/574** o výměře 1246 m^2, vše v **k. ú. Stodůlky** a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, kterými jsou zásady územního rozvoje a územní plán přebírající a zpřesňující věcná řešení zásad územního rozvoje, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií.

K Vaší žádosti o stanovisko odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy jako úřad územního plánování sděluje:

Platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11, nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu předmětu Vaší žádosti dotčeny.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předmětné pozemky nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem **S2 – sběrné komunikace městského významu a DH – plochy a zařízení veřejné dopravy,** a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem **IZ – izolační zeleň a ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy.**

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se:

- pozemek parc. č. 155/269 v k. ú. Stodůlky nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **IZ – izolační zeleň**
- pozemky parc. č. 155/408, 160/7 a 2687 v k. ú. Stodůlky nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **IZ – izolační zeleň** a v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **S2 – sběrné komunikace městského významu**

Elektronický podpis: 16.12.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Filip Foglar
Vydal: ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do: 3.9.2025 11:28 +02:00

- pozemek parc. č. 2686/1 v k. ú. Stodůlky nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **S2 – sběrné komunikace městského významu**
- pozemky parc. č. 2131/570, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k. ú. Stodůlky nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**
- pozemek parc. č. 2131/571 v k. ú. Stodůlky nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy** a v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **DH – plochy a zařízení veřejné dopravy.**

Stavební záměr se nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající trasa metra se stanicemi (výkres č. 5 – Doprava),
- ochranné pásmo metra, speciální dráhy, ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. (výkres č. 5 – Doprava),
- stávající kanalizační stoka (výkres č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- návrh VTL plynovodu (výkres č. 10 – Energetika),
- stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory),
- stávající optický kabel v metru (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory),
- návrh celoměstského systému zeleně (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability).

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. (výkres č. 10 – Energetika).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

S2 - sběrné komunikace městského významu
Hlavní využití:
Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.
Přípustné využití:
Sběrné komunikace funkční skupiny B^5, obslužné komunikace funkční skupiny C^5.
Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:
Není stanoveno.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy
Hlavní využití:
Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.
Přípustné využití:
Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.
Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.
Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.

Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.
Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m^2 .
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

IZ – izolační zeleň
Hlavní využití:
Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.
Přípustné využití:
Výsadby dřevin a travní porosty.
Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.
Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy[8]
Hlavní využití:
Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.
Přípustné využití:
Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.
Drobné vodní plochy, pěší komunikace.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.
Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.
Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.
Krematoria[8] a obřadní síně.
Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m^2 hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

[8] Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování[9].
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.
Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.
Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.
Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Závěr:

Žádost o směnu výše uvedených pozemků bereme na vědomí.
Předmětné pozemky se nachází v ploše s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch S2, DH, ZP a IZ.

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií, sdělujeme, že pozemků se týká změna Z3545 - Západní město – Segment 1, která je ve fázi neukončeného projednání návrhu a změna Z3419 – Změna bezpečnostního pásma VTL plynovodu, změna trasování vodovodu, která je ve fázi schváleného návrhu. Předmětných pozemků se částečně týká Územní studie Lokalita Západní Město. Jedná se o územní studii pro novou územně plánovací dokumentaci, jejíž pořízení je dokončeno.

Dále pro informaci doplňujeme, že dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětné pozemky nachází v navržené lokalitě č. 183/Jihozápadní Město (zastavitelnost: zastavitelná stavební, typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: rozvojová), 182/Západní Město (zastavitelnost: zastavitelná stavební, typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: rozvojová), 522/Sídliště Stodůlky (zastavitelnost: zastavitelná stavební, typ struktury: modernistická struktura, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: stabilizovaná), a 836/Centrální park Stodůlky (zastavitelnost: zastavitelná nestavební, typ struktury: parkové prostranství, způsob využití: zastavitelná rekreační, míra stability: stabilizovaná).

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy, pořizovaných změn platného územního plánu a pořizovaných územních studií se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

[9] V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

[redacted]

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/archiv

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor investiční
Oddělení pozemních staveb II

Vnitřní sdělení

MHMPXPPLPX28

Pro:
[redacted]

Č.j. 1217654/2024

Č. j.:
MHMP 2017381/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1228014/2024
Počet listů/příloh: **1/ 0**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
236 003 270
Datum:
05.12.2024

Stanovisko k záměru směny pozemků v k.ú. Stodůlky

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1217654/2024 ke směně pozemků:

Pozemky požadované ve vlastnictví HMP (dle žádosti a přiloženého GP)
část parc.č. 155/269 o výměře 395 m^2
část parc.č. 155/408 o výměře 444 m^2
část parc.č. 160/7 o výměře 496 m^2
část parc.č. 2686/1 o výměře 19 m^2
část parc.č. 2687 o výměře 708 m^2, vše v k.ú. Stodůlky,

za pozemky ve vlastnictví žadatele
parc.č. 2131/570 o výměře 397 m^2
parc.č. 2131/571 o výměře 101 m^2
parc.č. 2131/572 o výměře 298 m^2
parc.č. 2131/573 o výměře 32 m^2
parc.č. 2131/574 o výměře 1246 m^2, vše v k.ú. Stodůlky.

Proti navrhované výše uvedené směně **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky. Upozorňujeme na nutnost **zajištění správce** pro nově nabyté nemovitosti již v průběhu procesu směny.

Další údaje o pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

S pozdravem

[redacted]
ředitel odboru investičního
podepsáno elektronicky

INV/04/788/24

Elektronický podpis: 12.12.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Miroslav Dvořák
Vydal: ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do: 1.10.2025 12:09 +02:00

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení

MHMPXPPCKAD8

Pro:
[redacted]
odbor hospodaření s majetkem
oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:
MHMP 1769489/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1228012/2024
Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
236 002 727
Datum:
11.09.2024

Stanovisko ke směně v k.ú. Stodůlky

Vážená paní,

k Vaší žádosti o stanovisko ke směně pozemků, resp. jejich částí v rozsahu GP č. 6044-214/2021 - a to p.č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1 a 2687 ve vlastnictví HMP za pozemky p.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 ve vlastnictví žadatele (Stodůlky JIH 2 a.s.) sdělujeme, že z hlediska působnosti našeho odboru - a to oddělení výkonu vlastnických práv, oddělení městských částí a oddělení geodetických činností, nemáme námitek za předpokladu, že budou dodrženy podmínky TSK HMP a.s. (viz stanovisko č.j. TSK/10844/23/1109/Kon ze dne 7.12.2023).
Oddělení výkonu vlastnických práv informuje, že pozemky p.č. 155/408 a p.č. 160/7 jsou ve správě INV MHMP.
Oddělení geodetických činností pro úplnost uvádí, že na část pozemku PK p.č. 555 (do níž zasahují všechny dotčené pozemky ve vlastnictví HMP) byl uplatněn restituční nárok (sp. zn. PÚ 1365/92), který byl vyřešen, zrevidován a ve správním řízení uzavřen. U pozemků ve vlastnictví žadatele uplatnění restitučních nároků neprověřujeme.
Další údaje o pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR Praha.

S pozdravem

[redacted]
podepsáno elektronicky

G/1327/24

Elektronický podpis: 16.9.2024
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Pavla Dytrychová
Vydal: ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do: 21.2.2025 10:09 v01.00

PROHLÁŠENÍ

Byli jsme seznámeni s oceněním pozemků v k.ú. Stodůlky navržených do směny dle znaleckého posudku č.3903-8/2025 ze dne 19.2.2025
(dále jen „ZP“)a to :

1. **Pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy ve výši** **13 708 990,- Kč**

Vzhledem k tomu, že směňované pozemky včetně příslušenství na nich se nacházející ve vlastnictví HMP, jsou dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty považovány za pozemky stavební, bude proto k ceně pozemků ve vlastnictví HMP připočtena daň z přidané hodnoty.
ve výši 21% 2.878.887,90 Kč

Celkem včetně DPH **16.587.877,90 Kč**

2. **Pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s ve výši** **3 235 440,- Kč**

Pozemky dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nejsou považovány za pozemky stavební, nebude proto k jejich ceně připočtena daň z přidané hodnoty.

V případě realizace této směny souhlasíme s tím , že směna bude realizována s doplatkem ve výši 13.352.437,90 Kč ve prospěch HMP.

Zároveň potvrzujeme převzetí elektronické verze výše citovaného ZP.

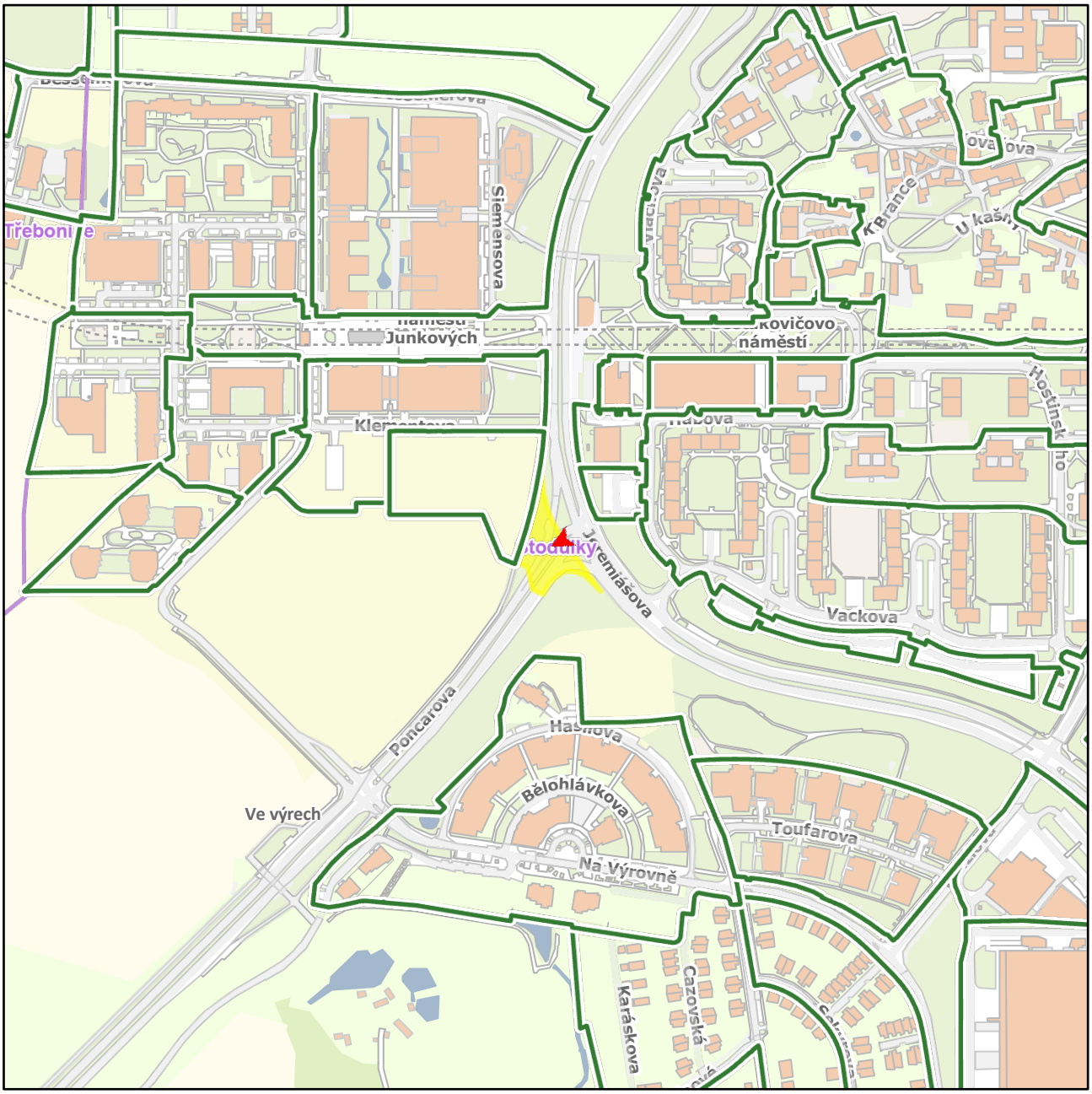
V Praze [redacted]

.....

[redacted]

[redacted]

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2687

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

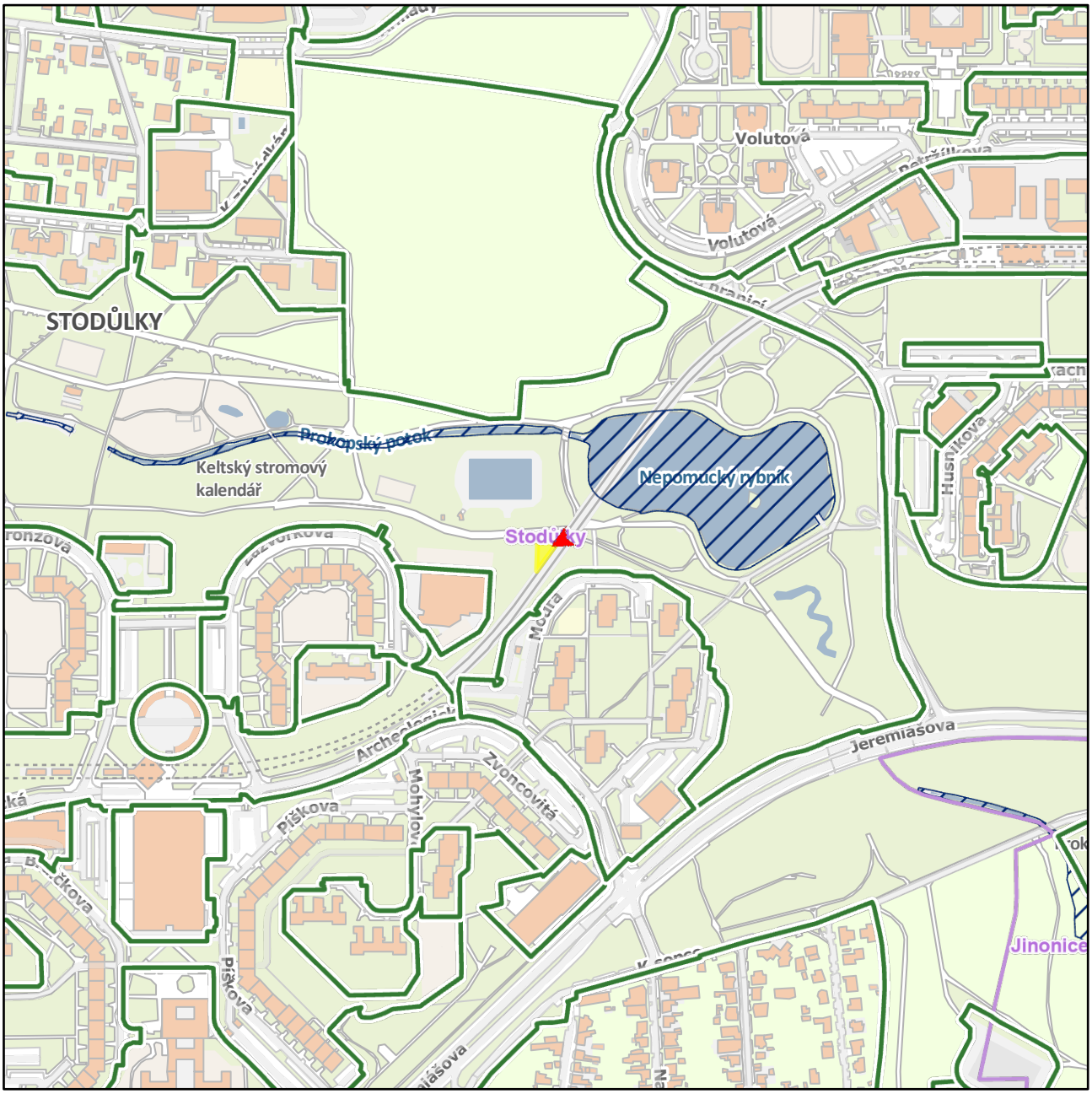
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/570

Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

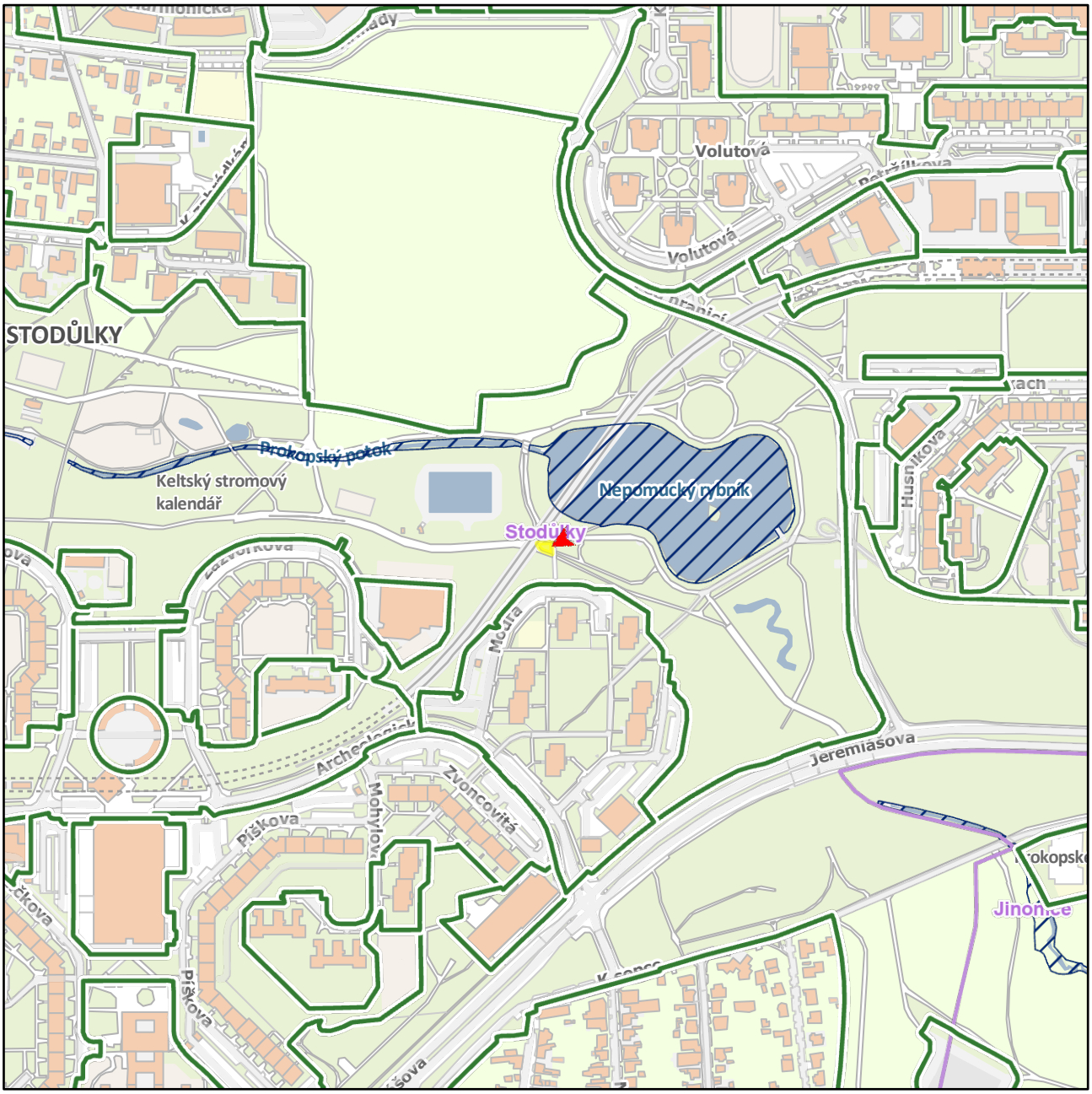
Skupina: 4816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/571

Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

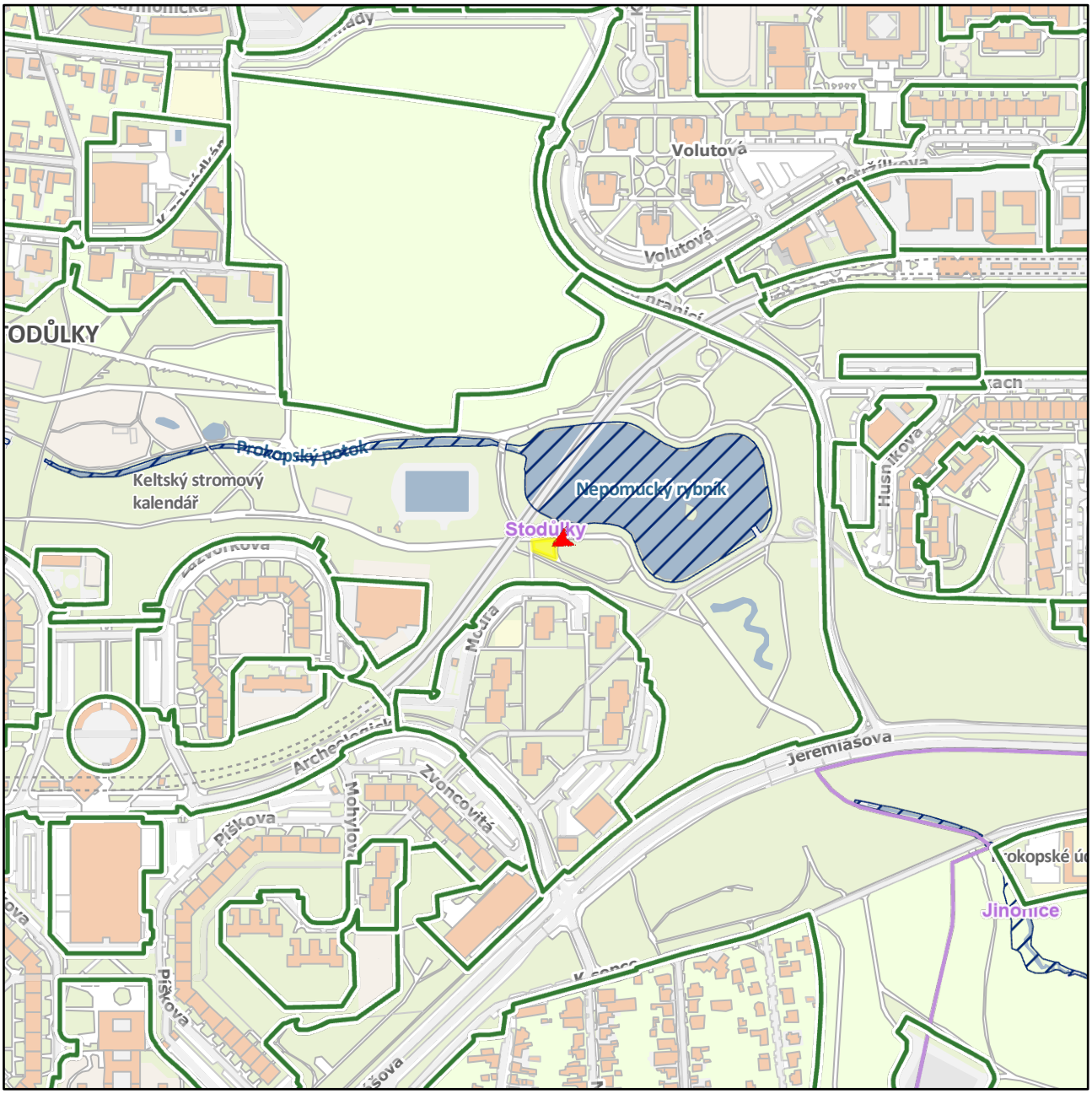
Skupina: 4816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/572

Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 4816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/573

Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

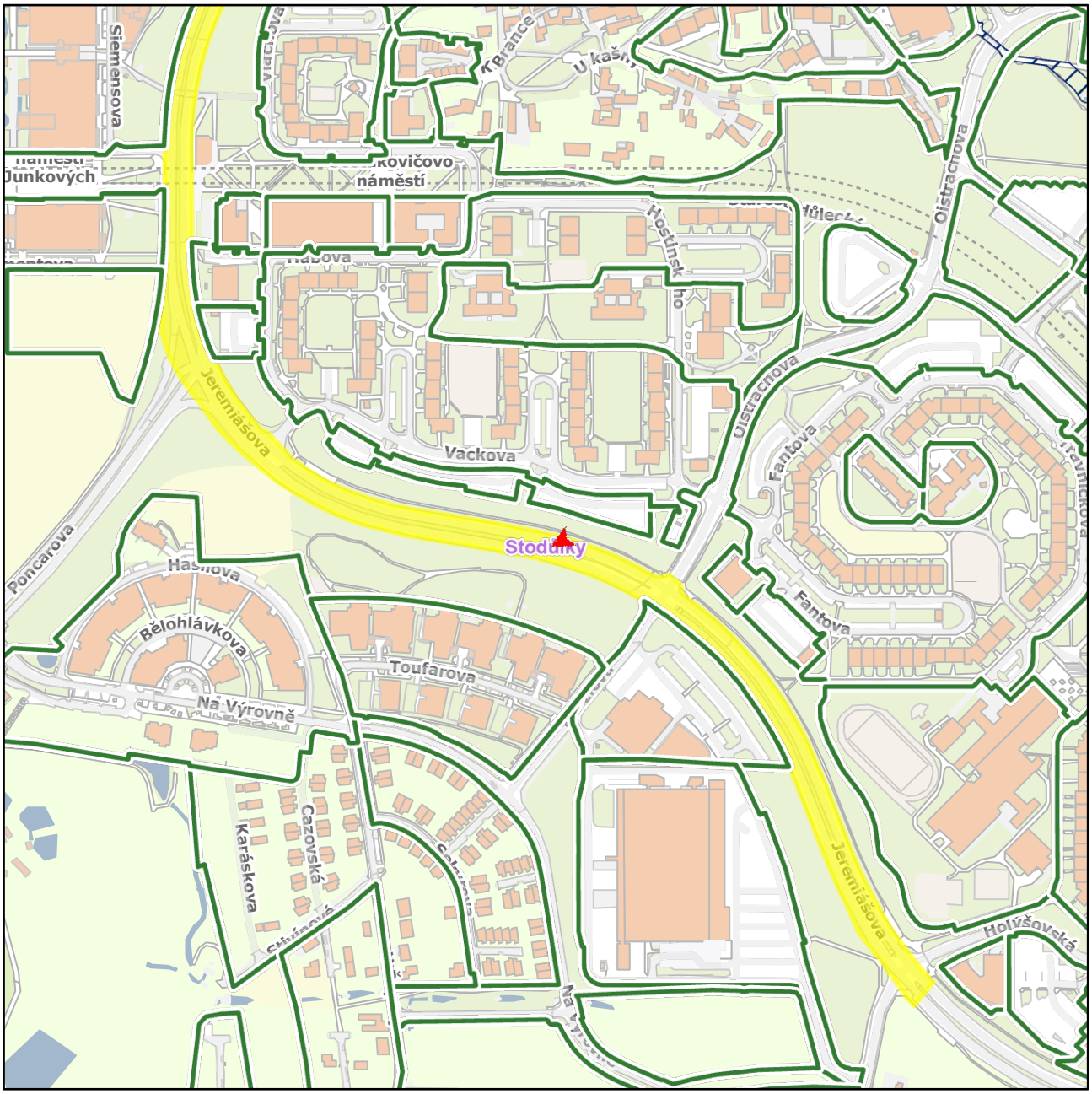
Skupina: 4816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2686/1

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

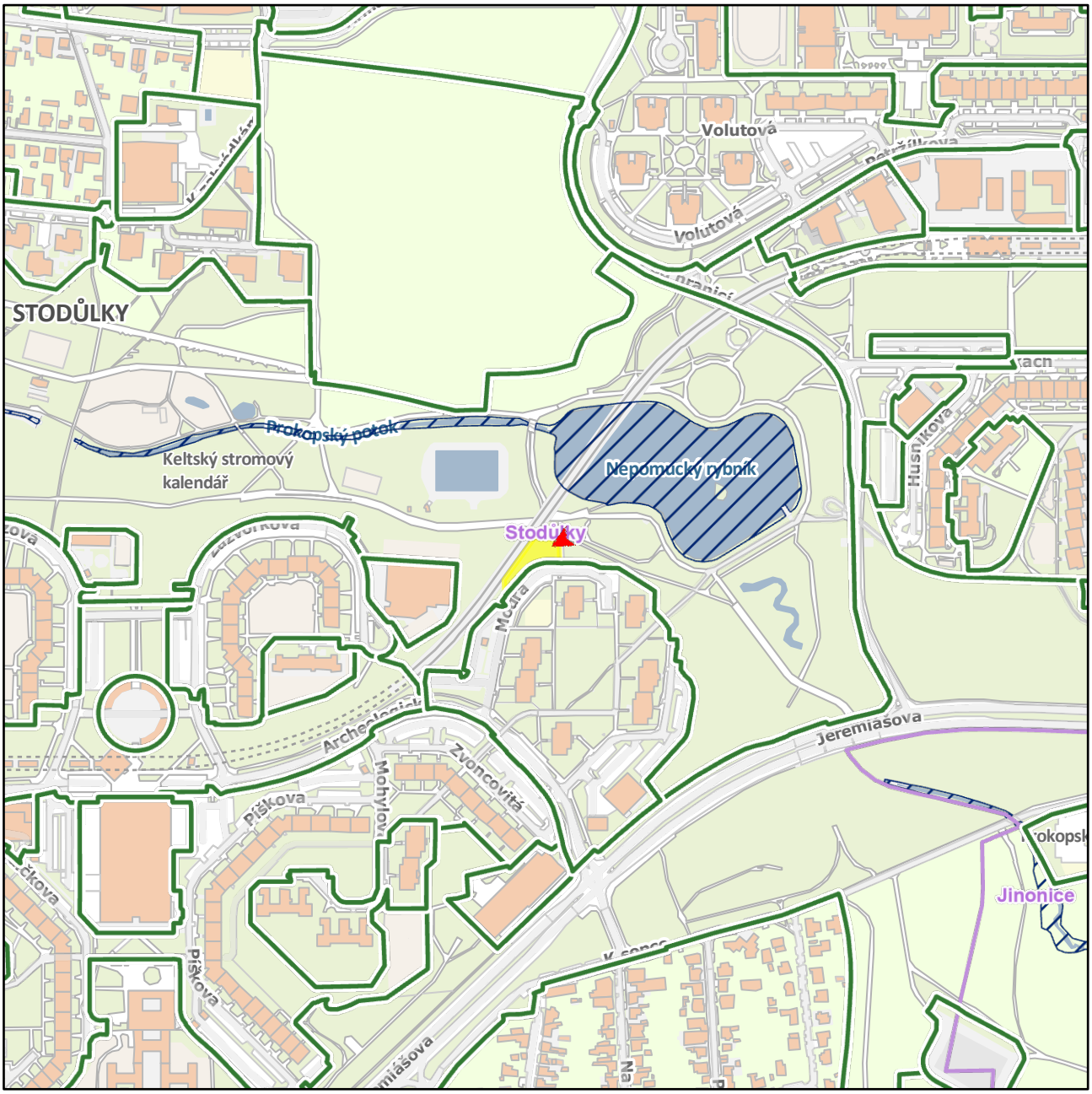
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/574

Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

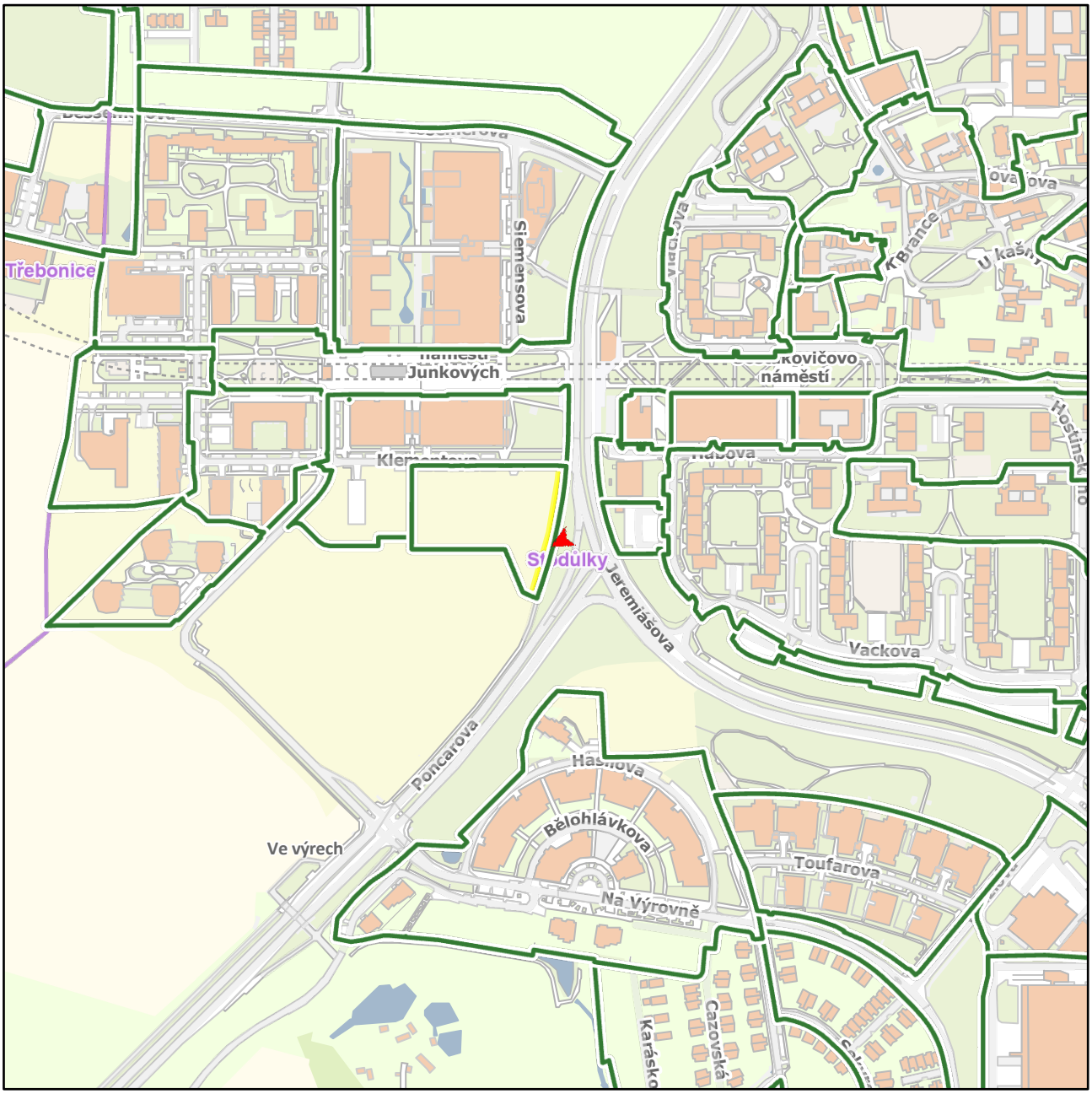
Skupina: 4816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/269

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena: Cena nestanovena

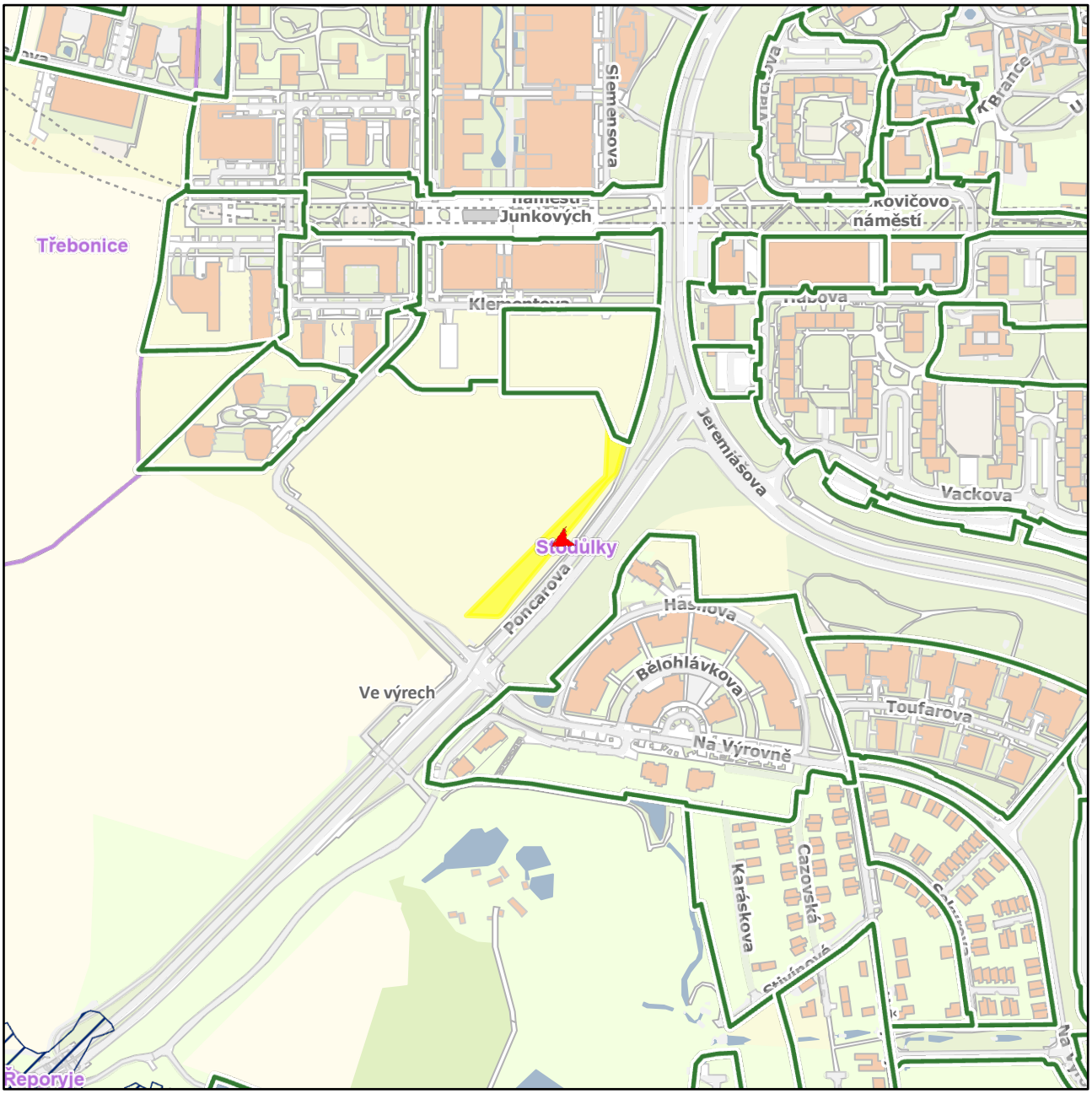
Skupina: 17301

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 20.01.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/408

Cena 2026

Mapový list: 69

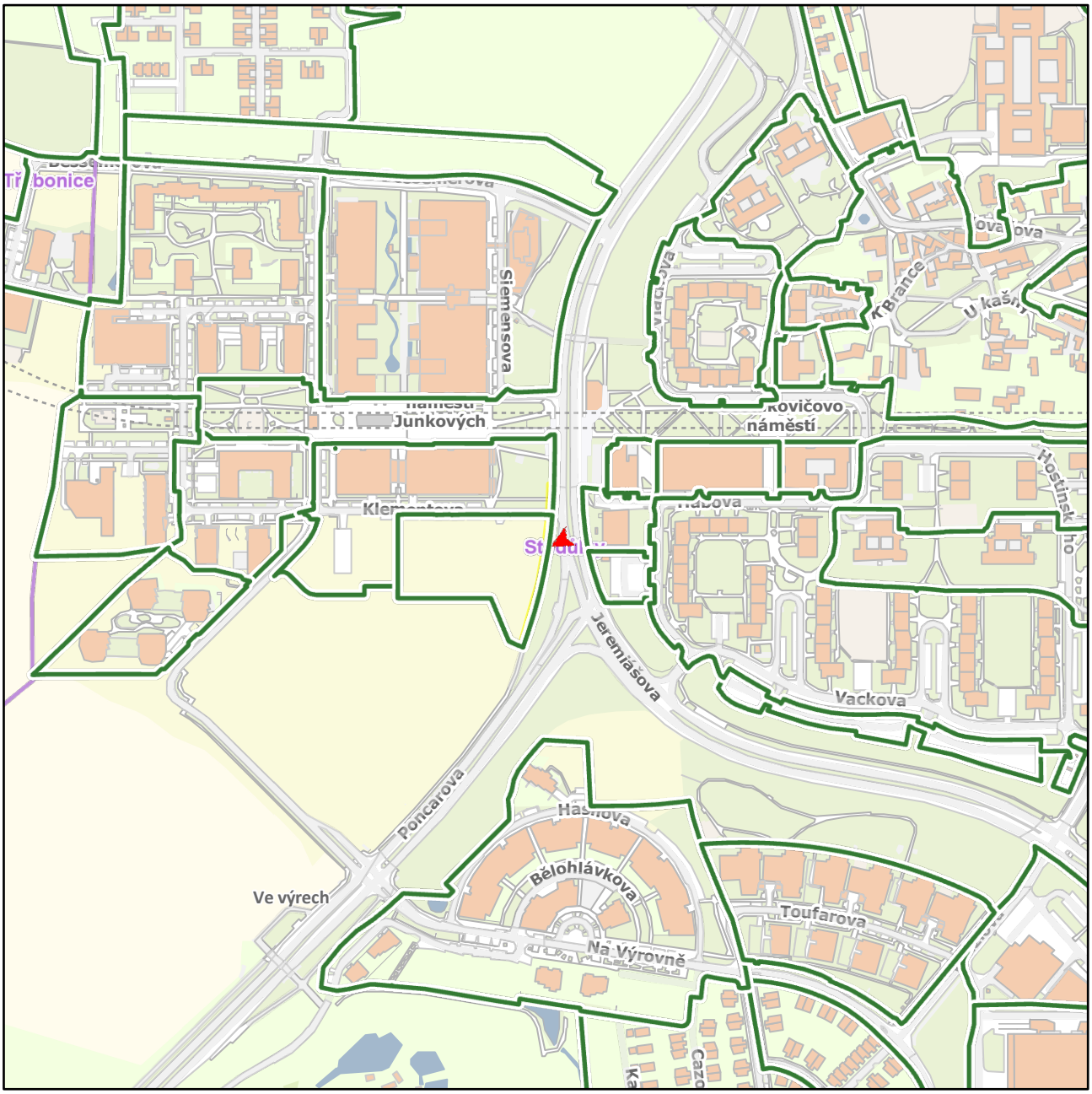
Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 160/7

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

Pozemek leží ve skupinách parcel s rozdílnými cenami.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé:

1. **Pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, které se nalézají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, s tím, že ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu pro cca 400 automobilů, *vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které budou z důvodu uvedené výstavby odstraněny a které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy, resp. správě TSK hl. m. Prahy, a.s.,***
2. **Pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., které se nalézají při ulici Modré a části nadzemního tubusu metra linky B, resp. v rámci území Centrálního parku Stodůlky, a to podle podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu.**

Parc.č. 2131/572, 2131/571, 2131/574 a další

Parc.č. 2687/1, 160/7, 155/269 a další

Objednatel znaleckého posudku: Hlavní město Praha, zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. *K obj.č.: OBJ/35/05/022713/2025*

Podle stavu ke dni 7.2.2025 znalecký posudek vypracoval: [redacted]

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu a 36 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 19.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé:

1. Pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, které se nalézají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, s tím, že ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu pro cca 400 automobilů, *vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které budou z důvodu uvedené výstavby odstraněny a které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy,*
2. Pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., které se nalézají při ulici Modré a části nadzemního tubusu metra linky B, resp. v rámci území Centrálního parku Stodůlky, a to podle podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. **Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality, resp. zaměření staveb jsem provedl ve dnech 19.1.2025 a 7.2.2025, a to bez přítomnosti dalších staveb.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku na ocenění cenou obvyklou pro účel směny v k.ú. Stodůlky, a to pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy za pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022713/2025 (které předcházela objednávka ústní); v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 1716 (částečný) a 27332 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazující stav evidovaný datu 8.1.2025
- kopie geometrického plánu č. 6044-214/2021 pro rozdělení pozemků parc.č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1 a 2687 v k.ú. Stodůlky, vyhotoveného 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 - Troja; GP ověřila Ing. Milada Jelínková dne 1.7.2022 pod č.

186/2022 a za Katastrální úřad pro hlavní město Praha, KP Praha potvrdila Ing. Hana Hájková dne 12.7.2022 pod č. 3011/2024-101

- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Stodůlky
- kopie smluv o zřízení věcných břemene v KN evidovaných pod č. řízení V-13408/2009-101 (vč. GP č. 3555-226/2008), V-13854/2010-101 (vč. GP č. 3865-75/20029), V-18764/2010 -101 (vč. GP č. 3929-786/2009), V-9011/2011-101 (vč. GP č. 3891-342/ 2009), V-43215/2010-101 (vč. GP č. 3891-342/2009 a č. 3832-125/2009), V-35935/2011 -101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-45710/2011-101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-53139/ 2011-101 (vč. GP č. 3967-6/2010), V-56287/2011-101 (vč. GP č. 3965-6/2010), V-19359/2010-101 (vč. GP č. 3914-674/2009), V-43560/2012-101 (vč. GP č. 4418-062/ 2012), V-53143/2011-101 (vč. GP č. 3966-6/2010), V-99048/2015-101 (vč. GP č. 4742-18/ 2013), V-51829/2019-101 (vč. GP č. 5484-172/2017) - z těchto smluv o zřízení věcných břemen, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, že z oceňovaných pozemky jsou dotčeny věcnými břemeny pouze části pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2, a to těmi, které jsou obsahem smluv v KN evidovaných pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101; vzhledem k této skutečnosti jsou zde podrobně uvedeny pouze tyto smlouvy o zřízení VB
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.9.2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101), uzavřené mezi Hl. městem Prahou (IČ 00064581), jako povinným a org. PREdistribuce, a.s. (IČ 27376516), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v části pozemku parc.č. 155/408 v k.ú. Stodůlky (nyní se týká pozemku parc.č. 155//552), a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012; tento GP vypracovala spol. Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, Praha 10; ověřil Ing. Pavel Klimsza dne 21.5.2012 pod č. 130/2012 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 28.5.2012 pod č. 1990/2012
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.12.2015 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101), uzavřené mezi Hl. městem Prahou (IČ 00064581), jako povinným a org. T-MOBILE Czech Republic a.s. (IČ 64949681) a UPC Česká republika, s.r.o. (IČ 00562262), jako oprávněnými z věcného břemene, spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v části pozemků parc.č. 155/408, 160/7 a 2687 v k.ú. Stodůlky (nyní se týká pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2), a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023; tento GP vypracovala spol. Angermeier Engineers s.r.o., Pražská 16, Praha 10; ověřil Ing. Jan Cehák dne 2.2.2014 pod č. 7/2014 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ludmila Štveráková dne 17.2.2014 pod č. 275/2014
- kopie technického pasportu TSK - „Sam. chodníky u Poncarovy ul." evidenční číslo MK 13 - 44d
- kopie části výkresové dokumentace - studie veřejného parkoviště (parkovacího domu) Stodůlky - Západní město - např. koordinační situace, situace majetkoprávních vztahů, zákres do ÚPn z r. 2020/2021 vypracované spol. AHK Architekti, Pod Radnicí 2A/1235, Praha 5
- kopie dopisu spol. Stodůlky JIH 2 a.s. „Aktualizace žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Stodůlky pro parkovací dům" ze dne 20.5.2024 zaslaného řediteli OHM MHMP vč. příloh - zákresu parkování, kopie GP č. 6044-214/2021 a specifikace pozemků
- kopie vyjádření IPR Praha k žádosti o směnu pozemků v k.ú. Stodůlky pro parkovací dům ze dne 15.8.2024, č.j. IPR 9644/24
- kopie vyjádření OÚR odd. informací o území MHMP ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky - Finep ze dne 13.12.2024, č.j. MHMP 1925406/2024
- kopie stanoviska MČ Praha 13 - Odboru dopravy, odd. dopravy ke směně pozemků v k.ú.

Stodůlky - Finep ze dne 12.8.2024, zn. P13-44523/2024/Me

- kopie stanoviska Odboru dopravy, odd. organizace dopravy MHMP ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky - Finep ze dne 7.8.2024, č.j. MHMP 1571933/2024
- kopie vyjádření TSK hl. m. Prahy ke směně pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. a pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy
- informace zástupce objednatele, paní Ireny Nagyové, DiS., podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy a mapy územně analytických podkladů hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška MHMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - je závazná při ocenění pozemků cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., resp. jeho prováděcí vyhlášky, nikoliv pro ocenění cenou obvyklou, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb., kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013), Věcná břemena od A do Z (kolektiv autorů, Linde Praha, a.s.), Komentář odboru majetkových daní MF z 29.3.2016 „Věcná břemena po 1. lednu 2014", Stanovisko MF č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 a odpovědi MF k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 1.1.2021 též ze dne 6.1.2022

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění:	Směna pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy za pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.
Adresa předmětu ocenění:	při ulicích Modrá, Poncarova a Jeremiášova 155 00 Praha 5 - Stodůlky
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Stodůlky

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 1716 (částečný) a 27332 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazujícího stav evidovaný datu 8.1.2025 a dále z GP č. 6044-214/2021:

1. List vlastnictví č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky:

V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B" jsou zapsány pozemky, ze kterých byly odděleny pozemky oceňované, a to:
Parc.č. 155/269 o výměře 436 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 155/408 o výměře 5 782 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 160/7 o výměře 752 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2686/1 o výměře 36 251 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice
Parc.č. 2687 o výměře 2 975 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice

Část „B1" bez zápisu

V části „C" jsou zapsána věcná břemena evidovaná pod č. řízení V-13408/2009-101 (vč. GP č. 3555-226/2008), V-13854/2010-101 (vč. GP č. 3865-75/20029), V-18764/2010-101 (vč. GP č. 3929-786/2009), V-9011/2011-101 (vč. GP č. 3891-342/2009), V-43215/2010-101 (vč. GP č. 3891-342/2009 a č. 3832-125/2009), V-35935/2011-101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-45710/2011 -101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-53139/2011-101 (vč. GP č. 3967-6/2010), V-56287/2011-101 (vč. GP č. 3965-6/2010), V-19359/2010-101 (vč. GP č. 3914-674/2009), V-43560/2012-101 (vč. GP č. 4418-062/2012), V-53143/2011-101 (vč. GP č. 3966-6/2010), V-99048/2015-101 (vč. GP č. 4742-18/2013), V-51829/2019-101 (vč. GP č. 5484-172/2017) - podrobně viz kopie LV v příloze posudku

V části „D" je zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 2686/1

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" jsou uvedeny nabývací tituly, a to vznik práv ze zákona č. 172/91 Sb. evidovaných pod č. řízení Z-11088636/1997-101, Z-11801141/1998-101 a Z11801675/2000-101, souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č. 172/1991 Sb.) evidované pod č. řízení Z-109697/2008-101, smlouva směnná SME/35/08/000140/217 ze dne 23.2.2017 atd. evidovaná pod č. řízení V-20968/2017-101

Část „F" bez zápisu

2. <u>Geometrickým plánem č. 6044-214/2021</u> byly rozděleny pozemky parc.č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1 a 2687 v k.ú. Stodůlky, resp. mj. též vznikly pozemky oceňované ve vlastnictví HMP, a to:

Parc.č. 155/269 o výměře 395 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 155/552 o výměře 444 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 160/7 o výměře 496 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2686/11 o výměře 19 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice
Parc.č. 2687/2 o výměře 708 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice

3. <u>List vlastnictví č. 27332 (částečný) pro k.ú. Stodůlky:</u>
V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
Stodůlky JIH 2 a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ 08147108

V části „B" jsou zapsány oceňované pozemky:
Parc.č. 2131/570 o výměře 397 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2131/571 o výměře 101 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2131/572 o výměře 298 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2131/573 o výměře 32 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2131/574 o výměře 1 246 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

Části „B1", „C", „D" a „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" je uveden nabývací titul, a to smlouva kupní ze dne 15.12.2023 atd. evidovaná pod č. řízení V-69280/2023-101

Část „F" bez zápisu

<u>Poznámka:</u>
Ze smluv o zřízení věcných břemen v KN evidovaných pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, <u>že věcnými břemeny, které jsou obsahem těchto smluv, jsou z oceňovaných pozemků dotčeny části pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2 uvažované pro výstavbu parkovacího domu. Proto se tato věcná břemena v rámci ocenění zohledňují - oceňují.</u>
Ze smluv o zřízení věcných břemen v KN evidovaných pod č. řízení V-13408/2009-101, V-13854/2010-101, V-18764/2010-101, V-9011/2011-101, V-43215/2010-101, V-35935/2011-101, V-45710/2011-101, V-53139/2011, V-56287/2011-101, V-19359/2010-101, V-53143/2011-101 a V-51829/2019-101, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, <u>že věcnými břemeny, které jsou obsahem těchto smluv, nejsou dotčeny žádné z oceňované pozemky. Proto se tato věcná břemena v rámci ocenění nezohledňují - neoceňují</u> (některé inž. sítě, resp. věcná břemena končí při hranicích nově oddělených a oceňovaných pozemků parc.č. 155/269, 16077, 2687/2 na severní straně).

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis". Snahou znalce bylo provést ocenění na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí, s využitím citovaných podkladů uvedených a na základě výsledků místního šetření.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, s tím, že ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu pro cca 400 automobilů, vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které budou z důvodu uvedené výstavby odstraněny a které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy
2. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., a to podle podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu

Popis oceňovaných nemovitých věcí - pozemků a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky se nalézají ve dvou lokalitách Stodůlek. Jednak v rámci západního okraje zástavby, resp. v rámci části s místním názvem Západní město, v blízkosti stanice metra Stodůlky (pozemky parc.č. 15/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 ve vlastnictví hl. města Prahy) a jednak v rámci střední části sídliště, resp. v rámci území Centrálního parku, pod tubusem metra, v blízkosti Nepomuckého rybníka (pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.). Obě lokality mají převážně mírně zvlněný charakter, jsou vybaveny standardními inženýrskými sítěmi a zpevněnými komunikacemi.

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

1. **Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu pro cca 400 automobilů, vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které budou z důvodu uvedené výstavby odstraněny a které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy**

Tyto pozemky jsou situovány při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v místě, kde se v současné době nalézá plocha izolační zeleně a veř. místní komunikace IV. třídy - stezka pro pěší a cyklisty (viz mapová část v příloze posudku). V zájmovém místě bude probíhat výstavba části „Západního města" vč. výstavby čtyřpodlažního parkovacího domu, jehož část se bude nalézat též na pozemcích parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2. Vzhledem k této skutečnosti se bude muset odstranit část citované veř. komunikace s doplňkovými stavbami (vlastní komunikace ze zámkové dlažby, sloupové veř. osvětlení, odvodnění ze žlabovek atd.), které se nalézají na pozemcích parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7.

Pozemky:

Pozemek parc.č. 155/269 je v geometrickém plánu č. 6044-214/2021 (dále GP) uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. V současné době se na zásadní části pozemku nalézá část volné neudržované plochy s náletovou zelení (zejména keře šípku). Na malých částech část stezky pro pěší a cyklisty a část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 155/552 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Na tomto pozemku se v současné době nalézá část volné neudržované plochy s již uvedenou náletovou zelení, část stezky pro pěší a cyklisty a část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 160/7 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Na převážné části pozemku se nyní nalézá část stezky pro pěší a cyklisty a na malé části část volné neudržované plochy náletovou zelení.

Pozemek parc.č. 2686/11 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako silnice. Na pozemku se nyní žádná veř. komunikace nenalézá; nalézá se na něm část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 2687/2 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako silnice. Na pozemku se rovněž žádná veř. komunikace nenalézá. Na podstatné části se nalézá část travnaté plochy veř. zeleně a na malé části část stezky pro pěší a cyklisty.

Stavby:

Na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 se nalézají stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav. Zásadní stavbou je část bezejmenné místní komunikace IV. třídy s ozn. NN7359 - samostatného chodníku (stezky) pro chodce a cyklisty z betonové zámkové dlažby. Tuto stavbu doplňuje odvodnění při části jeho západní strany (z betonových žlabovek zakončené plochou z kamenných dlažebních kostek a šachtou s mříží, resp. vpustí a příslušným potrubím) a sloupové veřejné osvětlení. Tyto stavby jsou ve vlastnictví hl. města Prahy a budou z důvodu uvažované výstavby parkovacího domu odstraněny!

Podklady, využité pro ocenění staveb, jsou zejm. výsledky místního šetření, GP č. 6044-214/2021, ortofotomapa zájmového území, geoportál MHMP a „Technický pasport" ev.č. MK 13-44d - „Samostatné chodníky u Poncarovy ul."). Snahou znalce bylo provést ocenění na základě uvedených podkladů, resp. podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Podle „Technického pasportu" byla stezka pro pěší a cyklisty (chodník) vybudována v roce 2019 a uvažuje se, že související stavby taktéž. Stáří staveb k datu ocenění se uvažuje 6 roků. Bylo zjištěno, že stavebně technický stav stavby v zásadě odpovídá stáří, druhu staveb, materiálovému provedení a zřejmě pouze občasné údržbě.

Výměry oceňovaných staveb (částí) byla stanovena na základě zaměření při místním šetření a planimetrické funkce mapového portálu MHMP (se zaokrouhlením):

- stezka pro cyklisty a pěší ze zámkové betonové šedé dlažby (bez obrubníků):	360 m^2
- obrubníky betonové po stranách stezky:	240 m
- žlab z betonových žlabovek:	77 m
- záchytná betonová šachta s ocel. mříží:	2 m^3
- plocha - opevnění z kamenných dlažebních kostek:	7,1 m^2

- odvodňovací potrubí od šachty do kanal. řadu (výměra podle zjištěných indicií, uvažuje se DN 200 mm): 15 m
- sloupové veř. osvětlení v. cca 5 m vč. kabelů): 4 ks

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků *se rozkládají v území mapou neoceněném. Ale i kdyby se rozkládaly v území cenovou mapou oceněném, nemělo by to v daném případě na jejich ocenění vliv. Ceny v cenové mapě stavebních pozemků jsou závazné pouze při ocenění stavebních pozemků cenou zjištěnou (podle zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky), nikoliv při ocenění cenou obvyklou (případně tržní hodnotou), resp. případná cena v mapě není pro ně obligatorní! Jejich úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).*

Podle - v současné době platného územního plánu města - bez níže uveden projednávané změny *jsou pozemky situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. IZ (izolační zeleň).*

Poznámka:
Poloha inkriminovaných pozemků v IZ se v daném pro jejich ocenění nebere v potaz. Jak již bylo uvedeno, jejich ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu.

Podle technické mapy inženýrských sítí *jsou oceňované pozemky parc.č. 160/7 a 155/552 dotčeny podzemními silno a slaboproudými vedeními. Tyto zátěže jsou zohledněny v rámci ocenění pozemků, resp. v rámci váznoucích věcných břemen.*

2. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., a to podle podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu

Tyto pozemky jsou situovány, jak již bylo uvedeno, při ulici Modré a části nadzemního tubusu metra linky B, v blízkosti Nepomuckého rybníka, resp. v rámci území Centrálního parku Stodůlky. Mají nezpevněný - travnatý povrch a části osázené trvalými okrasnými porosty (např. keři tavolníku, zlatice, kleče či stromy borovice, smrku, javoru nebo lípy). Charakter mají rovinný, resp. velmi mírně svažitý.

Všechny pozemky, tj. **parc.č. 2131/270, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574** jsou v katastru nemovitostí evidovány v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Jsou součásti ploch veřejné - parkové zeleně. Jsou volně - veřejně přístupné a splňují podmínky pozemků charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. o hl. městě Praze.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků *se rozkládají v území mapou neoceněném. Dále viz text uvedený výše u pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy.*

Podle platného územního plánu města *jsou pozemky situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Dále se rozkládají v celoměstském systému zeleně. v území nezastavitelném a zasahují do ochranného pásma metra.*

Podle technické mapy inženýrských sítí *jsou z oceňovaných pozemků dotčeny pozemky parc.č. 2131/570 podzemním silno a slaboproudým vedením, pod pozemky parc.č. 2131/570 a 2131/574 vede kanalizační sběrač. V případě pozemků charakteru zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství mají, obecně vzato, podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v tomto případě.*

Společné poznámky k ocenění:

1.

Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. reálného záměru využití pozemků, nebo stavu uvažovaného ÚP.

2.

Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

3.

V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty samostatně neoceňují. Jejich hodnota je buď zanedbatelná či zátěží pozemku (např. některá náletová zeleň), nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu.

4.

Věcná břemena váznoucí na částech pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2, v KN evidovaná pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101, se oceňují ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb. Od roku 2021 došlo v zákoně č. 151/97 Sb. (a v jeho prováděcí vyhlášce) k úpravě způsobu oceňování věcných břemen. Ten reaguje na reálný stav a vyjadřuje (měl by vyjadřovat) hodnotu reálné zátěže konkrétních věcných břemen (služebností) dle jejich "druhu" v pozemcích. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je oceňování tržního charakteru, obecně využitelné, resp. jedná se o obvyklý způsob oceňování věcných břemen a to nejenom v rámci oceňovací vyhlášky.

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon

zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)
Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 2, odst. 2).

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

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 nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o ***mimořádnou cenu*** (§ 2. odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je ***cena zjištěná*** (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):
- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:
Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

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

<u>Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb.</u>, tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) <u>Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí - obecně</u>

Stanovení (odhad) výše obvyklé ceny, tak i tržní hodnoty, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existence dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitých věcí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem, který spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a provedení staveb (jejich technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí).
Podklady dokládající skutečně realizované ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitých věcí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze exaktně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení (odhad) obvyklé ceny je dále nutné zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb a pozemků (např. m^3 obestavěného prostoru; m^2 zastavěné, podlahové či užitkové plochy; plošné výměry apod.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit. Až na výjimky (např. prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci nově budovaných sídlišť zejména rodinných domů) je tak u nemovitých věcí určení obvyklé ceny prakticky nemožné. Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou, z podstaty věci, nelze vypočítat, třeba volit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

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

<u>Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku</u>
Tento způsob se zpravidla využívá v zásadě u nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny k vytváření výnosů z pronájmu prostor, jako jsou např. bytové nájemní domy, administrativní objekty, obchodní objekty, některé skladové objekty apod. Výnos z nájemného mohou přinášet i jiné druhy nemovitých věcí. Postupy při stanovení hodnoty majetku výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře, resp. konkrétní postup je pak zřejmý z konkrétního ocenění. Při kalkulaci výnosové hodnoty na základě simulovaného nájemného je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek (pro odhad tržní hodnoty), kdy nabízené ceny (požadované nájemné) jsou zredukovány (objektivizovány), a to opět mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a seriózności nabídky apod. Je

nutné si opět uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen velmi málo případech se nemovité věci nakonec za inzerovanou výši realizují.

Způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku

Tento způsob v sobě spojuje principy porovnání a substituce - porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitých věcí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit větší cenu, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovité věci (stavby), v optimálním případě shodného rozsahu, parametrů a míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to vč. nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je potom věcná hodnota nemovité věci většinou definována jako součet hodnoty staveb, snížené o přiměřené opotřebení a hodnoty pozemků. Je nutné dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou. Pro ocenění staveb se užívá např. metoda „THU", tedy propočet hodnoty s využitím technickohospodářských ukazatelů vztažených na měrnou jednotku staveb. K tomuto účelu jsou vydávány různé databáze (např. ÚRS Praha, a.s. apod.). Rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se jeví pro ten který případ jako možná nebo nejoptimálnější.

c) K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy*), resp. kupní ceny v rámci města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků v zájmových lokalitách nejsou pro ocenění předmětných pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o kupní smlouvy obsahují pozemky různých segmentů trhu, ale v kupní ceně nerozlišené, nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny nejsou opět tzv. „rozklíčovatelné" na dílčí ceny jednotlivých pozemků tvořících kupní cenu, nebo na dílčí ceny staveb a ceny pozemků, nebo se jedná o kupní smlouvy, ve kterých sjednaná úroveň cen je výrazně mimo úroveň cen obvyklých, sjednaných za běžných tržních podmínek, resp. mimo úroveň reálných obvyklých cen či tržních hodnot pozemků daných segmentů trhu.

Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daných segmentů trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění pozemků v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

***)**

Podstatná poznámka:

Pro ocenění pozemků je využit způsob ocenění přímým porovnáním na základě vzorků relevantních realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP v rámci města. Za relevantní kupní smlouvy, resp. relevantní ceny se považují ceny sjednané za běžných tržních podmínek, bez nátlaku a tísně, v obvyklé odpovídající

výši atd., v souladu s ustanovením § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb. o cenách, příp. s ustanovením § 2, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb.

Vzhledem k uvedenému nejsou pro ocenění, resp. porovnání použity kupní ceny v kupních smlouvách evidovaných v KN pod č. říz. V-69280/2023-101 a V-40671/2022-101, kterými společnost Stodůlky JIH 2 a.s. nabyla do vlastnictví některé pozemky charakteru veř. zeleně, vč. pozemků, které nyní nabízí do směny s HMP.

Kupní smlouvou evidovanou v KN pod č. říz. V-69280/2023-101 *koupila tato společnost pozemky, které jsou předmětem ocenění a které nyní nabízí do směny, tedy pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573, 2131/574 a dále pozemky, které do směny nenabízí (parc.č. 2131/575, 2131/576 a 2131/586), vše v k.ú. Stodůlky. Všechny tyto pozemky mají výlučně charakter veřejné zeleně, jsou prosté staveb a v ÚP jsou situovány v rámci území s funkčním využití ozn. ZP (parky). Celková kupní cena těchto pozemků činila 14 878 596,- Kč, resp. přepočtená na 1 m^2 pozemků potom činila cca 5 692,- Kč! Výši této kupní ceny nelze považovat u pozemků daného segmentu trhu za výši (úroveň) ceny sjednané za běžných tržních podmínek, v obvyklém obchodním styku, v daném místě (v rámci města) a čase. Je nutné si uvědomit, že obvyklá výše realizovaných (kupních) cen pozemků udržované parkové veřejné zeleně (vč. trvalých porostů, bez staveb např. chodníků apod.) se běžně pohybuje v intervalu zhruba 1 200,- až 1 600,- Kč/m^2. Výše uvedenou cenu, tedy cca 5 692,- Kč/m^2, nelze jednoznačně považovat za cenu obvyklou, a proto ji pro porovnání, resp. ocenění nelze uvažovat!*

Kupní smlouvou evidovanou v KN pod č. říz. V-40671/2022-101 *koupila opět tato společnost pozemek veř. zeleně parc.č. 2131/544 a pozemky pod veř. místními komunikacemi (ul. K Fialce a Živcových) parc.č. 2241/8 a 2242/4, vše v k.ú. Stodůlky. V daném případě nelze kupní cenu (11 473 904,- Kč, resp. cca 2 258,- Kč/m^2) rozdělit („rozklíčovat") na dílčí cenu pozemku charakteru veř zeleně a dílčí cenu pozemků pod veř. místními komunikacemi. Vzhledem k uvedenému tedy nelze tuto kupní cenu zahrnout do porovnání, resp. ocenění!*

d) K ocenění staveb, které jsou obsahem tohoto posudku:

Jedná se o případ věcí, se kterými se standardně neobchoduje. Nebyly zjištěny údaje o cenách realizovaných prodejů, resp. o cenách nemovitých věcí tohoto segmentu trhu nabízených k prodeji. Vzhledem k těmto skutečnostem a ve smyslu textu uvedeného výše v části 3.3.b) posudku, je pro ocenění předmětných staveb použit způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku (nákladový zp. ocenění). Pro ocenění se v tomto případě jeví jako nejvhodnější využití vyhlášky č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/02 Sb., č. 434/23 Sb. a **č. 370/24 Sb.*). Použití jiných způsobů ocenění pro odhad tržní hodnoty, resp. obvyklé ceny inkriminované stavby není reálné, resp. objektivně možné!**

**) Uvedená vyhláška mj. obsahuje rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, která vychází ze statistických údajů srovnatelných staveb a konstrukcí v cenové úrovni roku 1994. Tyto ceny (průměrné) jsou průběžně aktualizovány indexy na cenovou úroveň platnou k datu ocenění (v daném případě k roku 2024/25). Kromě toho vyhláška v rámci ocenění staveb zohledňuje jejich cenu (hodnotu) dalšími indexy tak, aby se výsledná cena (hodnota) co nejvíce blížila možné ceně obvyklé, resp. tržní hodnotě v daném místě a čase. Současně se v rámci ocenění též zohledňuje stav a opotřebení staveb (jejich cena se o odpovídající opotřebení ponižuje s tím, že v případě staveb inženýrských a venkovních úprav může činit max. 85%).*

3.4. Obsah posudku

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

1.1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu

1.1.1. Oceňované pozemky
1.1.2. Chodník z betonové zámkové dlažby
1.1.3. Obrubníky betonové po stranách stezky
1.1.4. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek
1.1.5. Záchytná odvodňovací betonová šachta
1.1.6. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek
1.1.7. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty
1.1.8. Sloupové veřejné osvětlení

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101)
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101)

2. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.:

2.1. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. - ocenění podle stavu k datu ocenění, resp. využití pozemků podle platného územního plánu

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu:

1. Pozemky:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto

posudku" je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměry pozemků (podle GP č. 6044-214/ 2021):

Parc.č. 155/269:	395 m^2
Parc.č. 155/552:	444 m^2
Parc.č. 160/7:	496 m^2
Parc.č. 2686/11:	19 m^2
Parc.č. 2687/2:	708 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. V zájmovém území bude probíhat další výstavba části „Západního města" vč. výstavby čtyřpodlažního parkovacího domu, jehož část se bude nalézat též na pozemcích parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (za předpokladu, že změna ÚP č. Z 3545/31 bude ZHMP schválena). Pozemky mají převážně rovinný až mírně zvlněný charakter. Mají možnost napojení na standardní inženýrské sítě a zpevněné veřejné komunikace. Pozemky parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2 jsou v malé míře dotčeny kabelovým vedením silnoproudu, resp. slaboproudu (tyto zátěže jsou zohledněny formou váznoucích věcných břemen). Pozitiva, resp. negativa jsou zohledněna při porovnání. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do ± 1,0 od 1,0.

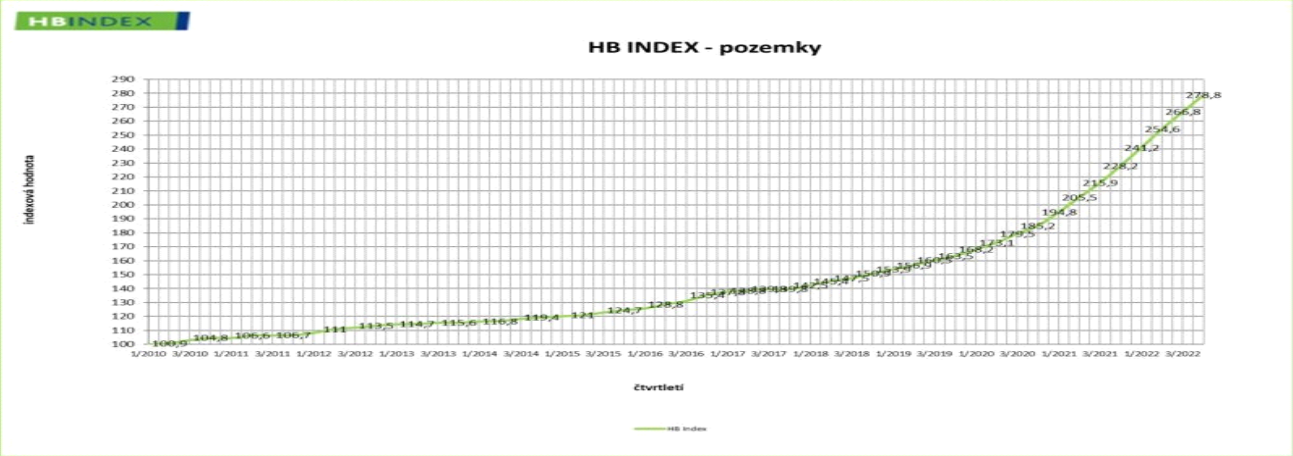
Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m^2, výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient polohy pozemku (v rámci města, lokality)
- koeficient dopravní dostupnosti (v rámci města, lokality)
- koeficient využití pozemku (možnost zastavění ve vztahu k druhu, tvaru pozemku, podlažnosti, resp též kód míry využití plochy atd. možné výstavby)
- koeficient vybavení pozemku (vybavenost, resp. možnost napojení na inženýrské sítě)
- koeficient úvahy zpracovatele ocenění (zohledňuje specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

∗) - viz níže vlastní porovnání

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku. Pro přepočet je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně

publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční bankou, a.s.), který vyjadřuje průměrnou úroveň změn cen pozemků zejména v segmentu pro bydlení, pro polyfunkční zástavbu apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV a výstavbu s uvedenými segmenty související, resp. ji podmiňující). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen, který v některých letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočet ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022“:



Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) od Q 1/2023 do Q 3/2024, vydaný 27.11.2024 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)
Q 1/2023	+ 3,8	289,4
Q 2/2023	+ 2,0	295,2
Q 3/2023	+ 1,1	298,5
Q 4/2023	+ 0,1	298,5
Q 1/2024	+ 0,7	300,9
Q2/2024	+0,6	302,7
Q3/2024	+2,0	308,8

Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemek parc.č. 155/1 v k.ú. Stodůlky - volný pozemek při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v rámci území Západního města, jihozápadním směrem od stanice metra Stodůlky a navazující na pozemky oceňované ze západní strany, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP nyní v IZ, ale měl by být součástí navrhované změny ÚP č. Z 3545/31 a parkovacího domu, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s výraznou zátěží podzemními IS, výměra 3 320 m^2, tvar členitý, velmi mírně svažitý charakter; kupní cena činila 10 906 200,- Kč, tj. 3 285,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-75852/2020-101, KS uzavřena 9.12.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0

Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,16
Uvažovaná cena po úpravě:	3 285,- * 1,16 = 3 811,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2020 na CÚ 3/2024: 308,8 : 185,2 = 1,67	3 811,- Kč * 1,67 = 6 364,- Kč/m^2

2) Pozemek parc.č. 155/359 v k.ú. Stodůlky - volný pozemek v blízkosti napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, při ulici Klementově, v rámci území Západního města, jihozápadním směrem od stanice metra Stodůlky, vzdálený cca 50 m západním od oceňovaných pozemků, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v SMJ-H (smíšené městského jádra s kódem míry využití plochy H), přístupný z veř. komunikace přes okolní pozemky, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra 2 666 m^2, tvar nepravidelný, velmi mírně svažitý charakter; kupní cena činila 11 330 500,- Kč, tj. 4 250,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-62074/2017-101, KS uzavřena 29.8.2017)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	0,70
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,74
Uvažovaná cena po úpravě:	4 290,- * 0,74 = 3 175,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2017 na CÚ 3/2024: 308,8 : 139,8 = 2,21	3 175,- Kč * 2,21 = 7 017,- Kč/m^2

3) Pozemky parc.č. 155/626, 155/630, 155/634, 155/637 a 155/335 v k.ú. Stodůlky - volné pozemky v blízkosti napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, při ulici Klementově, v rámci území Západního města, jihozápadním směrem od stanice metra Stodůlky, vzdálené cca 130 m západním od oceňovaných pozemků, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v SMJ-H, přístupné z veř. komunikace a přes okolní pozemky, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra celkem 2 393 m^2, tvary pravidelné i nepravidelné, pozemky parc.č. 155/626, 155/630, 155/634, 155/637 pro uvedenou výstavbu nevyužitelné - využitelné jsou pro parkování na terénu apod., velmi mírně svažitý charakter; kupní cena činila 14 118 700,- Kč, tj. 5 900,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-42305/2022-101, KS uzavřena 12.7.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	0,80

Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,84
Uvažovaná cena po úpravě:	5 900,- * 0,84 = 4 956,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2022 na CÚ 3/2024: 308,8 : 266,8 = 1,16	4 956,- Kč * 1,16 = 5 749,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 155/470 v k.ú. Stodůlky - volný pozemek v blízkosti napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v rámci území Západního města, jihozápadním směrem od stanice metra Stodůlky, vzdálený cca 70 m západním od oceňovaných pozemků, kupní smlouva mezi právnickými osobami (v rámci této smlouvy byl též prodán/koupen pozemek parc.č. 155/478, který se nalézá při ulici Klementově, je pro dále uvedenou výstavbu nevyužitelný, využitelný je parkování na terénu apod., tento pozemek má v KS uvedenou samostatnou kupní cenu), podle ÚP v SMJ-H, přístupný z veř. komunikace přes okolní pozemky ve vlastnictví jiného subjektu, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra tohoto pozemku 306 m^2, tvar pravidelný, ale velmi úzký, velmi mírně svažitý charakter; kupní cena pro tento pozemek činila 1 366 290,- Kč, tj. 4 465,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-75857/2020-101, KS uzavřena 9.12.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,95
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	0,70
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,70
Uvažovaná cena po úpravě:	4 465,- * 0,70 = 3 126,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2020 na CÚ 3/2024: 308,8 : 185,2 = 1,67	3 126,- Kč * 1,67 = 5 220,- Kč/m^2

5) Pozemky parc.č. 155/410, 155/91 a 155/93 v k.ú. Stodůlky - volné pozemek v blízkosti napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v rámci území Západního města, jihozápadním směrem od stanice metra Stodůlky, vzdálené cca 20 - 200 m západním a jihozápadním směrem od oceňovaných pozemků, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v SMJ-H (pouze pozemek parc.č. 155/410 o výměře 122 m^2 zasahuje do území s funkčním využitím VV - veř. vybavení), přístupné z veř. komunikace přes okolní pozemky ve vlastnictví kupujícího ze smlouvy, možnost napojení na standardní inž. sítě, s velmi malou zátěží podzemními IS, výměra pozemků celkem 23 638 m^2, tvary velmi dobré, velmi mírně svažitý charakter; kupní cena činila 128 565 511,- Kč, tj. cca 5 439,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-21806/2020-101, KS uzavřena 17.4.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,20
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0

Koef. využití pozemku:	0,70
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,76
Uvažovaná cena po úpravě:	5 439,- * 0,76 = 4 134,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2020 na CÚ 3/2024: 308,8 : 173,1 = 1,78	4 134,- Kč * 1,78 = 7 359,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(6 364,- + 7 017,- + 5 749,- + 5 220,- + 7 359,-) * 1/5 = 6 342,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 6 340,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 6 340,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021):

Parc.č. 155/269:	
395 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	**2 504 300,- Kč**
Parc.č. 155/552:	
444 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	**2 814 960,- Kč**
Parc.č. 160/7:	
496 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	**3 144 640,- Kč**
Parc.č. 2686/11:	
19 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	**120 460,- Kč**
Parc.č. 2687/2:	
708 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	**4 488 720,- Kč**
Celkem:	**13 073 080,- Kč**

2. Stavby:

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav) nelze pro nedostatek relevantních informací hodnotit. Proto se v daném případě uvažuje rovnovážný stav.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek se stavbami ve vlastnictví stejného subjektu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území -	II	0,00

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby komunikace (vč. jejích součástí a staveb s ní souvisejících) - staveb inženýrských a venkovních úprav - se nezohledňuje případný vliv změn v okolí na jejich prodejnost.		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, nejedná se pronájem nebo právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu stavby komunikace, resp. staveb inženýrských a venkovních úprav ve vztahu k indexu trhu, nebyly zjištěny.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Výskyt záplav v místě nehrozí.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,000$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,000$

Index polohy:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Ve smyslu § 48a (inženýrské stavby) - sloupec "h" příl.č. 3, tab.č.4 vyhl. - stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav.	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - V nejbližším okolí se nalézá výstavba rezidenční.	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Možnost napojení na standardní inženýrské sítě. S ohledem na to, že se jedná o stavby inženýrské, resp. venkovní úpravy, se s přirážkou neuvažuje.	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - Příjezd po zpevněné komunikaci i pro nákladní dopravu. S ohledem na standardní komunikační síť v rámci Prahy se s přirážkou neuvažuje	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - V lokalitě jsou zjevně již omezené parkovací možnosti. Jako objektivní se jeví zohlednění kolem poloviny intervalu.	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez	II	0,00

vlivu na komerční využití - S komerční využitelností u předmětných staveb se neuvažuje.		
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu předmětných staveb ve vztahu k indexu polohy, nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = 0,594$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,594$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,594$

2.1. Chodník z betonové zámkové dlažby

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	360,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	2 099,15
Plná cena: 360,00 m^2 * 2 099,15 Kč/m^2	=	755 694,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	642 339,90 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	381 549,90 Kč

Chodník z betonové zámkové dlažby – uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny = **381 550,- Kč**

2.2. Obrubníky betonové po stranách stezky

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	240,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	326,08
Plná cena: 240,00 m * 326,08 Kč/m	=	78 259,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	66 520,32 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	39 513,07 Kč

Obrubníky betonové po stranách stezky - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny = 39 510,- Kč

2.3. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	77,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	120,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	489,12
Plná cena: 77,00 m * 489,12 Kč/m	=	37 662,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 012,90 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	19 015,66 Kč

Odvodňovací žlab z betonových žlabovek - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 19 020,- Kč**

2.4. Záchytná odvodňovací betonová šachta

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství:	2,00 m^3 obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	9 826,86
Plná cena: 2,00 m^3 * 9 826,86 Kč/m^3	=	19 653,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 295,27 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	10 273,39 Kč

Záchytná odvodňovací betonová šachta - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 10 270,- Kč**

2.5. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	7,10 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m^2]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]		=	1 508,13
Plná cena:	7,10 m^2 * 1 508,13 Kč/m^2	=	10 707,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 101,56 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	5 406,33 Kč

Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 5 410,- Kč**

2.6. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	6 529,82
Plná cena:	15,00 m * 6 529,82 Kč/m	=	97 947,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	86 193,62 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	51 199,01 Kč

Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 51 200,- Kč**

2.7. Sloupové veřejné osvětlení

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	4,00 ks

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:		=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1960
Základní cena upravená cena Kč/m		=	85 780,64
Plná cena:	4,00 m * 85 780,64 Kč/m	=	343 122,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	301 947,85 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	179 357,02 Kč

Sloupové veřejné osvětlení - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 179 360,- Kč**

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu - rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2:		**13 073 080,- Kč**
2. Stavby:		
2.1. Chodník z betonové zámkové dlažby:		381 550,- Kč
2.2. Obrubníky betonové po stranách stezky:		39 510,- Kč
2.3. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek:		19 020,- Kč
2.4. Záchytná odvodňovací betonová šachta:		10 270,- Kč
2.5. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek:		5 410,- Kč
2.6. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty:		51 200,- Kč
2.7. Sloupové veřejné osvětlení:		179 360,- Kč
Stavby celkem	+	**686 320,- Kč**
Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu celkem, vč. staveb, ale bez odpočtu uvažované hodnoty váznoucích věcných břemen	=	**13 759 400,- Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101)

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - Hl. město Praha
Oprávněný - PREdistribuce a.s.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 155/552 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 4418-062/2012, resp. pomocí

planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz". Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení na celé m^2:
Parc.č. 155/552: 27 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
V tomto případě se jedná o věcné břemeno, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. IV. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků: 6 340,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
27 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 = 171 180,- Kč

<u>Poznámka</u>:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		171 180,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	8 559,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	8 559,-

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	4 279,50

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 4 279,50 / 10,0 %

Uvažovaná hodnota věcného břemene po zaokr. na desetikoruny = 42 800,- Kč

2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101)

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemky parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - Hl. město Praha
Oprávněný - T-MOBILE Czech Republic a.s. a UPC Česká republika, s.r.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 4742-18/2023, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz". Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení na celé m^2:

Parc.č. 160/7:	2 m^2
Parc.č. 2687/2:	4 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
V tomto případě se jedná o věcné břemeno, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. IV. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Viz text již uvedený u věcného břemene ve smyslu služebnosti, spočívajícího v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a

údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidovaného pod č.říz. V-43560/2012-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 pozemků dotčených inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků: 6 340,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemků dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

Parc.č. 160/7:	
2 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	12 680,- Kč
Parc.č. 2687/2:	
4 m^2 * 6 340,- Kč/m^2 =	25 360,- Kč
Celkem:	38 040,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		38 040,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	1 902,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	1 902,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť		
Typ pozemku: Stavební pozemek		
Koeficient míry užitku	*	0,40
Roční užitek: [Kč]	=	760,80

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 760,80 / 10,0 %

Uvažovaná hodnota věcného břemene po zaokr. na desetikoruny = 7 610,- Kč

2. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.:

Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. - ocenění podle stavu k datu ocenění, resp. využití pozemků podle platného územního plánu:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku" je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměry pozemků (podle LV č. 27332):

Parc.č. 2131/570:	397 m^2
Parc.č. 2131/571:	101 m^2
Parc.č. 2131/572:	298 m^2
Parc.č. 2131/573:	32 m^2
Parc.č. 2131/574:	1 246 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Nalézají se v rámci území Centrálního parku Stodůlky. Mají parkovou úpravu - travnatý povrch a části osázené trvalými okrasnými porosty a mají dobrou konfigurací. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do ± 1,0 od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě např. pozemků veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků zemědělských, zeleně, lesních veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, tvar, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)
Přepočet úrovně ceny 1 m^2 pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků veřejné zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství apod. - např. oproti pozemkům stavebním - dlouhodobě zaznamenávají stagnaci, příp. velmi pozvolný růst. Pro zohlednění případné neaktuálnosti porovnávacích vzorků není proto u pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství využit index vývoje cen pozemků vydávaný ČSOB, a.s. (či tento index upravený případně koeficientem zohledňujícím odlišné cenové pohyby).

Poznámka:
V „Podstatné poznámce" části B.3.c) posudku je podrobně uvedeno, proč pro porovnání, resp. ocenění nejsou využity kupní ceny v kupních smlouvách evidovaných v KN pod č. říz.

V-69280/2023-101 a V-40671/2022-101, kterými společnost Stodůlky JIH 2 a.s. nabyla do vlastnictví některé pozemky charakteru veř. zeleně, vč. pozemků, které nyní nabízí do směny s HMP. Kupní cenu v kupní smlouvě evidované v KN pod č. říz. V-69280/2023-101, kterou koupila tato společnost pozemky, které jsou předmětem ocenění a které nyní nabízí do směny, tedy pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573, 2131/574 a dále pozemky, které do směny nenabízí (parc.č. 2131/575, 2131/576 a 2131/586), nelze považovat za cenu obvyklou (kupní cena přepočtená na 1 m^2 činila cca 5 692,- Kč; kupní cena pozemků v daném segmentu se běžně pohybuje zhruba v intervalu 1 200,- až 1 600,- Kč/m^2.
Kupní cenu v kupní smlouvě evidované v KN pod č. říz. V-40671/2022-101, kterou koupila opět tato společnost pozemek veř. zeleně parc.č. 2131/544 a pozemky pod veř. místními komunikacemi parc.č. 2241/8 a 2242/4 (kupní cena přepočtená na 1 m^2 činila cca 2 258,- Kč) nelze rozdělit („rozklíčovat") na dílčí cenu pozemku charakteru veř zeleně a dílčí cenu pozemků pod veř. místními komunikacemi.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemky parc.č. 2168/18 a 2170/24 v k.ú. Žižkov, při ul. Koněvova, resp. lokalitě „Ohrada" - pozemky v rámci území upravované veřejné zeleně - parku „Na Ohradě" vč. chodníku v rámci zeleně, konfigurace běžná; výměra celkem 137 m^2, sjednaná a schválená cena usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 30/18 ze dne 2.11.2017 činila 166 000,- Kč, tj. 1 211,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 8544/2018-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,30
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,24
Uvažovaná cena:	1 211,- * 1,24 = 1 502,- Kč/m^2

2) Pozemky parc.č. 2014/278, 2014/398 a 2014/399 v k.ú. Chodov - pozemky v rámci území upravované veřejné zeleně - Centrálního parku vč. chodníků a porostů v rámci zeleně, konfigurace běžná; výměra celkem 13 035 m^2, sjednaná a schválená cena usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 37/125 ze dne 17.5.2018 činila 19 552 500,- Kč, tj. 1 500,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 51193/2018-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,30
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,14
Uvažovaná cena:	1 500,- * 1,17 = 1 755,- Kč/m^2

3) Část pozemku parc.č. 5030/23 v k.ú. Smíchov, v rámci plochy parkové zeleně při ul. Svornosti a Hořejší nábřeží, vč. zeleně s porosty a cest, konfigurace běžná; výměra 1 570 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/43 ze dne 16.4.2020 činila u

této části pozemku 1 300,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 34540/2020-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,13
Uvažovaná cena:	1 300,- * 1,13 = 1 469,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 1417/12 v k.ú. Vysočany, v rámci parkové plochy s komunikacemi a trvalými porosty, při ul. Na Krocínce, konfigurace v části svažitá; výměra 608 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 22/48 ze dne 17.12.2020 činila pro tento pozemek 729 600,- Kč, tj. 1 200,- Kč/m^2 (v KN není cenový údaj evidován)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,13
Uvažovaná cena:	1 200,- * 1,13 = 1 356,- Kč/m^2

5) Pozemky parc.č. 1307/13, 1307/49 a 1307/50 v k.ú. Troja, v rámci parkové plochy při ul. obchodním domu Centrum Krakov, vč. trvalých porostů a cest, konfigurace běžná; výměra celkem 134 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 22/49 ze dne 17.12.2020 činila pro tyto pozemky 194 300,- Kč, tj. 1 450,- Kč/m^2 (v KN není cenový údaj evidován)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,13
Uvažovaná cena:	1 450,- * 1,13 = 1 639,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 2145/7 a id. 1/2 pozemků parc.č. 151/425, 2131/520, 2131/684, 2178/4 a 2401/86 v k.ú. Stodůlky, plochy zeleně v rámci různých částí sídliště Stodůlky vč. Centrálního parku, podle ÚP části v ZP, ZMK, IZ, konfigurace běžná; výměra celkem 3 297 m^2, sjednaná cena v rámci kupní smlouvy činila 6 442 438,- Kč, tj. cca 1 954,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 41837/2021-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,10
- negativní: 0,90
Celkový koeficient: 0,99
Uvažovaná cena: 1 954,- * 0,99 = 1 934,- Kč/m^2

7) Pozemky parc.č. 263/1, 263/10, 263/11 a další v k.ú. Jinonice a Stodůlky, v rámci ploch zeleně v části s trvalými porosty a stavbami venkovních úprav (různé komunikace, mobiliář) v rámci sídliště bytových domů a parku Botanica, konfigurace běžná; výměra celkem 45 063 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 37/43 ze dne 26.5.2022 činila celkem 54 312 000,- Kč, tj. cca 1 205,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 40474/2022-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,20
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,15
- negativní: 0,85
Celkový koeficient: 1,17
Uvažovaná cena: 1 205,- * 1,17 = 1 410,- Kč/m^2

8) Část pozemku parc.č. 375/5 v k.ú. Štěrboholy, v rámci plochy parkově upravené zeleně v části s kvalitními trvalými porosty při ul. Černokostelecké a Ústřední, konfigurace běžná; výměra 2 640 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 38/84 ze dne 16.6.2022 činila u této části pozemku 3 432 000,- Kč, tj. 1 300,- Kč/m^2 (v KN není cenový údaj evidován)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,15
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,15
Uvažovaná cena: 1 300,- * 1,15 = 1 495,- Kč/m^2

9) Pozemek parc.č. 2109/4 a 2117/1 v k.ú. Stodůlky, plochy neupravené zeleně v blízkosti oceňovaných pozemků v rámci severního okraje Centrálního parku, podle ÚP části v ZP a ZMK, konfigurace svažitá a zvlněná; výměra celkem 7 506 m^2, sjednaná cena v rámci kupní smlouvy činila u těchto pozemků 7 506 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 14296/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,50
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,50

Uvažovaná cena: 1 000,- * 1,50 = 1 500,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(1 502,- + 1 755,- + 1 469,- + 1 356,- + 1 639,- + 1 934,- + 1 410,- + 1 495,- + 1 500,-) * 1/9 = 1 562,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 1 560,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 1 560,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574:

Parc.č. 2131/570:	
397 m^2 * 1 560,- Kč/m^2 =	**619 320,- Kč**
Parc.č. 2131/571:	
101 m^2 * 1 560,- Kč/m^2 =	**157 560,- Kč**
Parc.č. 2131/572:	
298 m^2 * 1 560,- Kč/m^2 =	**464 880,- Kč**
Parc.č. 2131/573:	
32 m^2 * 1 560,- Kč/m^2 =	**49 920,- Kč**
Parc.č. 2131/574:	
1 246 m^2 * 1 560,- Kč/m^2 =	**1 943 760,- Kč**
Celkem:	**3 235 440,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu, vč. staveb a bez odpočtu váznoucích věcných břemen:		**13 759 400,- Kč**
1. Oceňované pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2:	13 073 080,- Kč	
2. Stavby:	381 550,- Kč	
2.1. Chodník z betonové zámkové dlažby:		
2.2. Obrubníky betonové po stranách stezky:	39 510,- Kč	
2.3. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek:	19 020,- Kč	
2.4. Záchytná odvodňovací betonová šachta:	10 270,- Kč	
2.5. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek:	5 410,- Kč	
2.6. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové	51 200,- Kč	

šachty:

2.7. Sloupové veřejné osvětlení: 179 360,- Kč

13 759 400,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101): - 42 800,- Kč
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101): - 7 610,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku celkem: **- 50 410,- Kč**

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu, vč. staveb a po odpočtu váznoucích věcných břemen: **13 708 990,- Kč**

2. Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.:

Pozemky parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. - ocenění podle stavu k datu ocenění, resp. využití pozemků podle platného územního plánu: **3 235 440,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé ceny nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených hodnot odhaduji obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí takto:

1. **Pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy ocenění je provedeno v návaznosti na uvažované využití pozemků podle projednávané změny platného územního plánu č. Z 3545/31 (za předpokladu, že tato změna ÚP bude ZHMP schválena), tj. pro výstavbu parkovacího domu, vč. staveb a po odpočtu váznoucích věcných břemen ve výši 13 708 990,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat**

   Slovy: třináctmilionůsedmsetosmtisícdevětsetdevsdesát Kč

2. **<u>Pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s.</u> - ocenění podle stavu k datu ocenění, resp. využití pozemků podle platného územního plánu <u>ve výši 3 235 440,- Kč</u>, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat**

Slovy: třimilionydvěstětřicetpěttisícčtyřistačtyřicet Kč

<u>Poznámky</u>:

1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod. Rovněž tak ceny staveb v posudku je nutné považovat za ceny bez DPH, protože pro jejich ocenění byla využita oceňovací vyhláška (vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění poslední novely č. 434/23 Sb.), konkr. nákladový způsob ocenění. Ta obsahuje ceny bez DPH (jiná možnost ocenění staveb, než pomocí této vyhlášky, nebyla - viz text v části 3.3.d) posudku).

2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.

3) Smluvní odměna byla sjednána.

Jan Richter

6. <u>ZNALECKÁ DOLOŽKA</u>

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3903-8/2025 podle evidence znalec, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

[redacted]

V Praze dne 19.2.2025

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR, kdy tento dodatek je evidován pod č. 024498/2025 centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, které se nalézají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň se stezkou pro pěší a cyklisty; projednávaná změny územního plánu č. Z 3545/31, kterým by byla umožněna výstavba parkovacího domu mj. na těchto pozemcích, se v rámci ocenění neuvažuje) ***a vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy, resp. správě TSK hl. m. Prahy, a.s.***

Objednatel dodatku znaleckého posudku: Hlavní město Praha, zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel dodatku znaleckého posudku: Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. *K obj.č.: OBJ/35/05/022713/2025*

Podle stavu ke dni 7.2.2025 znalecký posudek vypracoval: [redacted]

Dodatek znaleckého posudku je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 24.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, které se nalézají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň se stezkou pro pěší a cyklisty; projednávaná změny územního plánu č. Z 3545/31, kterým by byla umožněna výstavba parkovacího domu mj. na těchto pozemcích, se v rámci ocenění neuvažuje) *a vč. ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy, resp. správě TSK hl. m. Prahy, a.s.*

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality, resp. zaměření staveb k základnímu znaleckému posudku č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR jsem provedl ve dnech 19.1.2025 a 7.2.2025, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování dodatku znaleckého posudku na ocenění cenou obvyklou pro účel směny v k.ú. Stodůlky, a to pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň), vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022713/2025; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- vlastní znalecký posudek č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR ze dne 19.2.2025
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazující stav evidovaný datu 8.1.2025
- kopie geometrického plánu č. 6044-214/2021 pro rozdělení pozemků parc.č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1 a 2687 v k.ú. Stodůlky, vyhotoveného 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 - Troja; GP ověřila Ing. Milada Jelínková dne 1.7.2022 pod č. 186/2022 a za Katastrální úřad pro hlavní město Praha, KP Praha potvrdila Ing. Hana Hájková dne 12.7.2022 pod č. 3011/2024-101
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú.

Stodůlky

- kopie smluv o zřízení věcných břemene v KN evidovaných pod č. řízení V-13408/2009-101 (vč. GP č. 3555-226/2008), V-13854/2010-101 (vč. GP č. 3865-75/20029), V-18764/2010-101 (vč. GP č. 3929-786/2009), V-9011/2011-101 (vč. GP č. 3891-342/2009), V-43215/ 2010-101 (vč. GP č. 3891-342/2009 a č. 3832-125/2009), V-35935/2011- 101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-45710/2011-101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-53139/2011 -101 (vč. GP č. 3967-6/2010), V-56287/2011-101 (vč. GP č. 3965-6/2010), V-19359/2010- 101 (vč. GP č. 3914-674/2009), V-43560/2012-101 (vč. GP č. 4418-062/2012), V-53143/ 2011-101 (vč. GP č. 3966-6/2010), V-99048/2015-101 (vč. GP č. 4742-18/2013), V-51829/ 2019-101 (vč. GP č. 5484-172/2017) - z těchto smluv o zřízení věcných břemen, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, že z oceňovaných pozemky jsou dotčeny věcnými břemeny pouze části pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2, a to těmi, které jsou obsahem smluv v KN evidovaných pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101; vzhledem k této skutečnosti jsou zde podrobně uvedeny pouze tyto smlouvy o zřízení VB
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.9.2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101), uzavřené mezi Hl. městem Prahou (IČ 00064581), jako povinným a org. PREdistribuce, a.s. (IČ 27376516), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v části pozemku parc.č. 155/408 v k.ú. Stodůlky (nyní se týká pozemku parc.č. 155//552), a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012; tento GP vypracovala spol. Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, Praha 10; ověřil Ing. Pavel Klimsza dne 21.5.2012 pod č. 130/2012 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 28.5.2012 pod č. 1990/2012
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.12.2015 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101), uzavřené mezi Hl. městem Prahou (IČ 00064581), jako povinným a org. T-MOBILE Czech Republic a.s. (IČ 64949681) a UPC Česká republika, s.r.o. (IČ 00562262), jako oprávněnými z věcného břemene, spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v části pozemků parc.č. 155/408, 160/7 a 2687 v k.ú. Stodůlky (nyní se týká pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2), a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023; tento GP vypracovala spol. Angermeier Engineers s.r.o., Pražská 16, Praha 10; ověřil Ing. Jan Cehák dne 2.2.2014 pod č. 7/2014 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ludmila Štveráková dne 17.2.2014 pod č. 275/2014
- kopie technického pasportu TSK - „Sam. chodníky u Poncarovy ul." evidenční číslo MK 13 - 44d
- kopie stanoviska MČ Praha 13 - Odboru dopravy, odd. dopravy ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky - Finep ze dne 12.8.2024, zn. P13-44523/2024/Me
- kopie stanoviska Odboru dopravy, odd. organizace dopravy MHMP ke směně pozemků v k.ú. Stodůlky - Finep ze dne 7.8.2024, č.j. MHMP 1571933/2024
- kopie vyjádření TSK hl. m. Prahy ke směně pozemků parc.č. 2131/570, 2131/571, 2131/572, 2131/573 a 2131/574 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. a pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy
- informace zástupce objednatele, paní Ireny Nagyové, DiS., podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy a mapy územně analytických podkladů hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky

rozkládají

- vyhláška MHMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - je závazná při ocenění pozemků cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., resp. jeho prováděcí vyhlášky, nikoliv pro ocenění cenou obvyklou, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb., kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013), Věcná břemena od A do Z (kolektiv autorů, Linde Praha, a.s.), Komentář odboru majetkových daní MF z 29.3.2016 „Věcná břemena po 1. lednu 2014", Stanovisko MF č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 a odpovědi MF k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 1.1.2021 též ze dne 6.1.2022

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy
Adresa předmětu ocenění:	při ulicích Poncarova a Jeremiášova 155 00 Praha 5 - Stodůlky
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Stodůlky

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazujícího stav evidovaný datu 8.1.2025 a dále z GP č. 6044-214/2021:

List vlastnictví č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky:
V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B" jsou zapsány pozemky, ze kterých byly odděleny pozemky oceňované, a to:
Parc.č. 155/269 o výměře 436 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 155/408 o výměře 5 782 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 160/7 o výměře 752 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2686/1 o výměře 36 251 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice
Parc.č. 2687 o výměře 2 975 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice

Část „B1" bez zápisu

V části „C" jsou zapsána věcná břemena evidovaná pod č. řízení V-13408/2009-101 (vč. GP č. 3555-226/2008), V-13854/2010-101 (vč. GP č. 3865-75/20029), V-18764/2010-101 (vč. GP č. 3929-786/2009), V-9011/2011-101 (vč. GP č. 3891-342/2009), V-43215/2010-101 (vč. GP č. 3891-342/2009 a č. 3832-125/2009), V-35935/2011-101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-45710/2011 -101 (vč. GP č. 4155-24/2010), V-53139/2011-101 (vč. GP č. 3967-6/2010), V-56287/2011-101 (vč. GP č. 3965-6/2010), V-19359/2010-101 (vč. GP č. 3914-674/2009), V-43560/2012-101 (vč. GP č. 4418-062/2012), V-53143/2011-101 (vč. GP č. 3966-6/2010), V-99048/2015-101 (vč. GP č. 4742-18/2013), V-51829/2019-101 (vč. GP č. 5484-172/2017) - podrobně viz kopie LV v příloze posudku

V části „D" je zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 2686/1

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" jsou uvedeny nabývací tituly, a to vznik práv ze zákona č. 172/91 Sb. evidovaných pod č. řízení Z-11088636/1997-101, Z-11801141/1998-101 a Z11801675/2000-101, souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č. 172/1991 Sb.) evidované pod č. řízení Z-109697/2008-101, smlouva směnná SME/35/08/000140/217 ze dne 23.2.2017 atd. evidovaná pod č. řízení V-20968/2017-101

Část „F" bez zápisu

Geometrickým plánem č. 6044-214/2021 byly rozděleny pozemky parc.č. 155/269, 155/408, 160/7, 2686/1 a 2687 v k.ú. Stodůlky, resp. mj. též vznikly pozemky oceňované ve vlastnictví HMP, a to:
Parc.č. 155/269 o výměře 395 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 155/552 o výměře 444 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 160/7 o výměře 496 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha
Parc.č. 2686/11 o výměře 19 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice
Parc.č. 2687/2 o výměře 708 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako silnice

Poznámka:
Ze smluv o zřízení věcných břemen v KN evidovaných pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, že věcnými břemeny, které jsou obsahem těchto

smluv, jsou z oceňovaných pozemků dotčeny části pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2 uvažované pro výstavbu parkovacího domu. Proto se tato věcná břemena v rámci ocenění zohledňují - oceňují.
Ze smluv o zřízení věcných břemen v KN evidovaných pod č. řízení V-13408/2009-101, V-13854/2010-101, V-18764/2010-101, V-9011/2011-101, V-43215/2010-101, V-35935/2011-101, V-45710/2011-101, V-53139/2011, V-56287/2011-101, V-19359/2010-101, V-53143/2011-101 a V-51829/2019-101, resp. z příslušných GP bylo zjištěno, že věcnými břemeny, které jsou obsahem těchto smluv, nejsou dotčeny žádné z oceňované pozemky. Proto se tato věcná břemena v rámci ocenění nezohledňují - neoceňují (některé inž. sítě, resp. věcná břemena končí při hranicích nově oddělených a oceňovaných pozemků parc.č. 155/269, 16077, 2687/2 na severní straně).

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis". Snahou znalce bylo provést ocenění na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí, s využitím citovaných podkladů uvedených a na základě výsledků místního šetření.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň se stezkou pro pěší a cyklisty), bez ocenění staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 (stavby komunikace, veř. osvětlení, odvodnění), které budou z důvodu uvedené výstavby odstraněny a které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy, resp. správě TSK hl. m. Prahy, a.s., neboť ty jsou již obsahem základního znaleckého posudku.

Popis oceňovaných nemovitých věcí - pozemků a další podstatné skutečnosti:

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy se nalézají v rámci západního okraje zástavby, resp. v rámci části s místním názvem Západní město, v blízkosti stanice metra Stodůlky. Konkrétně se rozkládají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v místě, kde se v současné době nalézá plocha izolační zeleně a veř. místní komunikace IV. třídy - stezka pro pěší a cyklisty (viz mapová část v příloze základního posudku). Jak již bylo uvedeno, na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 se nalézá část citované veř. komunikace s doplňkovými stavbami.

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

Pozemek parc.č. 155/269 je v geometrickém plánu č. 6044-214/2021 (dále GP) uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. V současné době se na zásadní části pozemku nalézá část volné neudržované plochy s náletovou zelení (zejména keře šípku). Na malých částech část stezky pro pěší a cyklisty a část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 155/552 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Na tomto pozemku se v současné době nalézá část volné neudržované plochy s již uvedenou náletovou zelení, část stezky pro pěší a cyklisty a část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 160/7 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Na

převážné části pozemku se nyní nalézá část stezky pro pěší a cyklisty a na malé části část volné neudržované plochy náletovou zelení.

Pro účel ocenění části pozemku, na které se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty a části pozemku, na kterém se nalézá část plochy s neudržovanou zelení, bylo potřeba znát dílčí plochy těchto částí. Ty byly stanoveny na základě zaměření při místním šetření a planimetrické funkce mapového portálu MHMP (se zaokrouhlením):

- výměra pozemku: 496 m^2
- část pozemku pod stezkou pro cyklisty a pěší vč. obrubníků:
  360 m^2 + 240 m * 0,05 = 372 m^2
- část s izolační zelení: 124 m^2

Pozemek parc.č. 2686/11 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako silnice. Na pozemku se nyní žádná veř. komunikace nenalézá; nalézá se na něm část travnaté plochy veř. zeleně.

Pozemek parc.č. 2687/2 je v GP uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako silnice. Na pozemku se rovněž žádná veř. komunikace nenalézá. Na podstatné části se nalézá část travnaté plochy veř. zeleně a na malé části část stezky pro pěší a cyklisty.

Stavby:
Na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7 se nalézají stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav. Zásadní stavbou je část bezejmenné místní komunikace IV. třídy s ozn. NN7359 - samostatného chodníku (stezky) pro chodce a cyklisty z betonové zámkové dlažby. Tuto stavbu doplňuje odvodnění při části jeho západní strany (z betonových žlabovek zakončené plochou z kamenných dlažebních kostek a šachtou s mříží, resp. vpustí a příslušným potrubím) a sloupové veřejné osvětlení. Uvedené stavby jsou ve vlastnictví hl. města Prahy, resp. správě TSK hl. m. Prahy, a.s. a budou z důvodu uvažované budoucí výstavby v budoucnu odstraněny. Tyto stavby ale nejsou předmětem ocenění v tomto dodatku, neboť ty jsou již obsahem základního znaleckého posudku!

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků *se rozkládají v území mapou neoceněném. Ale i kdyby se rozkládaly v území cenovou mapou oceněném, nemělo by to v daném případě na jejich ocenění vliv. Ceny v cenové mapě stavebních pozemků jsou závazné pouze při ocenění stavebních pozemků cenou zjištěnou (podle zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky), nikoliv při ocenění cenou obvyklou (případně tržní hodnotou), resp. případná cena v mapě není pro ně obligatorní! Jejich úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).*

Podle v současné době platného územního plánu města *jsou pozemky situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. IZ (izolační zeleň).*

Podle technické mapy inženýrských sítí *jsou oceňované pozemky parc.č. 160/7 a 155/552 dotčeny podzemními silno a slaboproudými vedeními. Tyto zátěže jsou zohledněny v rámci ocenění pozemků, resp. v rámci váznoucích věcných břemen.*

Společné poznámky k ocenění:

1. *Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným*

stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. reálného záměru využití pozemků, nebo stavu uvažovaného ÚP.

2. *Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*
3. *Věcná břemena váznoucí na částech pozemků parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2, v KN evidovaná pod č. řízení V-43560/2012-101 a V-99048/2015-101, se oceňují ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb. Od roku 2021 došlo v zákoně č. 151/97 Sb. (a v jeho prováděcí vyhlášce) k úpravě způsobu oceňování věcných břemen. Ten reaguje na reálný stav a vyjadřuje (měl by vyjadřovat) hodnotu reálné zátěže konkrétních věcných břemen (služebností) dle jejich "druhu" v pozemcích. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je oceňování tržního charakteru, obecně využitelné, resp. jedná se o obvyklý způsob oceňování věcných břemen a to nejenom v rámci oceňovací vyhlášky.*

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy

uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)
Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 2, odst. 2).

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

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 nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).
V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o ***mimořádnou cenu*** (§ 2. odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je

cena zjištěná (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):
- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:
Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

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

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města. Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daných segmentů trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též

považovat ocenění pozemků v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

c) K ocenění staveb, které jsou obsahem tohoto posudku:

Jedná se o případ věcí, se kterými se standardně neobchoduje. Nebyly zjištěny údaje o cenách realizovaných prodejů, resp. o cenách nemovitých věcí tohoto segmentu trhu nabízených k prodeji. Vzhledem k těmto skutečnostem a ve smyslu textu uvedeného výše v části 3.3.b) posudku, je pro ocenění předmětných staveb použit způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku (nákladový zp. ocenění). Pro ocenění se v tomto případě jeví jako nejvhodnější využití vyhlášky č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/02 Sb., č. 434/23 Sb. a **č. 370/24 Sb.*). Použití jiných způsobů ocenění pro odhad tržní hodnoty, resp. obvyklé ceny inkriminované stavby není reálné, resp. objektivně možné!**

**) Uvedená vyhláška mj. obsahuje rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, která vychází ze statistických údajů srovnatelných staveb a konstrukcí v cenové úrovni roku 1994. Tyto ceny (průměrné) jsou průběžně aktualizovány indexy na cenovou úroveň platnou k datu ocenění (v daném případě k roku 2024/25). Kromě toho vyhláška v rámci ocenění staveb zohledňuje jejich cenu (hodnotu) dalšími indexy tak, aby se výsledná cena (hodnota) co nejvíce blížila možné ceně obvyklé, resp. tržní hodnotě v daném místě a čase. Současně se v rámci ocenění též zohledňuje stav a opotřebení staveb (jejich cena se o odpovídající opotřebení ponižuje s tím, že v případě staveb inženýrských a venkovních úprav může činit max. 85%).*

3.4. Obsah posudku

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy s izolační zelení:
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Chodník z betonové zámkové dlažby
   1.3. Obrubníky betonové po stranách stezky
   1.4. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek
   1.5. Záchytná odvodňovací betonová šachta
   1.6. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek
   1.7. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty
   1.8. Sloupové veřejné osvětlení
2. Část pozemku parc.č. 160/7 (podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, na které se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101)
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101)

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy s izolační zelení:

1. Pozemky:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku" je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměry pozemků (podle GP č. 6044-214/ 2021):

Parc.č. 155/269:	395 m^2
Parc.č. 155/552:	444 m^2
Parc.č. 160/7 - část:	124 m^2
Parc.č. 2686/11:	19 m^2
Parc.č. 2687/2:	708 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Pozemky se rozkládají při napojení ulic Poncarova a Jeremiášova, v místě, kde se nalézá plocha izolační zeleně (zatravněné plochy a neupravené plochy s neudržovanou náletovou zelení, zejm. listnatými keři). Pozemky parc.č. 155/552, 160/7 a 2687/2 jsou v malé míře dotčeny kabelovým vedením silnoproudu, resp. slaboproudu (tyto zátěže jsou zohledněny formou váznoucích věcných břemen). Pozitiva, resp. negativa jsou zohledněna při porovnání. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:

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

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě např. pozemků veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků zemědělských, zeleně, lesních veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, tvar, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a

negativ).

*)
Přepočet úrovně ceny 1 m^2 pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků veřejné zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství apod. - např. oproti pozemkům stavebním - dlouhodobě zaznamenávají stagnaci, příp. velmi pozvolný růst.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemky parc.č. 1342/15, 1343, 1344, 1376, 1342/820 v k.ú. Jinonice, pozemky v rámci zejm. přírodní zeleně v lokalitě Vidoule, resp. v rámci tvořeného PP Košíře - Motol; dle ÚP podstatná část v ZMK, menší část v SO 1,3; konfigurace běžná; výměra celkem 93 391 m^2, sjednaná a schválená cena usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 11/19 ze dne 14.11.2019 činila 65 374 000,- Kč, tj. 700,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V-77680/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,20
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,35
Uvažovaná cena:	700,- * 1,35 = 945,- Kč/m^2

2) Pozemky parc.č. 1779/9 až 1779/14 v k.ú. Zbraslav, pozemky v rámci izolační zeleně kolem nájezdu/sjezdu mezi mostem Závodu míru a ul. K Přehradám, rovinný i svažitý charakter; výměra pozemků - částí se zelení celkem 1 893 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/45 ze dne 16.4.2020 činila celkem 1 325 100,- Kč, tj. 700,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V-67857/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena:	700,- * 1,20 = 840,- Kč/m^2

3) Pozemek parc.č. 3319/5 v k.ú. Krč, pozemek v rámci běžné neupravené zeleně při ul. U Krčského nádraží; konfigurace běžná; výměra 495 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 18/19 ze dne 2.7.2020 činila 396 000,- Kč, tj. 800,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V-56961/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena:	800,- * 1,20 = 960,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 1765/7 v k.ú. Hloubětín, pozemek v rámci doprovodné neupravené zeleně při cyklostezce u ul. Nademlejnské; konfigurace běžná; nevhodný tvar; výměra 83 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/27 ze dne 16.4.2020 činila pro tento pozemek 66 400.- Kč, tj. 800,- Kč/m^2 (v KN není cenový údaj evidován)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena:	800,- * 1,20 = 960,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 440/3 (část) v k.ú. Libeň, část pozemku v rámci převážně nepříliš upravené, převážně izolační zeleně při ul. Povltavské; konfigurace běžná; výměra 14 203 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/65 ze dne 17.9.2020 činila pro tuto část pozemku 9 942 100,- Kč, tj. 700,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 26035/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,21
Uvažovaná cena:	700,- * 1,21 = 847,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 142/141 v k.ú. Hrdlořezy, pozemek v rámci převážně běžné, v části husté zeleně v rámci vrchu Višňovka, při sídlišti Zelené město a ul. Spojovací; konfigurace mírně svažitá; výměra 15 010 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 35/52 ze dne 24.3.2022 činila pro tento pozemek 13 809 200,- Kč, tj. 920,- Kč/m^2 (v KN není cenový údaj evidován)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,04
Uvažovaná cena:	920,- * 1,04 = 957,- Kč/m^2

7) Pozemky parc.č. 4422/1, 4422/10, 4422/12 a 4422/15 (část) v k.ú. Žižkov, v rámci ploch zeleně v

části s trvalými porosty při cyklostezce, konfigurace běžná; výměra celkem 3 688 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/63 ze dne 28.4.2022 činila pro tyto pozemky celkem 3 614 240,- Kč, tj. 980,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 36091/2022 - 101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,99
Uvažovaná cena:	980,- * 0,99 = 970,- Kč/m^2

8) Pozemky parc.č. 2164/31, 2164/32 a 2164/35 (část) v k.ú. Bubeneč, v rámci plochy zeleně v části s trvalými porosty v rámci parku Stromovka; konfigurace rovinná až mírně svažitá; výměra celkem 493 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila pro tyto pozemky celkem 507 790,- Kč, tj. 1 030,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. říz. V- 47098/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 030,- * 0,95 = 979,- Kč/m^2

9) Pozemek parc.č. 861/2 v k.ú. Karlín, ul. Křižíkova - část veř. zeleně s mírnou parkovou úpravou, trvalými porosty a chodníkem při ulicích Pernerova a Prvního pluku; konfigurace rovinná; výměra pozemku 679 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila pro tento pozemek po odpočtu uvažované hodnoty staveb 801 550,- Kč/m^2, tj. 1 150,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č.říz. V-38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,80
Uvažovaná cena:	1 150,- * 0,80 = 920,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(945,- + 840,- + 960,- + 960,- + 847,- + 987,- + 970,- + 979,- + 920,-) * 1/9 = 934,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 930,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného

segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 930,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) s izolační zelení:

Parc.č. 155/269:	
395 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	**367 350,- Kč**
Parc.č. 155/552:	
444 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	**412 920,- Kč**
Parc.č. 160/7 - část:	
124 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	**115 320,- Kč**
Parc.č. 2686/11:	
19 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	**17 670,- Kč**
Parc.č. 2687/2:	
708 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	**658 440,- Kč**
Celkem:	**1 571 700,- Kč**

2. Stavby:

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav) nelze pro nedostatek relevantních informací hodnotit. Proto se v daném případě uvažuje rovnovážný stav.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek se stavbami ve vlastnictví stejného subjektu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby komunikace (vč. jejích součástí a staveb s ní souvisejících) - staveb inženýrských a venkovních úprav - se nezohledňuje případný vliv změn v okolí na jejich prodejnost.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, nejedná se pronájem nebo právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu stavby komunikace, resp. staveb inženýrských a venkovních úprav ve vztahu k indexu trhu, nebyly zjištěny.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Výskyt záplav v místě nehrozí.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,000$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,000$

Index polohy:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Ve smyslu § 48a (inženýrské stavby) - sloupec "h" příl.č. 3, tab.č.4 vyhl. - stavby charakteru staveb inženýrských a venkovních úprav.	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - V nejbližším okolí se nalézá výstavba rezidenční.	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Možnost napojení na standardní inženýrské sítě. S ohledem na to, že se jedná o stavby inženýrské, resp. venkovní úpravy, se s přirážkou neuvažuje.	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - Příjezd po zpevněné komunikaci i pro nákladní dopravu. S ohledem na standardní komunikační síť v rámci Prahy se s přirážkou neuvažuje	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - V lokalitě jsou zjevně již omezené parkovací možnosti. Jako objektivní se jeví zohlednění kolem poloviny intervalu.	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - S komerční využitelností u předmětných staveb se neuvažuje.	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu předmětných staveb ve vztahu k indexu polohy, nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = 0,594$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,594$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,594$

2.1. Chodník z betonové zámkové dlažby

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	360,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	2 099,15
Plná cena: 360,00 m^2 * 2 099,15 Kč/m^2	=	755 694,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	642 339,90 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	381 549,90 Kč

Chodník z betonové zámkové dlažby – uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 381 550,- Kč**

2.2. Obrubníky betonové po stranách stezky

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	240,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	326,08
Plná cena: 240,00 m * 326,08 Kč/m	=	78 259,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	66 520,32 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	39 513,07 Kč

Obrubníky betonové po stranách stezky - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 39 510,- Kč**

2.3. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	77,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	120,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	489,12
Plná cena: 77,00 m * 489,12 Kč/m	=	37 662,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 012,90 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	19 015,66 Kč

Odvodňovací žlab z betonových žlabovek - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 19 020,- Kč**

2.4. Záchytná odvodňovací betonová šachta

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství:	2,00 m^3 obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	9 826,86
Plná cena: 2,00 m^3 * 9 826,86 Kč/m^3	=	19 653,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 295,27 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	10 273,39 Kč

Záchytná odvodňovací betonová šachta - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 10 270,- Kč**

2.5. <u>Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek</u>

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	7,10 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	1 508,13
Plná cena: 7,10 m^2 * 1 508,13 Kč/m^2	=	10 707,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 101,56 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	5 406,33 Kč

Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 5 410,- Kč**

2.6. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	6 529,82
Plná cena:	15,00 m * 6 529,82 Kč/m	=	97 947,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	86 193,62 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	51 199,01 Kč

Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny **= 51 200,- Kč**

2.7. Sloupové veřejné osvětlení

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří u předmětné stavby se uvažuje 6 roků, předpokládaná životnost, resp. opotřebení je adekvátní stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého

napětí
Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
Množství: 4,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	85 780,64
Plná cena: 4,00 m * 85 780,64 Kč/m	=	343 122,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	301 947,85 Kč
Koeficient pp	*	0,594
Cena stavby CS	=	179 357,02 Kč

Sloupové veřejné osvětlení - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny	**=**	**179 360,- Kč**

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy s izolační zelení - rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2:		**1 571 700,- Kč**
2. Stavby:		
2.1. Chodník z betonové zámkové dlažby:		381 550,- Kč
2.2. Obrubníky betonové po stranách stezky:		39 510,- Kč
2.3. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek:		19 020,- Kč
2.4. Záchytná odvodňovací betonová šachta:		10 270,- Kč
2.5. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek:		5 410,- Kč
2.6. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty:		51 200,- Kč
2.7. Sloupové veřejné osvětlení:		179 360,- Kč
Stavby celkem	**+**	**686 320,- Kč**

Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy s izolační zelení celkem, vč. staveb, ale bez odpočtu uvažované hodnoty váznoucích věcných břemen	**=**	**2 258 020,- Kč**

2. Část pozemku parc.č. 160/7 (podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, na které se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto

posudku" je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemku (podle GP č. 6044-214/ 2021):

Parc.č. 160/7 - část: 372 m^2

K hodnocené části pozemku:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na této části pozemku se nalézá část stezky pro cyklisty a pěší (cyklostezky). Jedná se o veř. místní komunikaci IV. třídy (ve smyslu § 6 zák.č. 13/97 Sb.) vč. jejích součástí o běžné konfiguraci. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemku přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno opět pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla, vyjma velmi výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. kategorie komunikace na pozemku, konfigurace terénu, vliv právních vztahů, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné podstatné skutečnosti apod.; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)
Přepočet úrovně ceny 1 m^2 pozemků - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Část pozemku parc.č. 440/3 v k.ú. Libeň; při ulici Povltavské; jedná se o pozemek části asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra této části činí 249 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/65 ze dne 17.9.2020 činila u tohoto pozemku činila 249 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-26035/2021-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,20
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,20
Uvažovaná cena: 1 000,- * 1,20 = 1 200,- Kč/m^2

2) Část pozemku parc.č. 3439/4 v k.ú. Michle, část kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. Podle Kačerova, výměra 58 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 31/42 ze dne 11.11.2021 činila u tohoto pozemku 75 400,- Kč, tj. 1 300,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 96282/2021-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,05
Uvažovaná cena: 1 300,- * 1,05 = 1 365,- Kč/m^2

3) Pozemek parc.č. 4422/16 v k.ú. Žižkov; v rámci území mezi ulicemi Seifertova a Husitská; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 2 288 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/63 ze dne 28.4.2022 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 2 974 400,- Kč, tj. 1 300,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-36091/2022- 101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,05
Uvažovaná cena: 1 300,- * 1,05 = 1 365,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 2804/4 v k.ú. Braník; při Jižní spojce; jedná se o pozemek části asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 15 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/86 ze dne 22.6.2023 činila u tohoto pozemku činila 19 650,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-47108/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,0
Uvažovaná cena: 1 310,- * 1,05 = 1 376,- Kč/m^2

5) Část pozemku parc.č. 440/3 v k.ú. Libeň; při ulici Povltavské; jedná se o pozemek části asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra této části činí 249 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení

zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/65 ze dne 17.9.2020 činila u tohoto pozemku činila 249 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-26035/2021-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,30
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,30
Uvažovaná cena:	1 000,- * 1,30 = 1 300,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 2184/68 (část) v k.ú. Uhříněves, pozemek, kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. U Starého nádraží, výměra 13 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/53 ze dne 27.4.2023 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 15 600,- Kč, tj. 1 200,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-35194/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	1 200,- * 1,10 = 1 320,- Kč/m^2

7) Pozemek parc.č. 2164/35 v k.ú. Bubeneč; v rámci části parku Stromovka při Gotthardské bráně; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 283 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 370 730,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-47098/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	1 310,- * 1,05 = 1 376,- Kč/m^2

8) Pozemek parc.č. 3425 v k.ú. Chodov; při ulici U Kunratického lesa; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 45 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/17 ze dne 26.10.2023 činila 54 900,- Kč, tj. 1 220,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-16582/2024)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05

- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	1 220,- * 1,05 = 1 281,- Kč/m^2

9) Pozemek parc.č. 889/3 (část) v k.ú. Karlín, pozemek, kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. Rohanské nábřeží, výměra 46 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/40 ze dne 25.1.2024 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 60 260,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-32057/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	1 310,- * 1,0 = 1 310,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(1 200,- + 1 365,- + 1 365,- + 1 376,- + 1 300,- + 1 320,- + 1 376,- + 1 281,- + 1 310,-) * 1/9 = 1 321,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 1 320,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 oceňované části pozemku v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 1 320,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 160/7 (podle GP č. 6044-214/ 2021), na které se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty

Parc.č. 160/7 - část:
372 m^2 * 1 320,- Kč/m^2 = 491 040,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101):

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky
Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - Hl. město Praha
Oprávněný - PREdistribuce a.s.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu

vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 155/552 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 4418-062/2012, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz". Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení na celé m^2:
Parc.č. 155/552: 27 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
V tomto případě se jedná o věcné břemeno, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. IV. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků: 930,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
27 m^2 * 930,- Kč/m^2 = 25 110,- Kč

<u>Poznámka</u>:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		25 110,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	1 255,50
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	1 255,50
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně		
Typ pozemku: Jiný pozemek		
Koeficient míry užitku	*	0,25
Roční užitek: [Kč]	=	313,88

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 313,88 / 10,0 %

Uvažovaná hodnota věcného břemene po zaokr. na desetikoruny = 3 140,- Kč

2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101):

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemky parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - Hl. město Praha
Oprávněný - T-MOBILE Czech Republic a.s. a UPC Česká republika, s.r.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 4742-18/2023, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz". Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení na celé m^2:

Parc.č. 160/7:	2 m^2
Parc.č. 2687/2:	4 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
V tomto případě se jedná o věcné břemeno, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem

a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. IV. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Viz text již uvedený u věcného břemene ve smyslu služebnosti, spočívajícího v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidovaného pod č.říz. V-43560/2012-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 pozemků dotčených inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků:

Parc.č. 160/7:	1 320,- Kč/m^2
Parc.č. 2687/2:	930,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemků dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

Parc.č. 160/7:	
2 m^2 * 1 320,- Kč/m^2 =	2 640,- Kč
Parc.č. 2687/2:	
4 m^2 * 930,- Kč/m^2 =	3 720,- Kč
Celkem:	6 360,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		6 360,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	318,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	318,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť		
Typ pozemku: Jiný pozemek		
Koeficient míry užitku	*	0,25
Roční užitek: [Kč]	=	79,50

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 79,50 / 10,0 %

Uvažovaná hodnota věcného břemene po zaokr. na desetikoruny = 800,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat – rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7 - část, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy s izolační zelení:		**2 258 020,- Kč**
1.1. Oceňované pozemky:	1 571 700,- Kč	
1.2. Chodník z betonové zámkové dlažby:	381 550,- Kč	
1.3. Obrubníky betonové po stranách stezky:	39 510,- Kč	
1.4. Odvodňovací žlab z betonových žlabovek:	19 020,- Kč	
1.5. Záchytná odvodňovací betonová šachta:	10 270,- Kč	
1.6. Opevnění záchytné odvodňovací betonové šachty z kamenných dlažebních kostek:	5 410,- Kč	
1.7. Odvodňovací potrubí od záchytné betonové šachty:	51 200,- Kč	
1.8. Sloupové veřejné osvětlení:	179 360,- Kč	
	2 258 020,- Kč	
2. Část pozemku parc.č. 160/7 (podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, na které se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty:		**491 040,- Kč**
Ocenění pozemků celkem bez odpočtu váznoucích věcných břemen:		**2 749 060,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:		
1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění kabelového vedení, v právu vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby nyní v části pozemku parc.č. 155/552 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4418-062/2012 (v KN evidované pod č.říz. V-43560/2012-101):		- 3 140,- Kč
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu umístění podzemního komunikačního vedení, v právu vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby v nyní části pozemků parc.č. 160/7 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu dle GP č. 4742-18/2023 (v KN evidované pod č.říz. V-99048/2015-101):		- 800,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku celkem:		**- 3 940,- Kč**
Pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň se stezkou pro pěší a cyklisty; projednávaná změny územního plánu č. Z 3545/31, kterým by byla umožněna výstavba parkovacího domu mj. na těchto pozemcích, se v rámci ocenění neuvažuje) a vč. staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7, které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy a po odpočtu uvažované hodnoty váznoucích věcných břemen:		**2 745 120,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé ceny nemovitých věcí byly

využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených hodnot odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 (všechny podle GP č. 6044-214/ 2021) v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu (tj. jako izolační zeleň se stezkou pro pěší a cyklisty; projednávaná změny územního plánu č. Z 3545/31 se v rámci ocenění neuvažuje) a vč. staveb nalézajících se na částech pozemků parc.č. 155/269, 155/552 a 160/7, které jsou ve vlastnictví hl. města Prahy a po odpočtu hodnoty váznoucích věcných břemen ve výši 2 745 120,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: dvamilionysedmsetčtyřicetpěttisícjednostodvacet Kč

Poznámky:

1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených v rámci usneseních ZHMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod. Rovněž tak ceny staveb v posudku je nutné považovat za ceny bez DPH, protože pro jejich ocenění byla využita oceňovací vyhláška (vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění poslední novely č. 434/23 Sb.), konkr. nákladový způsob ocenění. Ta obsahuje ceny bez DPH (jiná možnost ocenění staveb, než pomocí této vyhlášky, nebyla - viz text v části 3.3.d) posudku).

2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.

3) Smluvní odměna byla sjednána.

Jan Richter

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dodatek ke znaleckému posudku jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Dodatek ke znaleckému posudku byl zapsán jako dodatek ke znaleckému posudku č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR, kdy vlastní dodatek je evidován pod č. 024498/2025 centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

V Praze dne 24.3.2025

Odbor majetkových agend
Magistrát hl. m. Prahy
Náměstí Franze Kafky 1
110 00 P r a h a 1

V Praze dne 4. února 2026

Aktualizace žádosti – vysvětlení nové situace v rámci projednávané směny pozemků v k.ú. Stodůlky pro parkovací dům

Vážení,

dovolte nám, prosím, abychom níže stručně shrnuli aktuální situaci k projednávané směně pozemků pro parkovací dům v k.ú. Stodůlky.

Formální žádost o projednání této majetkoprávní operace byla podána na Odbor hospodaření s majetkem dne 20.5.2024. Principem této žádosti byla transformace z formy úplatného převodu pozemků na formu majetkoprávní směny pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „HMP“) v lokalitě při ulici Jeremiášova za pozemky ve vlastnictví společnosti Stodůlky JIH 2 a.s. (dále jen „SJIH2“) obklopujících tubus metra linky B v lokalitě veřejného Centrálního parku Stodůlky v blízkosti ulice Modrá. Tato majetkoprávní operace je oboustranně atraktivní, kdy největší benefit pro hlavní město Prahu je skutečnost, že hlavní město má možnost nabýt pozemky ve veřejném prostranství a minimalizuje tak rizika plynoucí z možných nároků na úhrady nájmu či bezdůvodného obohacení a zároveň majetkoprávně zceluje pro své obyvatele a širší veřejnost tak hodnotné plochy, jakými Centrální park Stodůlky bezpochyby je. Pro společnost SJIH2 jsou naopak pozemky ve vlastnictví hlavního města při ulici Jeremiášova vhodné proto, aby mohl být naplněna dohoda o částečném převzetí dluhu a postoupení práv a povinností ze směnné smlouvy č. SME/35/05/008587/2020 ve které se společnost SJIH2 zavázala k umístění veřejného parkování v parkovacím domě pro 400 automobilů na své náklady za sjednaných podmínek.

Společností SJIH2 byl předložen vypracovaný a katastrem nemovitostí dne 12.7.2022 potvrzený oddělovací geometrický plán, ke kterému bylo dne 19.5.2025 vydáno Odborem výstavby ÚMČ P13 kladné rozhodnutí o dělení pozemků, které dne 5.6.2025 nabylo právní moci. Současně byl Odborem hospodaření s majetkem magistrátu hlavního města Prahy zadán a Ing. Janem Richterem zpracován a vydán dne 19.2.2025 znalecký posudek č. 3903-8/2025 podle evidence znalce, resp. č. 011168/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR ve věci ocenění – odhadu ceny obvyklé vč. dodatku. Na základě přeložení tohoto znaleckého posudku vydala dne 12.3.2025 společnosti SJIH2 souhlasné prohlášení s oceněním pozemků a dále s tím, že směna bude realizována s doplatkem ve výši 13.352.437,90 Kč vč. DPH ve prospěch HMP.

Tuto majetkoprávní operaci schválil odsouhlasil Výbor pro majetek Zastupitelstva HMP dne 17.4.2025. K transakci byl následně zpracován návrh smlouvy směnné. Na přelomu listopadu a prosince 2025 byl finalizován návrh smlouvy tak, aby mohl být na počátku roku 2026 dopracován materiál pro jednání Rady HMP. Během finalizace návrhu smlouvy a všech patřičných dokumentů a příloh však dne 9.1.2026 došlo k zápisu kolaudačního rozhodnutí č.j. MHMP 1233733/2025 zápisem do KN č. Z-60089/2025-101 čímž došlo ke změně hranic i výměr několika pozemků v lokalitě, kde se nachází také směňované pozemky HMP v k.ú. Stodůlky. Tato změna hranic a označení pozemků v katastru nemovitostí se dotkla i pozemků, které jsou zahrnuty do právě dokončované majetkoprávní operace.

V souvislosti se zjištěním této situace byl okamžitě obratem vypracován nový GP odpovídající aktuálnímu stavu KN již se zákresem nových pozemků a jejich čísel parcelních. Tento aktualizovaný geometrický plán byl však zpracován pouze proto, aby reflektoval proběhnuvší formální změny, nikoli aby jakkoli upravoval či měnil meritum věci. Současně bylo na Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 13 znovu požádáno o vydání rozhodnutí o dělení pozemků k aktualizovanému geometrickému plánu. Dne 3.2.2026 bylo kladné rozhodnutí o dělení pozemků vydáno již pro aktualizovaný geometrický plán. Protože se však věcná **podstata projednávané transakce nemění**, **výměry směňovaných částí zůstávají zcela identické**, což znamená, že **identická zůstává i ekonomická bilance celé transakce**, ve vztahu k výše uvedeným krokům k úpravám či aktualizacím se jedná čistě pouze o formální stránku věci a není tedy jakýkoli důvod o celé transakci meritorně rozhodovat v orgánech HMP.

Pro přehlednost je níže připojena tabulka, ze které je jednoznačně patrné, že se pouze mění formální označení částí pozemků a některé směňované části se po aktualizaci sestávají z fragmentů více pozemků než původně. Vše ostatní však zůstává neměnné.

PŮVODNÍ GP 6044-214/2021		**AKTUALIZOVANÝ GP 6553-214/2021**	
Původní označení pozemku	**Výměra**	**Nové označení pozemku**	**Výměra**
	[m2]		**[m2]**
155/269	395	155/269	369
		155/748	26
155/552	444	155/760	296
		155/761	148
160/7	496	160/7	496
2686/11	19	2686/12	19
2687/2	708	2687/4	708
	2 062		**2 062**

Předem děkujeme za vstřícnost při vyřizování naší žádosti.

V případě potřeby se na nás, prosím, neváhejte kdykoli obrátit.

Stodůlky JIH 2 a.s.
Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ 08147108

Přílohy:

1. Geometrický plán č. 6553-214/2021
2. Rozhodnutí o povolení dělení pozemků ze dne 3.2.2026

Kontakt [redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v: dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
155/186	4	19 61	ostat.pl. / silnice	155/186	4	18 13	ostat.pl. / silnice		0						
				155/761		1 48	ostat.pl. / silnice		2	155/186		1716		1 48	
155/269		3 95	ostat.pl. / jiná plocha	155/269		3 69	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/759		26	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/269		1716		26	
155/408		31 46	ostat.pl. / jiná plocha	155/408		28 50	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/760		2 96	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/408		1716		2 96	
155/748	*1)	41	ostat.pl. / jiná plocha	155/748		26	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				155/762		16	ostat.pl. / jiná plocha		2	155/748		1716		16	
160/7	*1)	7 52	ostat.pl. / jiná plocha	160/7		4 96	ostat.pl. / jiná plocha		2						
				160/824		2 55	ostat.pl. / jiná plocha		2	160/7		1716		2 55	
2686/1	*1) 3	62 51	ostat.pl. / silnice	2686/1	3	62 33	ostat.pl. / silnice		2						
				2686/12		19	ostat.pl. / silnice		2	2686/1		1716		19	
2687	*1)	29 75	ostat.pl. / silnice	2687/3		22 69	ostat.pl. / silnice		2	2687		1716		22 69	
				268//4		/ 08	ostat.pl. / silnice		2	268/		1/16		/ 08	
	8	55 21			8	55 24									

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle § 82 odst. 2 katastrální vyhlášky.

*Lomové body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2480

Dne: 22.1.2026 Číslo: 7/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel:

3G Praha s.r.o.
Na Dláždění 348/42
Praha 8 - Troja

Číslo plánu: 6553–214/2021

Okres: –

Obec: Praha

Kat. území: Stodůlky

Mapový list: Beroun 0–3/14, 12, 23

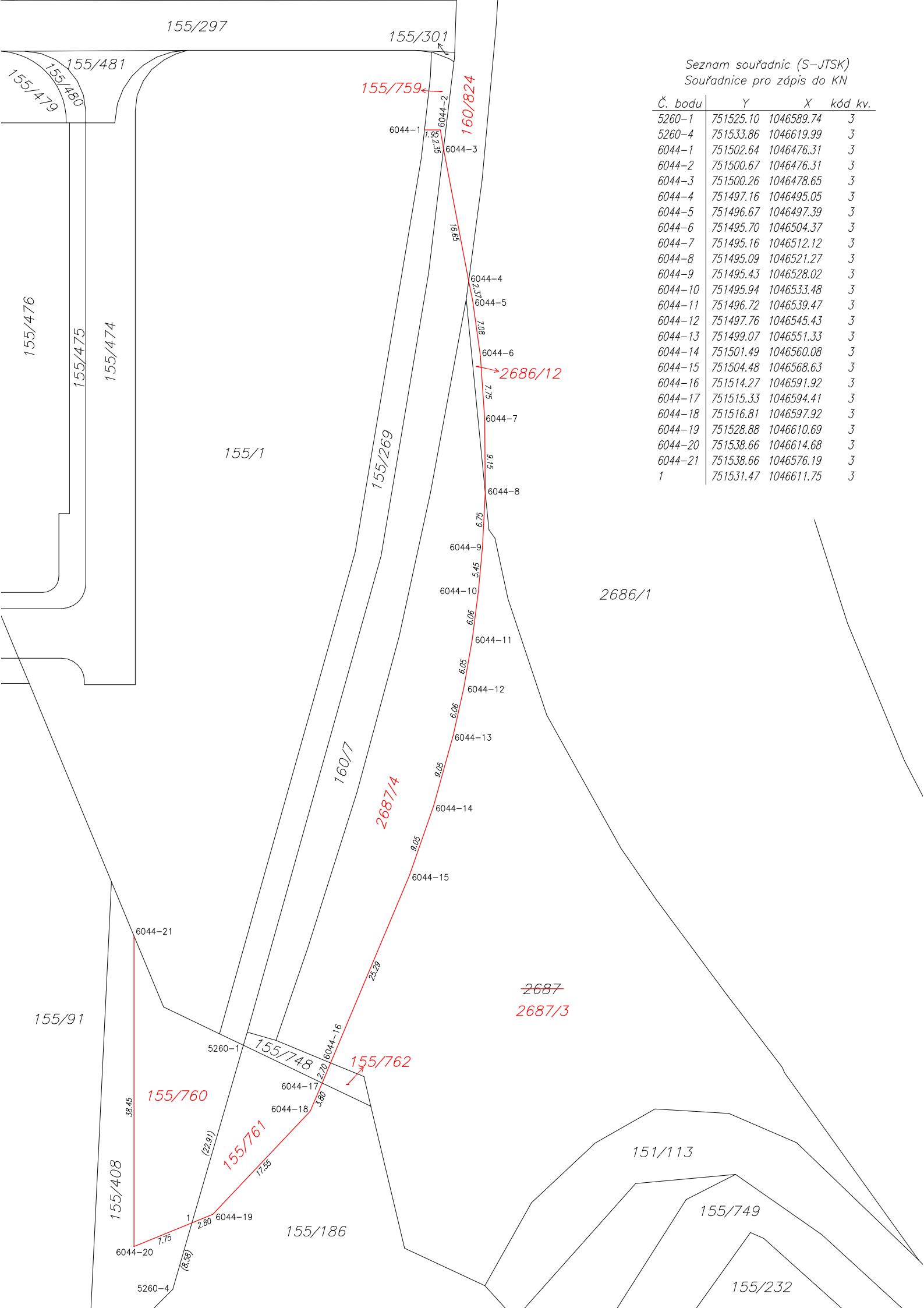
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

barvou*

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

[redacted]vní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
PGP-303/2026 -101
2026.01.27 12:51:43 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
5260-1	751525.10	1046589.74	3
5260-4	751533.86	1046619.99	3
6044-1	751502.64	1046476.31	3
6044-2	751500.67	1046476.31	3
6044-3	751500.26	1046478.65	3
6044-4	751497.16	1046495.05	3
6044-5	751496.67	1046497.39	3
6044-6	751495.70	1046504.37	3
6044-7	751495.16	1046512.12	3
6044-8	751495.09	1046521.27	3
6044-9	751495.43	1046528.02	3
6044-10	751495.94	1046533.48	3
6044-11	751496.72	1046539.47	3
6044-12	751497.76	1046545.43	3
6044-13	751499.07	1046551.33	3
6044-14	751501.49	1046560.08	3
6044-15	751504.48	1046568.63	3
6044-16	751514.27	1046591.92	3
6044-17	751515.33	1046594.41	3
6044-18	751516.81	1046597.92	3
6044-19	751528.88	1046610.69	3
6044-20	751538.66	1046614.68	3
6044-21	751538.66	1046576.19	3
1	751531.47	1046611.75	3

Záměr: **Z/2026/16835** Dne: 03.02.2026
Řízení: **R/2026/22596**
Č.j.: **R/2026/22596/4**

Úřad: **Úřad městské části Praha 13 - Odbor stavební**
Sluneční náměstí 2580/13
Stodůlky
15800 Praha
zv6bsur

Adresát:
[redacted]
Před Skalkami II 1832/10
Záběhlice
10600 Praha

Vyřizuje: [redacted]
Tel:
Email: cirust@praha13.cz

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Úřad městské části Praha 13 - odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "řízení") posoudil podle ustanovení § 172 odst. 2 ve spojení s § 184 a § 216 stavebního zákona žádost o dělení pozemků, kterou podal:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2, Praha 1, IČO 00064581 prostřednictvím oprávněné osoby Ing. Nikoly Patové pověřené vedením odboru hospodaření s majetkem zastoupené společností Stodůlky JIH 2 a.s., IČO: 08147108, Havlíčkova 1030/1, Praha 1, za kterou je oprávněna jednat Romana Nikolová, dat. nar. 20.1. 1975.

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 216 stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

Vydává podle ust. § 217 stavebního zákona a ust. § 7 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona vše v platném znění

p o v o l e n í d ě l e n í p o z e m k ů

pro pozemky **parc.č. 155/269, 155/186, 155/408, 160/7, 2686/1, 2687 vše v k.ú. Stodůlky (dále jen „dělení pozemků“):**

Stanoví podmínky pro dělení pozemků:

1. Dělení bude provedeno tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 6553-214/2021, který dne 22.1. 2026 pod č. 7/2026 ověřila Ing. Milada Jelínková (č. položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2480/2009). KÚ pro hl.m. Prahu souhlasí s očíslováním parcel pod č.j. PGP-303/2026-101 ze dne 27.1. 2026.

2. Pozemek parc. 155/186, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 41961 m2 bude rozdělen na pozemky č.parc. 155/186, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 41813 m2 a parc.č. 155/761, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře148 m2.

3. **Pozemek parc. č.155/269, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 395 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 155/269, k.ú. Stodůlky (ost.pl.**

/jiná plocha) o výměře 369 m2, par. č. 155/759, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 26 m2 a par. č. 155/554, k.ú. Stodůlky o výměře 26 m2.

4. **Pozemek parc. č. 155/408, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 3146 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 155/408, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 2850 m2 a parc. č. 155/760, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 296 m2.**

5. **Pozemek parc. č. 155/748, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 41 m2 bude rozdělen na pozemky parc.č. 155/748, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 26 m2 a parc. č. 155/762, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 16 m2.**

6. **Pozemek parc. č. 160/7, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 752 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 160/7, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 496 m2 a parc.č. 160/811, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 255 m2.**

7. **Pozemek par.č. 2686/1, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 36251 m2 bude rozdělen na pozemky parc.č. 2686/1, k.ú. Stodůlky(ost. pl./silnice) o výměře 36233 m2 a parc.č. 2686/12, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 19 m2.**

8. **Pozemek parc. č. 2687, k.ú. Stodůlky (ost. pl./silnice) o výměře 2975 m2 bude rozdělen na parc. č. 2687/3, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 2269 m2 a parc. č. 2687/4, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 708 m2.**

9. Přístup z veřejně přístupné komunikace zůstane u předmětných pozemků zachován.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2, Praha 1, IČO 00064581 prostřednictvím oprávněné osoby [redacted] pověřené vedením odboru hospodaření s majetkem zastoupené společností Stodůlky JIH 2 a.s., IČO: 08147108, Havlíčkova 1030/1, Praha 1, za kterou je oprávněna jednat [redacted] at. nar. 20.1. 1975.

Odůvodnění

Dne 27.1. 2026 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků.

Žadatel je vlastníkem dělených pozemků. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

1. Předložený návrh předpokládá rozdělení pozemků následujícím způsobem: Pozemek parc. 155/186, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 41961 m2 bude rozdělen na pozemky č.parc. 155/186, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 41813 m2 a parc.č. 155/761, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře148 m2. Pozemek parc. č.155/269, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 395 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 155/269, k.ú. Stodůlky (ost.pl. /jiná plocha) o výměře 369 m2, par. č. 155/759, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 26 m2 a par. č. 155/554, k.ú. Stodůlky o výměře 26 m2.Pozemek parc. č. 155/408, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 3146 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 155/408, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 2850 m2 a parc. č. 155/760, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 296 m2. Pozemek parc. č. 155/748, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 41 m2 bude rozdělen na pozemky parc.č. 155/748, k.ú. Stodůlky

(ost.pl./jiná plocha) o výměře 26 m2 a parc. č. 155/762, k.ú. Stodůlky (ost.pl./jiná plocha) o výměře 16 m2. Pozemek parc. č. 160/7, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 752 m2 bude rozdělen na pozemky parc. č. 160/7, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 496 m2 a parc.č. 160/811, k.ú. Stodůlky (ost. pl./jiná plocha) o výměře 255 m2. Pozemek par.č. 2686/1, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 36251 m2 bude rozdělen na pozemky parc.č. 2686/1, k.ú. Stodůlky(ost. pl./silnice) o výměře 36233 m2 a parc.č. 2686/12, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 19 m2. Pozemek parc. č. 2687, k.ú. Stodůlky (ost. pl./silnice) o výměře 2975 m2 bude rozdělen na parc. č. 2687/3, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 2269 m2 a parc. č. 2687/4, k.ú. Stodůlky (ost.pl./silnice) o výměře 708 m2.

Přístup z veřejně přístupné komunikace zůstane u předmětných pozemků zachován.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení neshledal, že by předmětné dělení mohlo zasáhnout další osoby a nestanovil proto žádné další účastníky řízení ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být změnou stavby přímo dotčena.

Posouzení souladu změny s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se výše uvedené pozemky nachází v ploše IZ- izolační zeleň a S2- vybraná komunikační síť.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb; HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s

přílohou, č. 1 (Regulativy plošného a prostorového: uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018.

Stavební úřad posoudil předložený návrh dělení pozemků a konstatuje, že není v rozporu s daným územním plánem.

Navrhované dělení pozemků nevyžaduje stanovení podmínek, které vyplývají ze závazného předpisu – nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a tak v souladu s § 217 odst. 2 je toto rozhodnutí prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

Stavební úřad konstatuje, že z hlediska sledování cílů a úkolů dle stavebního zákona je možné tento záměr akceptovat.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Návrh na vklad, ve smyslu § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, aby katastrální úřad provedl zápis změny, lze podat až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti vlastníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu (Magistrátu hl. m. Prahy), a to prostřednictvím zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Povolení dělení pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dne, kdy stavební úřad obdrží oznámení vlastníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Círus
dne 03.02.2026 14:03

[redacted]

Vyjádření zpracovatele znaleckého posudku č. 3903-8/2025 podle evidence znalce (č. 011168/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) ze dne 19.2.2025 a Dodatku k tomuto posudku ze dne 24.3.2025

Znaleckým posudkem č. 3903-8/2025 podle evidence znalce (č. 011168/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) ze dne 19.2.2025 a Dodatkem k tomuto posudku ze dne 24.3.2025 byly mimo pozemků ve vlastnictví spol. Stodůlky JIH 2 a.s. (parc.č. 2131/570 až 2131/574 v k.ú. Stodůlky), kterých se toto vyjádření netýká, též oceněny pozemky ve vlastnictví hl. města Prahy. Jednalo se o pozemky parc.č. 155/269, 155/552, 160/7, 2686/11 a 2687/2 v k.ú. Stodůlky, vzniklé na základě geometrického plánu č. 6044-214/2021. Úhrnná výměra těchto pozemků činila 2 062 m^2. Po vypracování inkriminovaného znaleckého posudku (a dodatku) došlo k vypracování nového geometrického plánu, který reagoval na kolaudační rozhodnutí stavby komunikace (zapsáno v KN pod č. říz. Z-60089/2025-101). Jedná se o GP č. 6553-214/2021, kterým byly některé pozemky uvedené v GP č. 6044-214/2021 rozděleny a vznikly pozemky nové – původní pozemek dle GP č. 6044-214/2021 parc.č. 155/552 byl rozdělen na pozemky parc.č. 155/760 a 155/761 a pozemek parc.č. 155/269 byl rozdělen na pozemky parc.č. 155/269 a 155/748. Pozemky parc.č. 160/7, 2686/11 a 2687/2 se neměnily, jsou stejné v obou GP. Úhrnná výměra pozemků v GP č. 6553-214/2021 činí též 2 062 m^2, tzn., že výměra předmětných pozemků podle obou uvedených GP je shodná. Současně i způsob ocenění pozemků a jejich celková uvažovaná obvyklá cena podle GP č. 6044-214/2021 i podle GP č. 6553-214/2021 jsou (byly by při ocenění podle GP č. 6553-214/2021) shodné (znalecký posudek č. 3903-8/2025 byl vypracován na základě reálného stavu v území, kdy při ocenění pozemků byla zohledněna i již zmíněná kolaudovaná komunikace).

[redacted]

Zpracovatel znaleckého posudku č. 3903-8/2025 podle evidence znalce (č. 011168/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) ze dne 19.2.2025 a Dodatku k tomuto posudku ze dne 24.3.2025 a znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

V Praze dne 22.1.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **1716**

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**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
155/186	**41961**	**ostatní plocha**	**silnice**	
155/269	**395**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
155/408	**3146**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
155/748	**41**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
160/7	**752**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2686/1	**36251**	**ostatní plocha**	**silnice**	
2687	**2975**	**ostatní plocha**	**silnice**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno užívání**

  dle článku č. IV. smlouvy a v rozsahu dle GP č. 3555-226/2008

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: 160/7

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2009.**

  V-13408/2009-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo užívání částí pozemků pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení, právo provozu, údržby, úprav podzemního vedení elektronické komunikační sítě, právo přístupu, dle geometrického plánu č. 3865-75/2009

  Oprávnění pro

  T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2010.**

  V-13854/2010-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

Typ vztahu

právo užívání části pozemku, pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení,právo přístupu, provozu, údržby a úprav vedení dle čl. III smlouvy a dle GP č. 3929-786/2009

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2010.**

V-18764/2010-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl.IV. smlouvy v rozsahu GP 3891-342/2009**

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 160/7, Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2011.**

V-9011/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístit a provozovat kabelové vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby dle GP č. 3891-342/2009 a GP č. 3832-125/2009

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 155/269

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2010.**

V-43215/2010-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vedení telekomunikační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, oprav a údržby dle článku III. smlouvy a dle GP č. 4155-24/2010

Oprávnění pro

Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28175492

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 160/7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 13:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **1716**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2011.**

V-35935/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

V-71670/2022-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

užívání částí pozemků pro umístění stavby elektronického komunikačního vedení a zařízení, právo provozu, údržby, úprav podzemního vedení elektronické komunikační sítě a právo přístupu - sml. čl. III, dle GP č. 4155-24/2010
- na dobu životnosti stavby

Oprávnění pro

Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28175492
T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2011.**

V-45710/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

V-71670/2022-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo užívání, obsahující právo vést telekomunikační síť, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování jejího provozu a provádění oprav a údržby, dle geometrického plánu č. 3967-6/2010

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 160/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2011.**

V-53139/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno užívání**

s právem vybudovat telekomunikační síť, vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečování jejího provozu a provádění oprav a údržby - dle článku III. sml. a v rozsahu GP č. 3965-6/2010

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 160/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2011.**

V-56287/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo užívání části pozemku pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení
právo provozu, údržby, úprav
právo přístupu
v rozsahu GP č. 3914-674/2009 dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k
Parcela: 2686/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2010.**

V-19359/2010-101

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 24.07.2015.**

V-45938/2015-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístit kabelové vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, provádění oprav a údržby
v rozsahu GP č. 4418-062/2012 a dle čl. III. smlouvy

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

Povinnost k
Parcela: 155/186, Parcela: 155/408

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2012.**

V-43560/2012-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vedení telekomunikační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení provozu, oprav a údržby dle čl. III. listiny a geom. pl. č. 3966-6/2010

Oprávnění pro
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k
Parcela: 160/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2011.**

V-53143/2011-101

Typ vztahu

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

V-71670/2022-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo umístit podzemní komunikační vedení, vstupovat a vjíždět za účelem zajištění provozu, oprav a údržby, blíže specifikováno v článku III. smlouvy, dle g. pl. 4742-18/2013

  Oprávnění pro

  T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

  Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

  Povinnost k

  Parcela: 155/186, Parcela: 160/7, Parcela: 2687

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2015 11:02:39. Zápis proveden dne 29.01.2016.**

  V-99048/2015-101

  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva opráv.. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 12:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2022.**

  V-71670/2022-101

  Pořadí k **30.12.2015 11:02**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení v rozsahu GP č. 5484-172/2017**

  Oprávnění pro

  Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 03669564

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná TSK 5/18/522/2086/53 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 10:16:01. Zápis proveden dne 12.09.2019.**

  V-51829/2019-101

  Pořadí k **20.08.2019 10:16**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 2686/1

Plomby a upozornění **- Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Listina

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

  POLVZ:636/1997 **Z-11800636/1997-101**

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

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

  POLVZ:1141/1998 **Z-11801141/1998-101**

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

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

  POLVZ:111/2000 **Z-11800111/2000-101**

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

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

  POLVZ:1675/2000 **Z-11801675/2000-101**

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 11.02.2003.**

  Z-8428/2003-101

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.).**

  Z-109697/2008-101

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 02.03.2010.**

  Z-19442/2010-101

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

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu 8 C-678/2008 -105 ze dne 17.02.2010. Právní moc ke dni 28.04.2010.**

  Z-42847/2010-101

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

- **Smlouva kupní ze dne 22.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2012.**

  V-17845/2012-101

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

- **Smlouva kupní ze dne 08.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2012.**

  V-15784/2012-101

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

- **Smlouva kupní ze dne 21.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2012.**

  V-38033/2012-101

  Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 13:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **755541 Stodůlky** List vlastnictví: **1716**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

- **Smlouva směnná ze dne 22.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2012.**

  V-31559/2012-101

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

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu 48 C 29/2013-105 vlastnického práva ze dne 17.10.2014. Právní moc ke dni 05.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 12:54:50. Zápis proveden dne 13.08.2015.**

  V-34439/2015-101

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

- **Smlouva směnná SME/35/08/000140/2017 ze dne 23.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2017 14:34:50. Zápis proveden dne 13.04.2017.**

  V-20968/2017-101

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

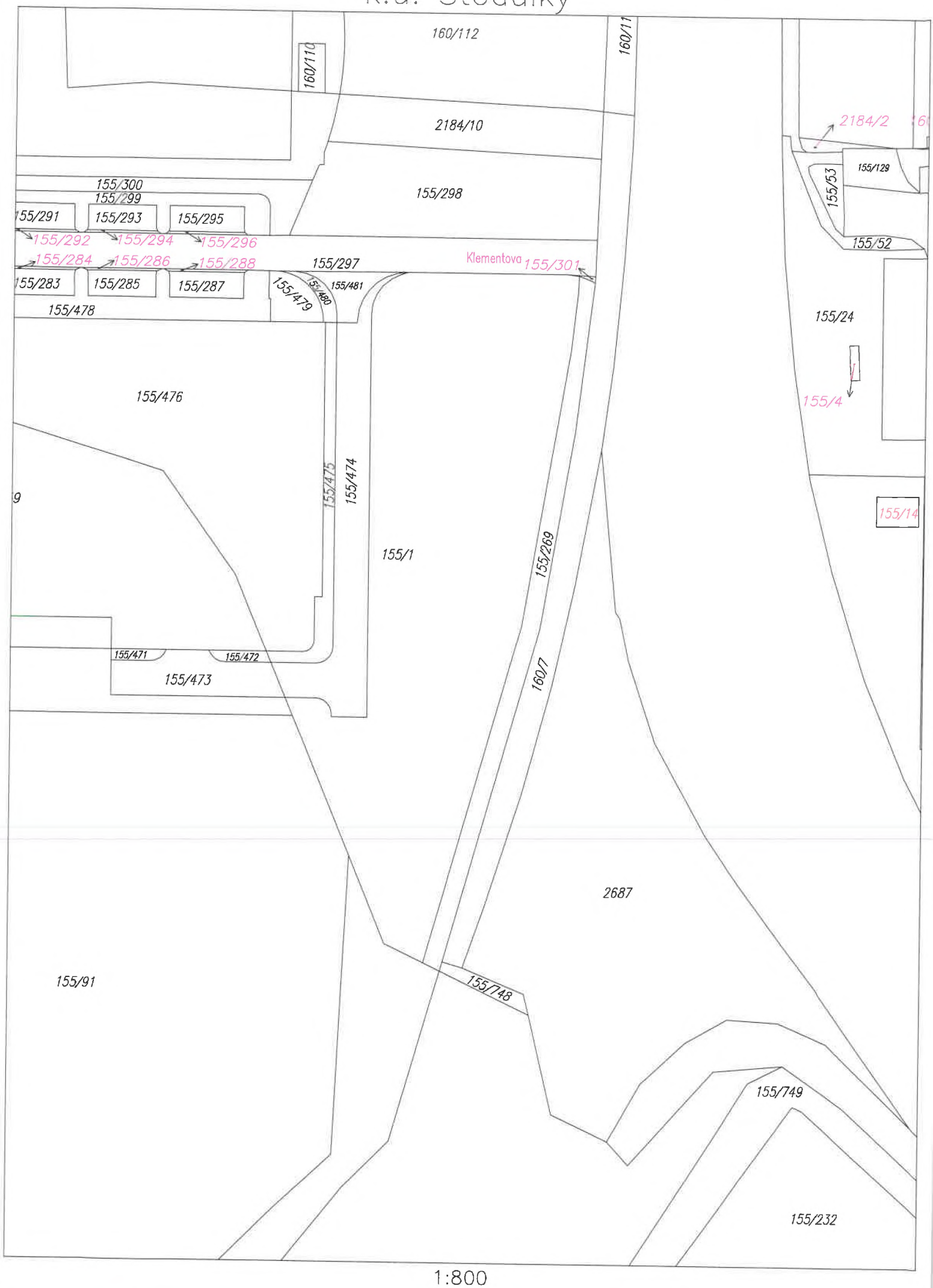
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.02.2026 14:11:14*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

k.ú. Stodůlky

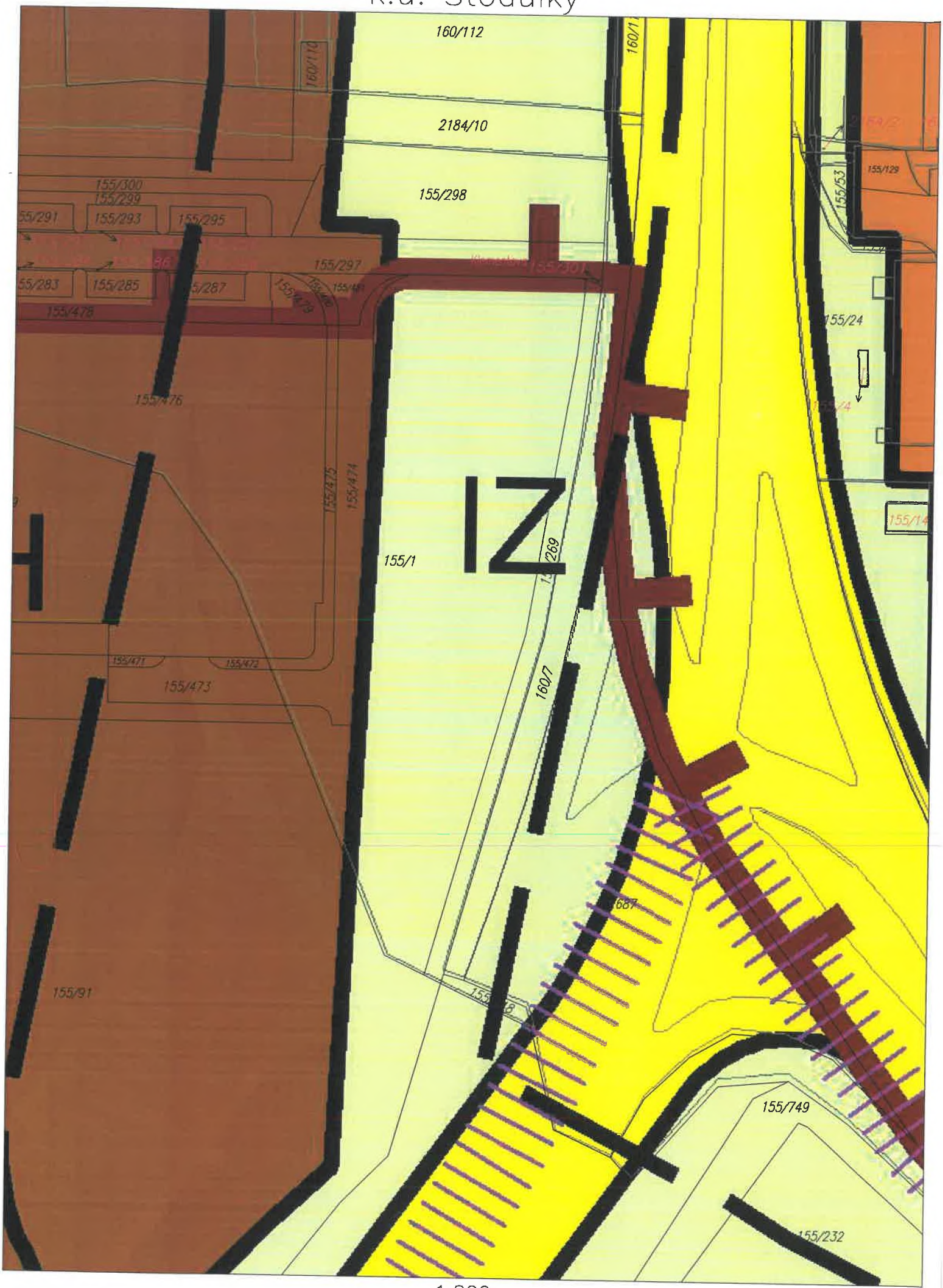


1:800

k.ú. Stodůlky

1:800

k.ú. Stodůlky



1:800

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/748

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

Pro celý pozemek není stanovena jednotná cena.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/408

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

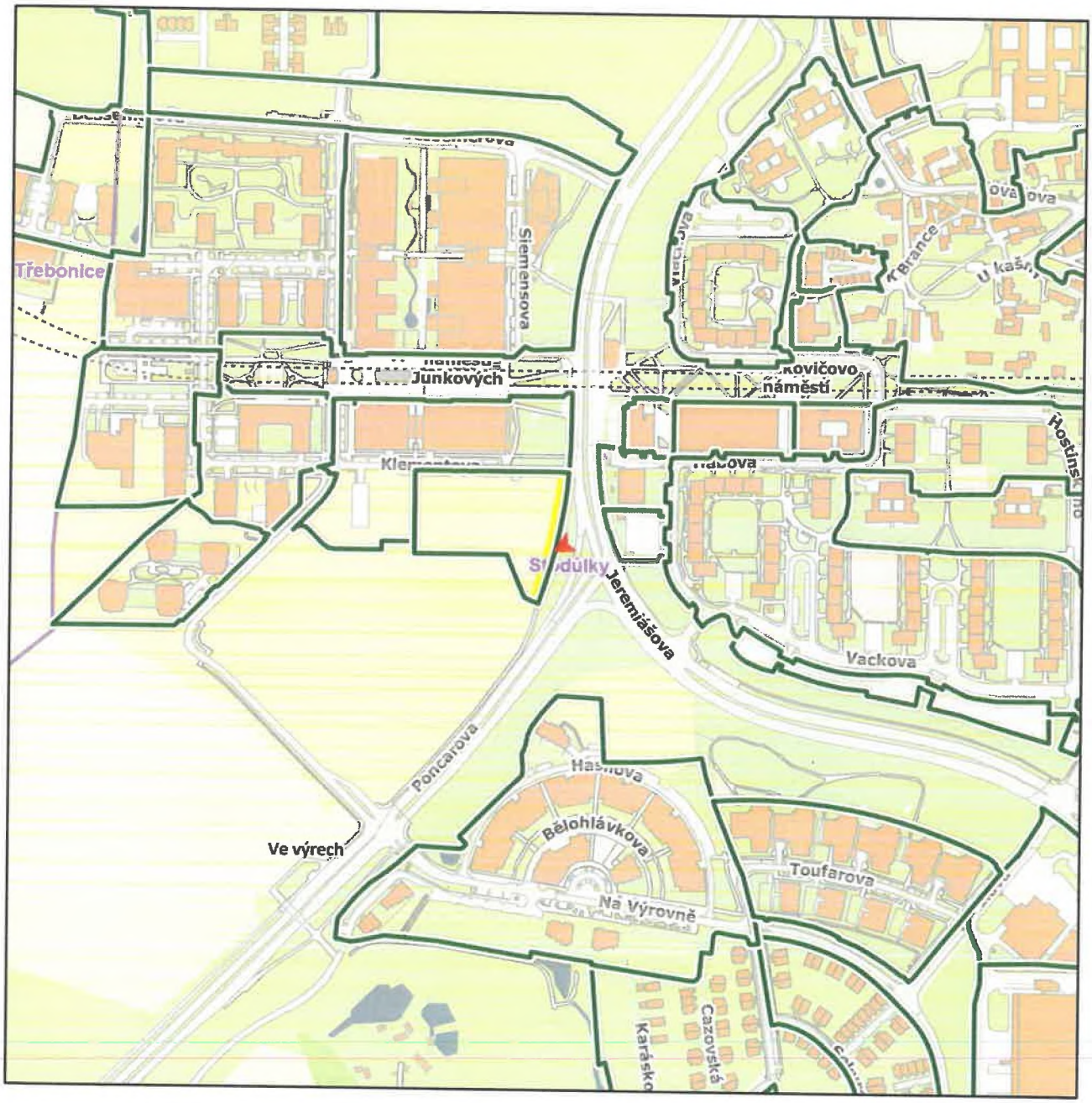
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/269

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena: Cena nestanovena

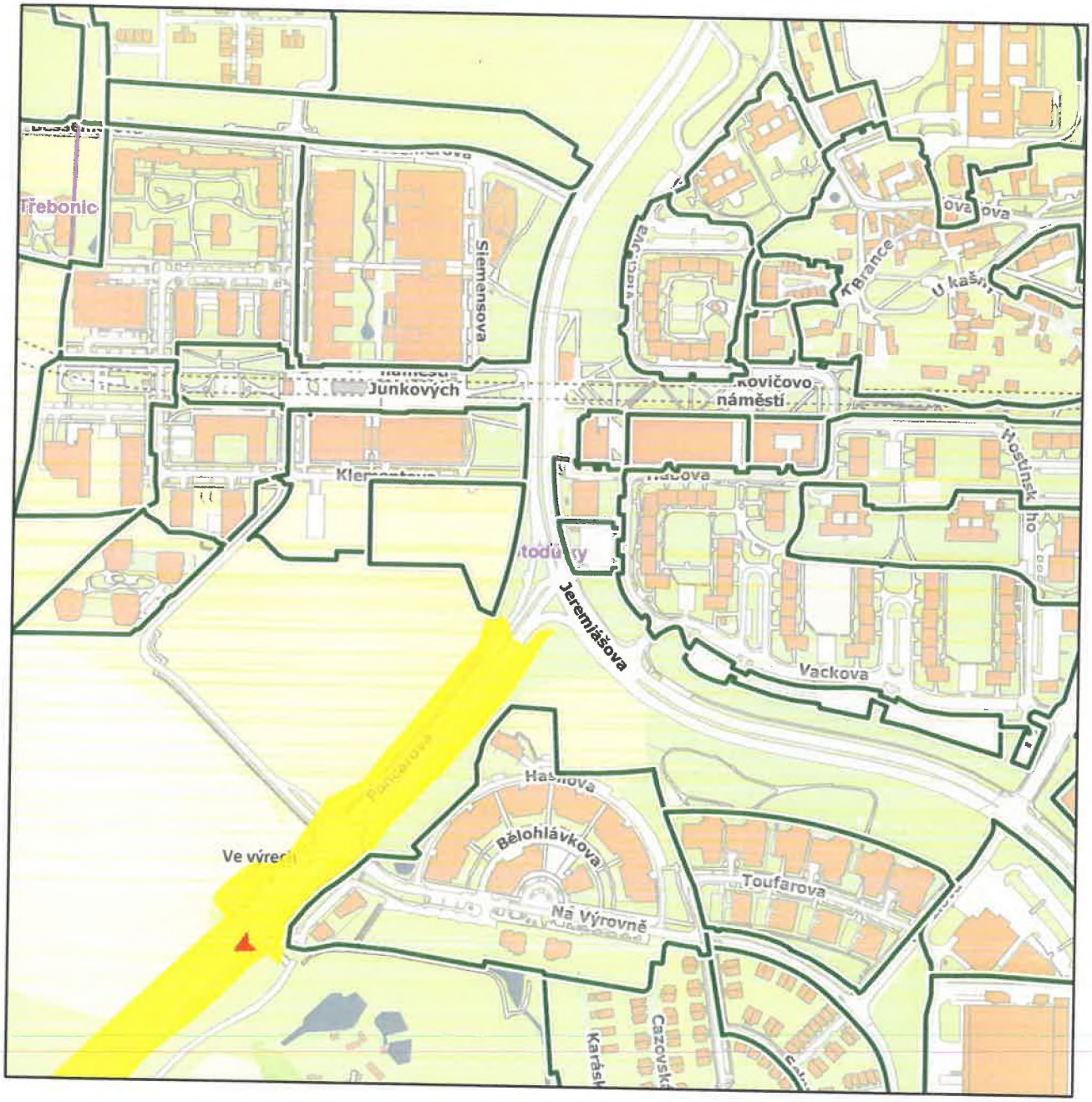
Skupina: 17301

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 155/186

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 160/7

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

Pozemek leží ve skupinách parcel s rozdílnými cenami.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2686/1

Cena 2026

Mapový list: 69

Cena:

Skupina:

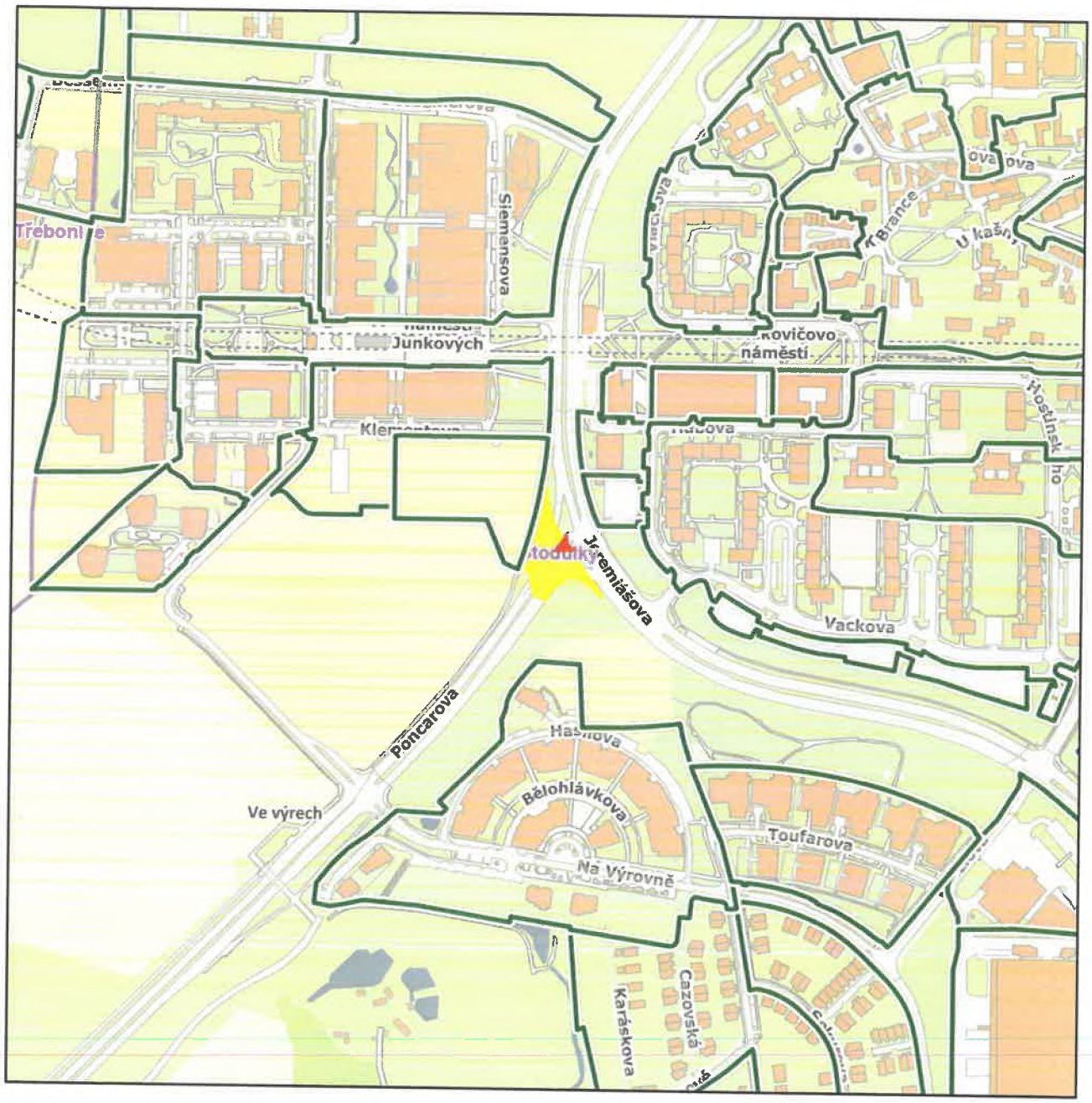
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území	
Název:	Stodůlky
Parcela	
Číslo parcely:	2687
Cena 2026	
Mapový list:	69
Cena:	
Skupina:	

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2026

Vytištěno dne: 05.02.2026

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 22. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 17. 4. 2025 ve 13:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1 a zároveň formou videokonference

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Ing. Hana Prokopová Nesrstová

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ondřej Lněnička, JUDr. Yveta Čermáková, Jan Hós, Tomáš Dědeček, p. Plíšek

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 13:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení jednoho dodatečného materiálu jako bod č. 4 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	*Věc*
1.	*Schválení programu 22. jednání 17.4.2025*
2.	*Informace k zápisu z 21. jednání 13.3.2025*
3.	*Schválení ověřovatele zápisu z 22. jednání 17.4.2025*
4.	*R-54871*
5.	**k návrhu na odstranění duplicitního zápisu - pozemky k.ú. Lochkov**
6.	**Žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1248 o výměře cca 47 m² v k.ú. Liboc**
7.	**k návrhu na vydržení vlastnického práva pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m² v k.ú. Michle**
8.	**k návrhu výjimky možnosti čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy**
9.	**k návrhu Pravidel pro nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby hl. m. Prahou v dražbě nebo jiném obdobném způsobu zpeněžení hmotného nemovitého majetku**
10.	**k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy**
11.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň, obec Praha**
12.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ doplnění o stanovisko PDS, p.o.**
13.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 580/62 v k.ú. Petrovce, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.**

Bod	Věc
14.	**Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.**
15.	**Návrh na úplatné nabytí části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy**
16.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 278/3, parc. č. 2506/2, parc. č. 2507/2, parc. č. 2507/3, parc. č. 2526/3 a parc. č. 2526/4 v k. ú. Záběhlice**
17.	**Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav**
18.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 1754/3 v k.ú. Žižkov, obec Praha**
19.	**K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m² v k. ú. Kobylisy**
20.	**k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 633/19 v k. ú. Košíře**
21.	**k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1572 v k. ú. Košíře**
22.	**k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře**
23.	**k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. č. 2893/352 o celkové výměře 32 m² v k.ú. Krč**
24.	**Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice**
25.	**k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m² v k.ú. Motol**
26.	**Projednání postupu prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja**
27.	**Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2490/3 a části pozemku parc.č. 2475/1 v k.ú. Záběhlice**
28.	**k návrhu na záměr směny pozemků v k.ú. Krč mezi hl.m. Prahou a fyzickými osobami**
29.	**k návrhu směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. (FINEP) a hlavním městem Prahou**
30.	**k záměru směny pozemků v k.ú. Třeboradice a Kyje, obec Praha**
31.	**k návrhu na směnu části pozemku parc.č. 568 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví fyzické osoby za část pozemku parc.č. 569 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m.Prahy**
32.	*Různé*

K jednotlivým bodům programu:

1. **Schválení programu 22. jednání 17.4.2025**

   upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. **Informace k zápisu z 21. jednání 13.3.2025**

   zápis z 21. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. **Schválení ověřovatele zápisu z 22. jednání 17.4.2025**

   jako ověřovatel zápisu z 22. jednání byl navržen J. Decker
   hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. **R-54871 – k návrhu úplatného nabytí nemovitostí v k.ú. Jinonice, obec Praha, ve vlastnictví ČR - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, do vlastnictví hl. m. Prahy**

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-54028.

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

5. **k návrhu na odstranění duplicitního zápisu - pozemky k.ú. Lochkov**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s uzavřením dohody o narovnání, kterou bude uznáno, že výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 320/2, 342/4 a 342/5 vše k.ú. Lochkov je hl.m. Praha, které duplicitně zapsanému vlastníku uhradí částku 93 885,- resp. 125 180,- Kč

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

6. **Žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1248 o výměře cca 47 m² v k.ú. Liboc**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s určením vlastnického práva pana L.P. o vydržení části pozemku parc.č. 1248 o výměře 47 m² v k.ú. Liboc, který je historicky připlocen k pozemku parc. č. 3342 v k.ú. Liboc ve vlastnictví žadatele

II. **žádá**

předložit Radě HMP následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

7. **k návrhu na vydržení vlastnického práva pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m² v k.ú. Michle**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s uznáním vlastnického práva pro paní H.K. z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m² v k.ú. Michle, zapsaného na LV č. 1587, souhlasným prohlášením dle vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. **žádá**

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

8. **k návrhu výjimky možnosti čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem výjimky čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy za kompenzaci stanovenou ve výši dle znaleckého posudku v maximálním rozsahu čerpání ve variantě tři o výměře 972 m2

pro: 5, proti: 0, zdržel se: 7 (R. Kleslová)

K bodu č. 8 nebylo přijato usnesení

9. **k návrhu Pravidel pro nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby hl. m. Prahou v dražbě nebo jiném obdobném způsobu zpeněžení hmotného nemovitého majetku**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

návrh pravidel předložit k projednání Výboru pro legislativu, veřejnou správu a transparentnost ZHMP

II. požaduje

po projednání Výborem pro legislativu, veřejnou správu a transparentnost ZHMP předložit návrh pravidel k opětovnému projednání Výboru pro správu majetku ZHMP

přijato, pro: 11, proti: 1, zdržel se: 0

10. **k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s bezúplatným nabytím stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy v celkové hodnotě 4 574 340,15 Kč včetně DPH

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy v celkové hodnotě 4 574 340,15 Kč včetně DPH

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

V průběhu projednávání nahlásil J. Decker možný střet zájmů k bodu č. 10.

11. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí se záměrem úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň s tím, že doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku a příslušnému radnímu doporučuje vstoupit do jednání s MČ Praha 8 o participaci na úhradě kupní ceny. Doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 2

12. k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ doplnění o stanovisko PDS, p.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto materiálu a doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku reziduální metodou.

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

13. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 580/62 v k.ú. Petrovce, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 580/62 o výměře 98 m^2 v k.ú. Petrovice, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 3900-5/2025 ze dne 17.2.2025 za celkovou kupní cenu 225.400 Kč (tj. 2300 Kč/m^2)

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

14. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 včetně staveb na nich a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP) vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP za cenu dle odborného posudku ze dne 26.3.2025 vypracovaného Janem Richterem za cenu obvyklou ve výši 14.500.000 Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

15. Návrh na úplatné nabytí části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se záměrem úplatného nabytí části pozemku parc.č. 2777, o výměře cca 1 232 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV 1976, v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., IČO: 42196451, se sídlem: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, do vlastnictví hlavního města Prahy
2. s úhradou faktického užívání části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy, o výměře cca 1 232 m^2, která odpovídá celkové ploše zastavěné stavbou pozemní komunikace – ulicí Velimská, včetně vozovky, chodníků, odvodnění, zelených ploch a dopravního značení, tj. včetně prostoru pro kontejnery na separovaný odpad

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

16. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 278/3, parc. č. 2506/2, parc. č. 2507/2, parc. č. 2507/3, parc. č. 2526/3 a parc. č. 2526/4 v k. ú. Záběhlice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 278/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 19 m^2

parc. č. 2506/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 50 m^2

parc. č. 2507/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 44 m^2

parc. č. 2507/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 32 m^2

parc. č. 2526/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 48 m^2

parc. č. 2526/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 21 m^2 v k. ú. Záběhlice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 10498, z vlastnictví České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hl.m. Prahy za kupní cenu ve výši 436.560,00 Kč, tj. 2.040 Kč/m^2

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

17. Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav, obec Praha, formou účastí ve výběrovém řízení s následnou aukcí z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., do vlastnictví hl.m. Prahy

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

18. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 1754/3 v k.ú. Žižkov, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP dále jednat s vlastníkem pozemku o výši kupní ceny a doporučuje do materiálu doplnit podrobnější informace od Metroprojekt Praha a.s.

19. K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m² v k. ú. Kobylisy pro pana J.K. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, min. ve výši cenové mapy

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 6

20. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 633/19 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 633/19 o výměře cca 4 m² v k. ú. Košíře žadatelům (SJ) v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy za cenu dle aktuální cenové mapy

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

21. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1572 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 1572 o výměře 153 m² v k. ú. Košíře všem vlastníkům bytů a podílovým spoluvlastníkům společných částí budovy č.p. 996, v k. ú. Košíře, kteří jsou zapsáni na LV č. 3189, každému takovým podílem, jaký má na tomto LV uvedený, v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, minimálně však za cenu ve výši aktuální cenové mapy stavebních pozemků

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

III. doporučuje

Obdobně vyzvat k dořešení majetkoprávních vztahů ostatní vlastníky bytů a podílové spoluvlastníky společných částí budovy č.p. 995 (na pozemku parc. č. 1581), č.p. 997 (na pozemku parc. č. 1567) a č.p. 1000 (na pozemku parc. č. 1588)

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

22. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře o výměře cca 34 m² žadateli za kupní cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, s použitím koeficientu 1,5

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

23. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. č. 2893/352 o celkové výměře 32 m² v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. 2893/352 o celkové výměře 32 m² v k.ú. Krč z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Bytového družstva TOSPA, za cenu dle znaleckého posudku, minimálně však za cenu dle cenové mapy pro rok 2025

II. žádá

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

24. Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice za cenu dle cenové mapy platné pro daný kalendářní rok, případně za cenu dle znaleckého posudku, bude-li tato vyšší

II. žádá

předložit návrh k projednání Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

25. k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m² v k.ú. Motol

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na úplatný převod dvou částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m² v k. ú. Motol, zapsaných na LV 286 z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Fakultní nemocnice Motol, IČO: 00064203, se sídlem v Úvalu 84/1, 150 00 Praha 5, za účelem zbudování nových vjezdů na akci "Motolské onkologické centrum"

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

26. Projednání postupu prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP vzal tento materiál na vědomí.

vzato na vědomí, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 1

27. Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2490/3 a části pozemku parc.č. 2475/1 v k.ú. Záběhlice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným převodem pozemku parc. č. 2490/3 o výměře 5 m² v k.ú. Záběhlice, tj. s variantou B1.

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 1

28. k návrhu na záměr směny pozemků v k.ú. Krč mezi hl.m. Prahou a fyzickými osobami

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Bylo navrženo usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje odboru HOM MHMP toto majetkoprávní vypořádání řešit formou úplatného nabytí části pozemku parc. č. 78/2 v k.ú. Krč do vlastnictví HMP a úplatného převodu částí pozemků parc. č. 3226/1 a 3224 a pozemku parc. č. 78/1 v k.ú. Krč s tím, že bude uplatněn koeficient 1,5 a s tím, že budou splněny podmínky IPR Praha a MČ Praha 4.

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

29. k návrhu směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. (FINEP) a hlavním městem Prahou

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s návrhem směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy.

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 2

30. k záměru směny pozemků v k.ú. Třeboradice a Kyje, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se záměrem směny pozemků parc. č. 542/13 o výměře 2 363 m^2, zapsaného v KN na LV 395 jako vodní plocha, způsob využití: koryto vodního toku přirozeně upravené pro k.ú. Třeboradice, ve vlastnictví fyzické osoby za pozemky parc. č. 2574/46 o výměře 753 m^2 a parc. č. 254/147 o výměře 753 m^2 zapsané na LV 1613 jako orná půda, způsob využití: zemědělský půdní fond pro k.ú. Kyje, obec Praha, pro vlastníka hl. m. Praha

II. doporučuje

postupovat v souladu se stanoviskem IPR hl. m. Prahy

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

31. k návrhu na směnu části pozemku parc.č. 568 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví fyzické osoby za část pozemku parc.č. 569 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m.Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP na příští jednání přizvat zástupce MČ Praha 6 (radní MgA. Petr Prokop).

hlasování o protinávrhu: PRO: 6, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 3

Dále bylo navrženo usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí se směnou části pozemku parc.č. 568 o výměře 1264 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1056-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 568/2 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 o výměře 1591 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1510-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 2046/4 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví pana J. Ch. za část pozemku parc.č. 569 o výměře 2205 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1055-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 569/1 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m. Prahy a to za podmínky uhrazení rozdílu v ceně směňovaných pozemků ve prospěch hl.m. Prahy ve výši 3 066 450,- Kč

pro: 5, proti: 1, zdržel se: 3

k bodu č. 31 nebylo přijato žádné usnesení

32. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 16:10. Příští jednání se uskuteční 15. 5. 2025 od 13:00.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Ing. Jan Decker CSc., člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Ing. Hana Prokopová Nesrstová, v z. tajemníka Výboru pro správu majetku ZHMP

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 610
ze dne 23.3.2026

k návrhu směny pozemků mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s návrhem směny pozemků mezi společností Stodůlky JIH2, a.s., IČO: 08147108 se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 - Nové Město a hlavním městem Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému
   1. předložit návrh směny pozemků dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 26.3.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-57615
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP