

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/32
ze dne 23.4.2026

*k návrhu úplatného nabytí pozemků a stavby v lokalitě Trunečkův mlýn v k.ú. Řeporyje do
vlastnictví hlavního města Prahy*

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků a stavby z vlastnictví společnosti STARTEN PRAGUE s. r. o., IČO:07299176, sídlem: Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00 Praha 2 do vlastnictví hlavního města Prahy dle přílohy č. 1. tohoto usnesení za celkovou kupní cenu ve výši 28.962.780 Kč

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 4.5.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13796
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

KUPNÍ SMLOUVA č. KUP/.../...../2026

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen jako „**občanský zákoník**“),
(dále jen jako „**smlouva**“ nebo „**kupní smlouva**“)

STARTEN PRAGUE s.r.o.

se sídlem Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zastoupená společností PRAGORA s.r.o., IČO: 28167589, jednatelem, která je
zastoupena panem *****
IČO: 07299176
DIČ: CZ07299176, není plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C
298675
bankovní spojení: účet č. 1387422746/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic
and Slovakia, a.s.

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

a

hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené ***** , ředitelkou odboru majetkových agend,
hlavního města Praha
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH

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

(společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

Parc.č.	Výměra m2	Druh pozemku
1388/2	489	zahrada
1393/13	1502	lesní pozemek
1396/8	186	ostatní plocha
1396/10	243	ostatní plocha
1402/1	1926	zahrada
1402/2	4866	zahrada
1403	1144	zahrada
1404/1	2277	lesní pozemek
1405/1	6648	zahrada
1406, součástí je stavba č.p. 25	2149	zastavěná plocha a nádvoří
1407	189	zahrada
1408	287	zahrada
1409	5297	zahrada
1646/5	28	ostatní plocha
1674/9	162	ostatní plocha
1674/10	75	ostatní plocha
1674/11	1198	ostatní plocha
1695/2	8593	vodní plocha
1695/4	1147	vodní plocha

v kat. území Řeporyje, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 1637 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě podle této smlouvy jsou pozemky:

Parc.č.	Výměra m2	Druh pozemku
1388/2	489	zahrada
1393/13	1502	lesní pozemek
1396/8	186	ostatní plocha
1396/10	243	ostatní plocha
1402/1	1926	zahrada
1402/2	4866	zahrada
1403	1144	zahrada
1404/1	2277	lesní pozemek
1405/1	6648	zahrada
1406, součástí je stavba č.p. 25	2149	zastavěná plocha a nádvoří
1407	189	zahrada
1408	287	zahrada
1409	5297	zahrada
1646/5	28	ostatní plocha
1674/9	162	ostatní plocha
1674/10	75	ostatní plocha
1674/11	1198	ostatní plocha
1695/2	8593	vodní plocha

1695/4	1147	vodní plocha
--------	------	--------------

v kat. území Řeporyje, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 1637 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými, a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že:
 - a) je oprávněn předmět koupě bez omezení zcizovat,
 - b) na předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zejména nedoplatky na jakýchkoliv peněžních platbách vztahujících se k předmětu koupě, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob a ani jiné právní závazky 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, prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu koupě na jiné osoby ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
 - d) ke dni podpisu této kupní smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k předmětu koupě, 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 předmětu koupě, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
 - e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči prodávajícímu vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, státním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných

závazků prodávajícího, které by mohlo ovlivnit právní titul prodávajícího, resp. jeho spoluvlastnický podíl, k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího dle této smlouvy, 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 předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,

- 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 předmětu koupě nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho poškození výkonem rozhodnutí,
 - g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasu orgánů veřejné moci a územní samosprávy, nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
 - h) předmět koupě je způsobilý k řádnému užívání a nevážnou na něm žádné skryté vady faktické ani právní, které by jeho řádné užívání omezovaly nebo znemožňovaly a je způsobilý k užívání dle účinných právních předpisů, povolení, souhlasů a rozhodnutí orgánů veřejné moci,
 - i) podpisy a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebudou mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoli ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem,
 - j) 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,
 - k) že výše uvedená prohlášení garantují stav předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedené v odst. 2 písm. a) až k) tohoto článku, jakožto rozhodných okolností pro uzavření této smlouvy, ukáže nepravdivým, nepřesným, neúplným, matoucím, klamavým a/nebo zavádějícím, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat náhradu škody či slevu z kupní ceny ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami, a/nebo bude oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází. Smluvní strany prohlašují, že stavba na pozemku parc. č. 1406 v kat. území Řeporyje je v havarijní stavu a představuje zříceninu.

III.

1. Kupní cena, která je stanovena na základě Znaleckého posudku č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR vyhotoveného znalcem Janem Richterem dne 28.11.2024, IČO: 12625418, sídlem Nad Úžlabinou 3212/30, 108 00 Praha 10 , za předmět koupě činí **28 962 780,- Kč** (slovy: dvacet osm miliónů devět set šedesát dva tisíc sedm set osmdesát korun českých), je kupní cenou konečnou. DPH se neaplikuje.
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu v plné výši na účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. č. účtu: 1387422746/2700, variabilní symbol: 25041965, a to do 30 dnů ode dne doručení vyznaménání Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, učiní kupující v nejbližší možné lhůtě po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

5. Prodávající se zavazuje předmět koupě předat a kupující se zavazuje předmět koupě převzít do 30 (třiceti) dnů od uhrazení kupní ceny; o předání/ převzetí předmětu koupě bude smluvními stranami sepsán protokol.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi 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.

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. X/XX ze dne XX.XX.XXXX.
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 jejích částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. 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 kupující.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Kupující zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž šest obdrží kupující a jeden prodávající.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. 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:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

.....

zástupce PRAGORA s.r.o., jednatele
STARTEN PRAGUE s.r.o.

.....

ředitelka odboru majetkových agend
hlavního města Prahy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2026 09:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 745251 Řeporyje List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	07299176	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1388/2	489	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1393/13	1502	lesní pozemek		národní přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1396/8	186	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo národní přírodní památky
1396/10	243	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo národní přírodní památky
1402/1	1926	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1402/2	4866	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1403	1144	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1404/1	2277	lesní pozemek		ochranné pásmo národní přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1405/1	6648	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1406	2149	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo národní přírodní památky
Součástí je stavba: Řeporyje, č.p. 25, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1406				
1407	189	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1408	287	zahrada		ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský

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

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 745251 Řeporyje List vlastnictví: 1637
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Důvodová zpráva

Odbor OMA MHMP předkládá **návrh úplatného nabytí pozemků v lokalitě Trunečkův mlýn v k. ú. Řeporyje do vlastnictví hlavního města Prahy**. Vlastníkem pozemků je společnost STARTEN PRAGUE s.r.o. (dále jen "žadatel"), která nabízí pozemky nacházející se v přírodním parku Prokopského a Dalejského údolí a v jeho ochranném pásmu.

Na základě informací od městské části Praha - Řeporyje (dále jen „MČ“) měl žadatel původně v úmyslu v této lokalitě realizovat výstavbu bytového domu, ke kterému dle sdělení MČ obdržel veškerá potřebná povolení. Projekt bytového domu v ochranném pásmu CHKO vzbudil nebývalý odpor veřejnosti, který se potvrdil nejdříve v internetovém a později v řádném místním referendu, ve kterém se občané jednoznačně vyjádřili proti bytové výstavbě. Výsledek referenda zavázal vedení MČ, aby podniklo veškeré zákonné kroky proti výstavbě bytových domů v lokalitě. MČ se domnívá, že nejmýsluplnějším řešením, je dostat pozemky pod veřejnou kontrolu.

Bývalý odbor HOM MHMP (nyní OMA) na základě obdržené žádosti obeslal připomínkové řízení k získání stanovisek odborů a organizací ve věci úplatného nabytí, ze kterého vyplynula souhlasná a doporučující stanoviska. Odbor OCP MHMP sděluje, že v případě úplatného nabytí převezme nabývané pozemky dle stanoviska do své správy.

Dle obdržených stanovisek vyplynul zájem hlavního města Prahy pozemky v dané lokalitě získat do svého vlastnictví, z tohoto důvodu bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku, který určil cenu pozemků včetně stavby v místě a čase obvyklou v celkové výši 28 962 780 Kč. Tuto cenu znalec potvrzuje i pro první čtvrtletí roku 2026.

Nabytí výše uvedeného majetku do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639, pol. 6130 – pozemky, pol. 6121 - budovy.

Jedná se konkrétně o níže uvedené pozemky:

Pozemky k.ú. Řeporyje:		
Parc.č.	Výměra m²	Druh pozemku
1388/2	489	zahrada
1393/13	1502	lesní pozemek
1396/8	186	ostatní plocha
1396/10	243	ostatní plocha
1402/1	1926	zahrada
1402/2	4866	zahrada
1403	1144	zahrada
1404/1	2277	lesní pozemek
1405/1	6648	zahrada
1406, součástí je stavba č.p. 25	2149	zastavěná plocha a nádvoří
1407	189	zahrada
1408	287	zahrada
1409	5297	zahrada
1646/5	28	ostatní plocha
1674/9	162	ostatní plocha
1674/10	75	ostatní plocha

1674/11	1198	ostatní plocha
1695/2	8593	vodní plocha
1695/4	1147	vodní plocha

Stanoviska:

MČ Praha Řeporyje - žádá HMP o úplatné nabytí

IPR Praha - souhlasí a doporučuje, upozorňuje na omezení majetkových práv vlastníka vzhledem k referendu, kterého se zúčastnilo 78 % občanů a dále upozorňuje na předpokládaný zánik stavby na pozemku parc.č. 1406

OCP MHMP - souhlasí a převezme do správy pozemky dle stanoviska

Upozorňují, že dle zkušeností jsou ceny uvedené ve znaleckém posudku (minimálně v plochách LR, ZMK, NL, SUP a VOM) více než dvojnásobné, než je reálná hodnota těchto pozemků, a to zejména s ohledem na jejich možné využití

OMA MHMP k upozornění sděluje, že se jedná o znalecký posudek, který byl součástí žádosti a vyhotovený žadatelem, hlavní město Praha realizuje výkup za cenu dle níže uvedeného ZP, který reflektuje cenu v místě a čase obvyklou a tento ZP byl zadán hlavním městem Prahou, žadatel s cenou souhlasí

UZR MHMP - dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu, Metropolitního plánu hl.m. Prahy se předmětná část pozemků nachází v navržené lokalitě č.967/ Prokopské a Dalejské údolí zastavitelnost: nezastavitelná, typ struktury: krajina výrazných údolí

způsob využití: nezastavitelná přírodní, míra stability: stabilizovaná

EVM MHMP - upozorňuje na zástavní právo ve prospěch třetích stran (bylo odstraněno)

INV MHMP - nemá z hlediska své působnosti námitek

ODO MHMP - z dopravního hlediska doporučuje některé pozemky získat do vlastnictví

TSK hl. m. Prahy, a. s. - některé pozemky, jsou zastavěny „Cyklotrasa A12 – Prokopské údolí“

Cena:

v cenové mapě pro rok 2026 nestanovena (příloha č.4 důvodové zprávy)

Cena stanovena znaleckým posudkem č. 3895-45/2024 ze dne 28.11.2024

znalecký posudek vypracoval Jan Richter, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze 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 **28 962 780 Kč**

Znalec prohlašuje platnost cen dle ZP pro první čtvrtletí roku 2026.

Cena znaleckého posudku 37 900 Kč (není plátce DPH)

Územní plán:

Pozemky se dle platného územního plánu nacházejí v plochách:

ZMK - zeleň městská krajinná

SUP - monofunkční plochy, vodní plochy a suché poldry

NL - monofunkční plochy, příroda krajina zeleň, louky pastviny

VOP - vodní plochy

SV - polyfunkční území, smíšená území, všeobecně smíšené

LR – lesní porosty

Výbor:

Výbor pro správu majetku schválil na svém 19. jednání dne 9.1.2025 jako bod č.8 bod III. usnesení

8. k návrhu na úplatné nabytí pozemků v lokalitě „Trunečkův mlýn“ v k.ú. Řeporyje

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

- I. **n e s o u h l a s í s** úplatným nabytím pozemků v lokalitě „Trunečkův mlýn“ za cenu dle znaleckého posudku předloženého žadatelem 1) tržní hodnoty ve výši 65 680 000 Kč
- II. **n e s o u h l a s í s** úplatným nabytím pozemků v lokalitě „Trunečkův mlýn“ za cenu dle znaleckého posudku předloženého žadatelem 2) reziduální hodnoty ve výši 120 990 000 Kč

III. s o u h l a s í s úplatným nabytím pozemků v lokalitě „Trunečkův mlýn“ za cenu dle znaleckého posudku vyhotoveného hlavním městem Prahou ve výši 29 000 000 Kč

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

Přílohy důvodové zprávy:

- 1) Žádost, nabývací tituly, Informace petice.com, žádost MČ, stanoviska
- 2) Znalecký posudek – elektronická verze, včetně vyjádření znalce
- 3) Souhlas žadatele s kupní cenou
- 4) Výpisy z KN a mapové podklady
- 5) Zápis z jednání Výboru ZHMP

Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

K rukám: [REDAKCE] radní pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy

Na vědomí: Městská část Praha – Řeporyje, k rukám: [REDAKCE]

V Praze dne 10. června 2024

NÁVRH NA ODKOUPENÍ POZEMKŮ V LOKALITĚ "TRUNEČKŮV MLÝN"

Vážený pane magistře,

v zastoupení společnosti STARTEN PRAGUE s.r.o., IČO: 072 99 176, se sídlem Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále jen "Společnost"), se na Vás obracíme ve věci návrhu na odkoupení pozemků v lokalitě "Trunečkův mlýn", a to konkrétně souboru pozemků parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4, v katastrálním území Řeporyje, obec Praha, v celkové výměře 38.406 m² (dále jen "Nemovitosti").

Společnost se stala vlastníkem Nemovitostí s cílem realizovat zde rezidenční developerský projekt, který byl dimenzován jako citlivá rekultivace starší, dnes již zchátralé výstavby ve snaze zlepšit zázemí a volnočasový prostor pro místní obyvatele. V lednu roku 2023 však došlo k vyhlášení místního referenda, které efektivně znemožnilo realizaci tohoto projektu.

V důsledku vyslovené politické vůle obyvatel Městské části Praha – Řeporyje prostřednictvím referenda tak nemá Společnost možnost svůj investiční záměr naplnit, což ji výrazně omezuje v jejich majetkových právech. Tuto situaci je nutno připodobnit k vyvlastnění majetku, avšak bez jakékoliv náhrady, což pro Společnost, která do Nemovitostí investovala v dobré víře, představuje značnou újmu. Vzniklý stav nadto nemůže být ani ve veřejném zájmu, neboť brání rozvoji v dané neudržované lokalitě.

Společnost jako vhodné řešení této patové situace v tuto chvíli spatřuje odkoupení Nemovitostí ze strany hlavního města Prahy, čímž dojde jak k vypořádání majetkových práv Společnosti, tak k umožnění dalšího adekvátního rozvoje dané lokality v souladu se zájmy místních obyvatel a jejich vůlí vyslovenou v referendu.

Takové řešení je v souladu s postojem Městské části Praha – Řeporyje, jehož zastupitelstvo na jednání konaném dne 26. února 2024 odsouhlasilo zahájení jednání s hlavním městem Prahou o odkoupení Nemovitostí a pověřilo místostarostu Městské části Praha – Řeporyje k zahájení jednání se zástupci Magistrátu hl. m. Prahy.

Vykoupení Nemovitostí do vlastnictví hlavního města Prahy má rovněž podporu místních občanů. Jak je Společnosti známo, občané Městské části Praha – Řeporyje vedení panem [REDAKCE] již za tímto účelem oslovili vedení hlavního města Prahy dopisem ze dne 24. dubna 2024. Ve vykoupení

Nemovitostí do majetku hlavního města Prahy spatřují záruku ochrany cenné lokality do budoucna při současné spravedlivé kompenzaci zmařené investice Společnosti.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti si tak Společnost tímto dovoluje zdvořile oslovit hlavní město Prahu s nabídkou k odkoupení Nemovitostí.

Prodejní cena Nemovitostí by měla odrážet jejich aktuální skutečnou cenu a měla by být stanovena na základě znaleckého posouzení. V příloze přikládáme zpracované znalecké ocenění ze dne 12. prosince 2023, vypracované soudně jmenovanou znalkyní, paní [REDAKCE], které podrobně specifikuje předmětné Nemovitosti a stanovuje jejich tržní cenu v celkové výši 65.680.000 Kč. Společnost předpokládá, že před převodem Nemovitostí do majetku hlavního města Prahy by došlo k zániku zástavních práv zapsaných na Nemovitostech.

Předem velice děkujeme za zvážení této nabídky a budeme rádi k dispozici pro další postup.

S úctou,

STAN [REDAKCE]

Podp [REDAKCE]

Jedna [REDAKCE]

Při výkonu funkce zastupuje [REDAKCE]

Příloha: Znalecký posudek č. 087117/2023-318 ze dne 12. prosince 2023.

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 087117/2023 - 318

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí,



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1388/2, parc.č. 1393/13, parc.č. 1396/8, parc.č. 1396/10, parc.č. 1402/1, parc.č. 1402/2, parc.č. 1403, parc.č. 1404/1, parc.č. 1405/1, parc.č. 1406 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 25 (nyní zbořeniště), parc.č. 1407, 1408, parc.č. 1409, parc.č. 1646/5, parc.č. 1674/9, parc.č. 1674/10, parc.č. 1674/11, parc.č. 1695/2 a parc.č. 1695/4 pro katastrální území Řeporyje, obec Praha, LV č. 1637

Znalec:	
Adresa:	
IČ: 61455768	
DIČ: 6760130498	
Číslo posudku v evidenci znalce:	8577/318/23

Zadavatel:	STARTEN PRAGUE s.r.o., IČ: 07299176
Adresa:	Máchova 439/27 120 00 Praha 2

TRŽNÍ HODNOTA	65 680 000 Kč
REZIDUÁLNÍ HODNOTA	120 990 000 Kč

Počet stran: 39

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 12.12.2023

Ing. Petra Jozámová



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje v daném místě a čase a v případě vydání územního rozhodnutí k výstavbě bytových domů. Nad rámec běžného ocenění a postupu byla stanovena reziduální hodnota nemovité věci pro ilustraci hodnoty pozemku při možné zástavbě bytovými domy.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje pro účely náhrady zmařené investice.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti které by mohly mít vliv na závěry posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.11.2023 za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zvolené postupy při shromažďování a analýze dat i při jejich interpretaci v průběhu výpočtu ceny respektují ustanovení zákona o oceňování majetku (zákon č.151/1997 Sb. v platném znění) i souvisejících předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Řeporyje a obec Praha, list vlastnictví č.1637, vyhotovený dálkovým přístupem
- Kupní smlouva ze dne 6.12.2018 a ze 22.12.2020
- Kopie katastrální mapy k.ú.Hlubočepy
- Územní plán hlavního města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy, verze platná od 1.1.2023
- Územní plán hlavního města Prahy
- Mapa zátopových území systému POVIS
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu
- Databáze nabídek srovnatelných nemovitých věcí
- Data Českého statistického úřadu
- Vlastní databáze zpracovatele
- Wikipedia

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost jednotlivých informací a zjištěných skutečností považuji za dobrou a ověřitelnou.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1637". Pro určení ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

Nad rámec běžného ocenění a postupu byla stanovena reziduální hodnota nemovité věci pro ilustraci hodnoty pozemku při možné zástavbě bytovými domy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a dostupných údajů, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Řeporyje

Adresa nemovité věci: Mládkova 25, 150 00 Praha 5

Vlastnické a evidenční údaje

STARTEN PRAGUE s.r.o., IČ: 07299176, Máchova 439/27, 120 00 Praha 2, LV: 1637, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace skutečného provedení stavby nebyla objednatelům předložena. Popisy a výměry konstrukcí a vybavení vycházejí ze zjištění na místě samém, z dostupných listin a z informací sdělených objednatelům ocenění.

Místopis

Nemovité věci jsou přístupné z ulice Mládkova, k.ú. Řeporyje a tvoří je „Trunečkův mlýn” s okolními přílehlými pozemky.

Trunečkův Mlýn je již zaniklý mlýn v Praze 5-Řeporyjích, jehož zbytky stojí jihovýchodně od centra obce při Dalejském potoce.

Historie:

Vodní mlýn na tomto místě stál nejpozději v první polovině 18. století. V tereziánském katastru je v Řeporyjích uváděn „jeden mlynář na vlastním mlýně o jednom kole a jedné stoupě na nestálé vodě“.

Patřily k němu tři budovy rozmístěné okolo nepravidelného dvora, který z jihu obtékal potok a ze severu ohraničovala cesta. Severní stavení bývalo mlýnicí, k níž ze západu směřovala voda z náhonu vyvedeného z Dalejského potoka a do něhož se poté vracela. Kolem roku 1840 byl jako majitel č.p. 25 uveden Jan Vavřina; jeho mlýn byl roku 1845 zmíněn v popisu českého království J. G. Sommera jako Vavřinecký. K výstavbě nové obdélné budovy na východní straně dvora došlo po polovině 19. století. Roku 1888 další majitel mlýna Matěj Velán provedl drobné opravy budov, například dozdění cihelného štítu domu. V 1. polovině 20. století došlo k zásadní proměně podoby mlýna, na svém místě zůstala pouze mlýnice. Zvětšený a k západu protažený dvůr postupně obklopily nové stavby, postavené pravděpodobně z materiálu ze zaniklých objektů (kamenné zdivo ve spodních částech cihlových zdí). Za majitele Václava Trunečka došlo v letech 1907–1909 k první modernizaci mlýna. Truneček obdržel 17. prosince 1907 stavební povolení k rozšíření patrové obytné budovy a k úpravám staré i nové mlýnice (kolaudace 20. července 1909). Další modernizace proběhla v letech 1910–1911 přestavbou na válcový mlýn s vodní turbínou. Trunečkův syn Václav pokračoval v technologické inovaci. Roku 1935 vznikl „Plán na strojní zařízení mlýna“ (projektant J. Kohout, architektonické řešení Václav Holovský). Mlýn začal pohánět spalovací plynový motor a od roku 1946 elektrický pohon, na který pracoval až do roku 1951. V letech 1946–1947 byl na místě stáje z 19. století postaven nový jednopatrový obytný dům (stavitel Václav Holovský z Hořáně).

Mlýn byl znárodněn, roku 1951 uzavřen a využíván JZD ke šrotování a skladování obilí. Areál zchátral a všechny objekty se nacházejí v rozvalinách. Na štítu jedné z budov při cestě se dochoval ve štuku provedený nápis „Válcový mlýn V. Trunečka“.

Developerský projekt

Na místě, kde dnes stojí ruiny Trunečkova mlýna, na břehu Dalejského potoka a v ochranném pásmu Národní přírodní památky Dalejský profil plánuje investor Starten Prague s.r.o. na půdorysu původní usedlosti vznik obytného komplexu s 11 byty (původně mělo být bytů 80). Proti realizaci projektu vzniklo referendum, kterou podepsalo přes 1000 lidí a záměr výstavby byl zmařen.

Situace

- Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☒ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

- 1674/1 ost.pl., ost.komunikace, Hl.m.Praha
1674/11 ost.pl., ost.komunikace, STARTEN PRAGUE, s.r.o.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - pozemky parc.č. 1388/2, parc.č. 1393/13 parc.č. 1396/8, parc.č. 1396/10, parc.č. 1402/1, parc.č. 1402/2, parc.č. 1403, parc.č. 1404/1, parc.č. 1405/1 parc.č.

1406 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 25 (nyní zboženiště), parc.č. 1407, 1408, parc.č. 1409, parc.č. 1646/5, parc.č. 1674/9, parc.č. 1674/10, parc.č. 1674/11, parc.č. 1695/2 a parc.č. 1695/4 pro katastrální území Řeporyje, obec Praha, LV č. 1637.

Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci, z ulice Mládkova, nejsou oplocené a vyskytují se na nich neudržované vzrostlé a náletové trvalé porosty a zboženiště „Trunečkova mlýna”.

Pozemky jsou neoplocené, v části v zátopové zóně, především v okolí Dalejského potoka.

Pozemky nejsou oceněny v CM Hl.m.Prahy. Nacházejí se mimo zastavěnou část k.ú. Řeporyje. Dle územního plánu Hl.m.Prahy jsou zařazeny nejčastěji mezi plochy ZMK, VOP, SV, SUP, NL, LR a DZ - viz Georeport v příloze.

Stavba budovy č.p. 25 je rozpadlá, zbyly zde pouze základy a torza některých obvodových konstrukcí, části schodišť. Vzhledem k tomuto stavu je určena k demolici. Náklady na její odstranění vč.odvozu sutí by přesahovaly hodnoty stavby/ materiálu, z těchto důvodů není provedeno její ocenění.

Zadavatel vzhledem k zařazení části pozemků mezi plochy SV* - všeobecně smíšené nechal vypracovat projektovou dokumentaci na výstavbu bytového domu včetně příslušenství. Získal již všechna potřebná závazná stanoviska pro povolení umístění záměru s výjimkou těch, která jsou vydávána na základě zákona č. 114/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v aktuálním znění ("ZOPK"). K projektu nebylo vydáno územní rozhodnutí.

Začátkem roku 2023 proběhlo v MČ Řeporyje referendum proti výstavbě bytových domů na místě bývalého Trunečkova mlýna. V referendu voliči rozhodli, že ano. Referendum bylo platné a závazné. V současné době se jeví realizace stavby Bytového areálu Trunečkova mlýna jako nereálná.

***SV - všeobecně smíšené**

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněné přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Budova mlýna je v KN zapsána jako objekt bydlení. V současnosti je rozpadlá a neslouží svému účelu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
Komentář: Omezení vlastnických práv nebyla zahrnuta do výsledné ceny.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

Tržní hodnota

1. Hodnota pozemků
- 1.1. Pozemky TH

Reziduální hodnota

1. Hodnota pozemků
- 1.1. Reziduální hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena porovnávací metoda a metoda reziduální. Byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry z porovnávací hodnoty. Po stanovení ceny obvyklé nebyl v některých případech nalezen dostatečný vzorek podobných nemovitých věcí, z těchto důvodů byla stanovena tržní hodnota.

Na žádost zadavatele byla navíc stanovena hodnota reziduální, která je platná po vydání územního rozhodnutí.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

Tržní hodnota

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky TH

Porovnávací metoda

Pozemky nejsou oceněny v CM hl.m.Prahy, jejich cena byla stanovena porovnáním. Nabídka podobných pozemků v místě a okolí je velmi malá.

Dle územního plánu Hl.m.Prahy jsou zařazeny nejčastěji mezi plochy LR, ZMK, SUP, VOP, DZ, SV a NL. Na většině pozemků se vyskytují neudržované trvalé porosty.

Pro lesní pozemky byla stanovena pouze tržní hodnota, jelikož na území Prahy 5 nebyl v posledním roce proveden dostatečný vzorek realizovaných podobných pozemků.

LV č. 1637, 1409

Parc.č.	Výměra	Zápis v KN	ÚP	Bud.využití		
1406	2 149	zast.pl.a nádvoří	SV	98% zástavba	Mládkova 25	
1407	189	zahrada	SV			
1674/9	162	ost.pl., ost.komun.	SV			
1674/10	75	ost.pl.,ost.komun.	SV		trv.porosty	
Celkem	2 575					

1674/11	1 198	ost.pl.,ost.komun.	ZMK	komunikace		
1674/1	0		ZMK	komunikace	7689 m2	MČ Řeporyje
Celkem	1 198					

1388/2	489	zahrada	ZMK		trv.porosty	
1393/13	1 502	lesní pozemek	LR		trv.porosty	
1396/8	186	ost.pl.,ost.komun.	DZ	komunikace		
1396/10	243	ost.pl.,ost.komun.	DZ	komunikace		
1402/1	1 926	zahrada	SUP		trv.porosty	
1402/2	4 866	zahrada	SUP		trv.porosty	

Parc.č.	Výměra	Zápis v KN	ÚP	Bud.využití		
1403	1 144	zahrada	SUP			
1404/1	2 277	lesní pozemek	LR		trv.porosty	
1405/1	6 648	zahrada	NL		trv.porosty	
1408	287	zahrada	NL		trv.porosty	
1409	5 297	zahrada	ZMK	komun./TTP	trv.porosty	
1646/5	28	ost.pl.,ost.komun.	NL		trv.porosty	
1695/2	8 593	vodní plocha	VOP	most	most	
1695/4	1 147	vodní plocha	VOP	potok	potok	
Celkem	34 633					
Celkem	38 406					

Přehled srovnatelných pozemků: vhodné k zástavbě

Název: Prodej stavebního pozemku 1 039 m²
Lokalita: Praha 5 - Velká Chuchle

Popis: Pozemek s úchvatnými výhledy na Radotínsko-Chuchelský háj i na metropoli se rozkládá v rezidenční oblasti s poklidnou atmosférou a dobrým dosahem služeb. Na pozemku nyní stojí kompletně podsklepený dům (z roku 1928) se zastavěnou plochou 123 m², určený k demolici či rekonstrukci. Sítě elektro, vodovodu a plynu jsou na pozemku, kanalizace u hranice pozemku. Na části pozemku roste ovocný sad. Dle územního plánu se jedná o plochu čistě obytnou (značka OB), hlavní využití: plochy pro bydlení. Rezidenční čtvrť obklopuje rozlehlý přírodní park Radotínsko - Chuchelský háj, který zaručuje klidné příjemné prostředí s čistým vzduchem. Centrum Velké Chuchle s mateřskou a základní školou poštou, prodejnou potravin je vzdáleno pouze asi 2 minuty jízdy autem. Autobusem (stavi přímo u domu), je možné se během necelé čtvrt hodiny dostat ke stanici metra Smíchovské nádraží, výborné spojení s centrem zajišťují také četné vlakové spoje.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - dobrá	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,97
možnost zastavění poz. - RD	1,05
intenzita využití poz. - vyšší	1,05
vybavenost pozemku - lepší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - bez projektu na výstavbu	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
19 900 000	1 039	19 153,03	0,91	17 429,26

Název: Prodej stavebního pozemku 1 610 m²
Lokalita: Minerální, Praha - Radotín

Popis: Pozemek v klidné části Radotína o velikosti 1 610 m². Rovinatý pozemek se nachází v klidné lokalitě rodinné zástavby je přístupný z málo vytižené jednosměrné komunikace. Jedinečná poloha na kraji lesa zaručuje klid a soukromí. Pozemek je napojen na veškeré inženýrské sítě a je připravený k výstavbě rodinného domu. Občanská vybavenost lokality a rychlý přístup do centra Prahy. Na pozemku je stavba určená k demolici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek	0,95
poloha pozemku - dobrá	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - RD	1,05
intenzita využití poz. - vyšší	1,05
vybavenost pozemku - kompletní	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - bez projektu na výstavbu	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
28 240 000	1 610	17 540,37	0,99	17 364,97

Název: Prodej stavebního pozemku 1 082 m²**Lokalita:** K Opatřilce, Praha 5 - Jinonice

Popis: Nabízíme výhradně k prodeji mimořádný pozemek situovaný nad přírodním parkem Prokopského a Dalejského údolí, na okraji zalesněné rekreační lokality Nová Ves, části Prahy 13 – Jinonice, ulice K Opatřilce, přiléhající západně k sídlišti "Velká Ohrada". Celková rozloha pozemku je 1082 m². Skládá se ze souboru pozemků, na jednom z nich stojí stavba s číslem evidenčním, udržovaná zděná nemovitost se sedlovou střechou a zastavěnou plochou 62 m². Na dobře přístupném, mírně svažitém pozemku je zavedena elektřina, zemní plyn, vodovod i kanalizace. Pozemek má také vlastní vrt, cca 80 m hluboký. Orientace je slunná jižní, zcela mimo městský smog, s potvrzeným prouděním čistého vzduchu a zeleným výhledem do Prokopského, Dalejského údolí a malebného, klidného okolí. Velikost a konfigurace pozemku vybízí k rekonstrukci současného objektu a realizaci např. velkého bazénu, okrasné i užitkové zahrady nebo menších relaxačních a sportovních teras. Maximální soukromí. Bezproblémové parkovací podmínky. Výborná dopravní dostupnost centra Prahy, Městského okruhu, letiště Václava Havla i dálnic. Veškerá občanská vybavenost v místě, školky, školy, zdravotnické zařízení, restaurace, fitness, obchody (nákupní centrum Metropole Zličín, IKEA Zličín, Galerie Butovice, Globus, Lidl, a.j.) Současné zařazení pozemků konstatuje zahrady se stavbou pro rodinnou rekreaci, v rámci schvalování nového metropolitního plánu se očekává změna na plochu s obytným využitím.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - dobrá	0,98
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - Rodinná rekreace	1,10
intenzita využití poz. - vyšší	1,05
vybavenost pozemku - kompletní	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - bez projektu na výstavbu	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 000 000	1 082	19 408,50	0,96	18 632,16

Minimální jednotková porovnávací cena	17 364,97 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 808,80 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 632,16 Kč/m ²

Přehled srovnatelných pozemků: Pozemky vedené jako lesní

Název: Prodej lesa 8 994 m²

Lokalita: Praha 5 - Třebonice

Popis: Prodej pozemku vedeného územním plánem jako les v městské části Prahy 5, možné využití: lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory. Dále lze umístit: stavby sloužící k péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. K pozemku vede nezpevněná, ale přístupná cesta ve vlastnictví obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 860 000	8 994	317,99	1,25	397,49

Název: Prodej lesa

Lokalita: Praha 5 - Radotín

Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 1740/1 vedeného jako lesní pozemek. LV č. 1325

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-16025/2023-101, podání 24.3.2023	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
404 000	1 396	289,40	0,86	248,88

Název: Prodej lesa

Lokalita: Praha 6 - Liboc

Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 1179 vedeného jako lesní pozemek. LV č. 566

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-20122/2023-101, podání 17.4.2023	0,90
velikost pozemku -	1,50
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 800 000	19 034	252,18	1,28	322,79

Minimální jednotková porovnávací cena	248,88 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	323,05 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	397,49 Kč/m ²

Přehled srovnatelných pozemků: ZMK, NL

Název: Prodej zahrady 12 046 m²
Lokalita: Praha 5 - Zbraslav
Popis: Pozemek č. 2946/1, Praha-Zbraslav na vyhledávaném místě nedaleko golfového hřiště. Hlavní využití: Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami. Přípustné využití: Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura. Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy apod. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Okolí: V blízkosti se nachází autobusové zastávky, strakonická silnice a slepé rameno Berounky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - v cenovém rozpětí	1,00
poloha pozemku - střední	1,05
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - ZMK	1,00
intenzita využití poz. - nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku - IS nejsou přivedeny	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 636 800	12 046	800,00	0,95	760,00

Název: Prodej lesa 8 994 m²
Lokalita: Praha 5 - Třebonice
Popis: Pozemek vedený územním plánem jako les v MČ Prahy 5, možné využití: lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory. Dále lze umístit: stavby sloužící k

péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. K pozemku vede nezpevněná, ale přístupná cesta ve vlastnictví obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 860 000	8 994	317,99	1,14	363,94

Název: Prodej lesa 1 868 m²

Lokalita: Praha 5 - Řeporyje

Popis: Pozemek o ploše 1868 m² v Praze 5 - Řeporyje s příjezdem k pozemku, v těsné blízkosti rodinných domů. Toto místo přináší jedinečnou příležitost spojit přednosti městského života s klidem a radostí z vlastní přírody.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 300 000	1 868	695,93	0,76	528,91

Minimální jednotková porovnávací cena

363,94 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

539,87 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

760,00 Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků (realizované prodeje):

	Kupní smlouva	Kč	m ²	Kč/m ²		
KS	V-44717/2023-101, KS ze dne 24.8.2023	3 500 000	17 949	195	Holyně	
KS	V-48581/2023-101, KS ze dne 14.9.2023	3 316 275	9 401	353	Slivenec	
KS	V-8575/2023-101, KS ze dne 21.9.2023	39 390	4 427	9	Ořech	
KS	V-44717/2023-101, KS ze dne 24.8.2023	3 500 000	7 096	493	Holyně	
KS	V-21943/2023-101, KS ze dne 25.4.2023	50 000 000	16 003	3 124	Stodůlky	TTP, ZMK, VOP
KS	V-1593/2023-101, KS ze dne 10.1.2023	13 909 332	8 292	1 677	Stodůlky	SP

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Tržní hodnota byla stanovena porovnáním. U některých pozemků, dle nebylo možné stanovit cenu porovnáním - vodní plochy byla použita cena zjištěná. Přístupové komunikace bývají zpravidla předávány obci, z těchto důvodů byla cena stanovena na 100,-Kč/m².

	m2	Cena zjištěná Kč/m2	TH Kč/m2	Tržní hodnota Kč
SV	2 575	4660/1398	17 800	45 835 000,00
LR	3 779	7	320	1 209 280,00
ZMK	5 786	1 230	700	4 050 200,00
NL	6 963	1 230	700	4 874 100,00
SUP	7 936	1 230	700	5 555 200,00
VOP	9 740	410	410	3 993 400,00
DZ - kom.	1 627	1 025	100	162 700,00
Celkem	38 406			65 679 880,00

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1388/2	489	700,00		342 300
lesní pozemek	1393/13	1 502	320,00		480 640
ostatní plocha	1396/8	186	100,00		18 600
ostatní plocha	1396/10	243	100,00		24 300
zahrada	1402/1	1 926	700,00		1 348 200
zahrada	1402/2	4 866	700,00		3 406 200
zahrada	1403	1 144	700,00		800 800
lesní pozemek	1404/1	2 277	320,00		728 640
zahrada	1405/1	6 648	700,00		4 653 600
zastavěná plocha a nádvoří	1406	2 149	17 800,00		38 252 200
zahrada	1407	189	17 800,00		3 364 200
zahrada	1408	287	700,00		200 900
zahrada	1409	5 297	700,00		3 707 900
ostatní plocha	1646/5	28	700,00		19 600
ostatní plocha	1674/9	162	17 800,00		2 883 600
ostatní plocha	1674/10	75	17 800,00		1 335 000
ostatní plocha	1674/11	1 198	100,00		119 800
vodní plocha	1695/2	8 593	410,00		3 523 130
vodní plocha	1695/4	1 147	410,00		470 270
Celková výměra pozemků		38 406	Hodnota pozemků celkem		65 679 880

Reziduální hodnota

1. Hodnota pozemků

1.1. Reziduální hodnota

Hrubá hodnota developmentu					342 410 000,00 Kč
	11 x Bytová jednotka	2 980 m ²	110 000	Kč/m2 bez DPH	327 800 000,00 Kč
	1 x Prodejna	41 m ²	60 000	Kč/m2 bez DPH	2 460 000,00 Kč
	Parkovací stání 27	27 m ²	450 000	Kč/ks bez DPH	12 150 000,00 Kč
	Zahrada	m ²	0	Kč/m2 bez DPH	0,00 Kč
	Sklepy	m ²	0	Kč/m2 bez DPH	0,00 Kč
Stavební náklady					149 800 000,00 Kč
	Výstavba průměr	3 021 m ²	45 000	Kč/m2 bez DPH	135 945 000,00 Kč
	Ostatní - most, komunikace	2 636 m ²	5 000	Kč/m2 bez DPH	13 180 000,00 Kč
	Garáže	27	25 000		675 000,00 Kč
	Zahrada	m ²	0		0,00 Kč
Celkem					149 800 000,00 Kč
Ostatní náklady					54 320 300,00 Kč
Architekt, inženýring	3,50%	St.náklady			5 243 000,00 Kč
Právní služby	2,00%	z výnosu			6 848 200,00 Kč
Realitní služby	2,50%	z výnosu			8 560 250,00 Kč
Management	3,00%	St.náklady			4 494 000,00 Kč
Pojištění					70 000,00 Kč
Finanční náklady (úroky, popl.)	7,00%	z výnosu			23 968 700,00 Kč
Rezerva	1,50%				5 136 150,00 Kč
Celkem					54 320 300,00 Kč
Zisk	15,00%				51 361 500,00 Kč
Reziduální hodnota					342 410 000,00 Kč
náklady celkem					-204 120 300,00 Kč
zisk developera					-51 361 500,00 Kč
Hodnota pozemku bez DPH					86 928 200,00 Kč
Hodnota pozemku vč. DPH	DPH 21%				105 183 122,00 Kč
Hodnota pozemku bez DPH				Kč/m2	34 771,28 Kč
Hodnota pozemku vč. DPH				Kč/m2	42 073,25

Ostatní pozemky byly oceněny s ohledem na tržní hodnotu a cenu obvyklou.

	m2	Reziduální m. Kč/m2	Reziduální m. vč.DPH Kč
SV	2 575	42 073	108 337 975,00
LR	3 779	320	1 209 280,00
ZMK	5 786	360	2 082 960,00
NL	6 963	360	2 506 680,00
SUP	7 936	360	2 856 960,00
VOP	9 740	410	3 993 400,00
DZ - kom.	1 627	0	0,00
Celkem	38 406		120 987 255,00

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Pozemky	1406	38 406	3 150,217		120 987 255
Celková výměra pozemků		38 406	Hodnota pozemků celkem		120 987 255

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění:

Tržní hodnota

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky TH

65 679 880,- Kč

Tržní hodnota

65 680 000 Kč

včetně DPH

slovy: Šedesát pět milionů šest set osmdesát tisíc Kč

Reziduální hodnota

1. Hodnota pozemků

1.1. Reziduální hodnota

120 978 900,- Kč

Reziduální hodnota

120 990 000 Kč

včetně DPH

slovy: Jednostodvacet milionů devět set devadesát tisíc Kč

Silné stránky

- investiční příležitost
- část pozemků vhodná k zástavbě dle územního plánu SV
- nízká nabídka pozemků k prodeji
- velmi pěkné okolní prostředí
- vypracovaná projektová dokumentace k zástavbě vč. technické zprávy

Slabé stránky

- plochy s trvalými a náletovými dřevinami
- většina pozemků nezasídlovaná
- referendum - záporné stanovisko k bytové zástavbě
- zchátralé stavby, nutné demolice
- částečně zátopová oblast

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota cena je navrhována v úrovni hodnoty porovnávací. Nabídka pozemků na území hl.m. Prahy není velká oproti poptávce, jednotlivé rozdíly mezi porovnávanými pozemky byly upravovány korekčními koeficienty.

Na žádost zadavatele byla zpracována reziduální hodnota, která je platná za předpokladu vydání územního rozhodnutí.

Dle platného cenového předpisu byla stanovena i cena zjištěná, která bývá ve většině případů

používána pro daňové účely a je vyžadována zákonem o oceňování. Bývá k ní někdy přihlíženo tam, kde nelze stanovit tržní hodnotu vzhledem k absenci prodeju či nabídek některých druhů pozemků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena porovnávací hodnota a byla provedena srovnávací analýza, byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Po stanovení ceny obvyklé nebyl v některých případech nalezen dostatečný vzorek podobných nemovitých věcí, z těchto důvodů byla stanovena tržní hodnota.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje v daném místě a čase a v případě vydání územního rozhodnutí k výstavbě bytových domů. Nad rámec běžného ocenění a postupu byla stanovena reziduální hodnota nemovité věci pro ilustraci hodnoty pozemku při možné zástavbě bytovými domy.

Tržní hodnota

65 680 000 Kč

včetně DPH

slovy: Šedesátpětmilionůšestsetosmdesátisíc Kč

Reziduální hodnota

120 990 000 Kč

včetně DPH

slovy: Jednostodvacetmilionůdevětsetdevadesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Reziduální hodnota je platná vždy po vydání územního rozhodnutí. Byla zpracována na žádost zadavatele.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1
Povodňová mapa	11

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území:745251Řeporyje List vlastnictví: 1637
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 12:38:00

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti včásti B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

- Základní právo smluvní

existující pohledávka 6 920 000,- Kčs příslušenstvím
k podílu 1/2

Oprávnění pro

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 07299176

Povinnost k

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 07299176

Parcela: 1388/2, Parcela: 1393/13, Parcela: 1396/10, Parcela: 1396/8, Parcela: 1402/1, Parcela: 1402/2, Parcela: 1403, Parcela: 1404/1, Parcela: 1405/1, Parcela: 1406, Parcela: 1407, Parcela: 1408, Parcela: 1409, Parcela: 1466/5, Parcela: 1674/10, Parcela: 1674/11, Parcela: 1674/9, Parcela: 1695/2, Parcela: 1695/4

Listina Smlouva o zřízení věcného práva podle obč.z. ze dne 11.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2016 13:15:22. Zápis proveden dne 07.04.2016.

Smlouva o postoupení pohledávky (ve spojení s dodatkemč. 1) ze dne 09.11.2018.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 11:57:40. Zápis proveden dne 14.01.2020.

Listina Smlouva o postoupení pohledávky 13ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.11.2019 ze dne
 15.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 12:03:35. Zápis proveden
 dne 16.01.2020.

Poradi k11.02.2016 13:15

V-78304/2019-101

- Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 5 080 000,- Kčs příslušenstvím
Oprávnění pro

Oprávnění pro

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 07299176

Povinnost k

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 07299176

Parcela: 1388/2, Parcela: 1393/13, Parcela: 1396/10, Parcela: 1396/8, Parcela: 1402/1, Parcela: 1402/2, Parcela: 1403, Parcela: 1404/1, Parcela: 1405/1, Parcela: 1406, Parcela: 1407, Parcela: 1408, Parcela: 1409, Parcela: 1466/5, Parcela: 1674/10, Parcela: 1674/11, Parcela: 1674/9, Parcela: 1695/2, Parcela: 1695/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2016, Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2016 13:15:22. Zápis proveden dne 22.03.2016.
 Listina Smlouva o zastavení

15.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 12:03:35. Zápis proveden

Listina Smlouva o postoupení pohledávky (ve spojení s dodatkem č. 1) ze dne 09.11.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 11:57:40. Zápis proveden dne
14.01.2020.

V-78292/2019-101

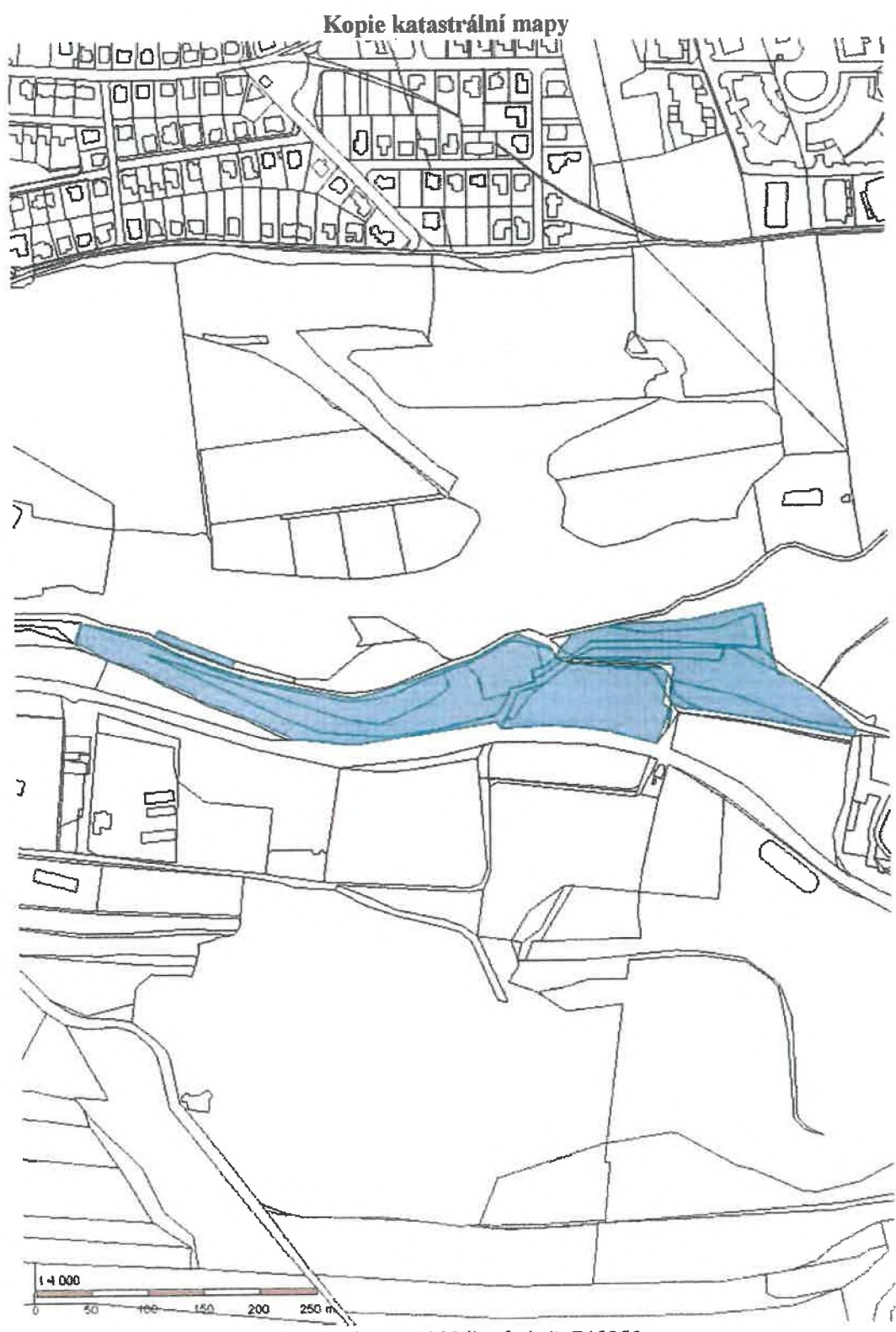
V-78292/201

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 12:36:00

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

Poučení: Údaje katastru lze vžít 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://www.cuzk.cz/>.

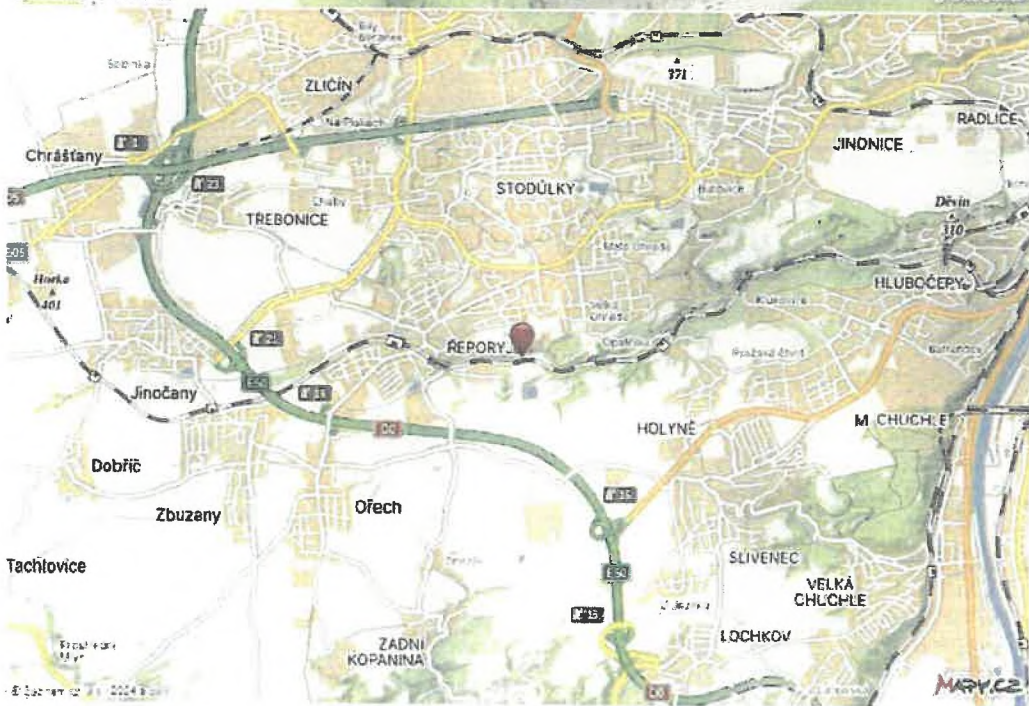
Strana 4



Pozemek p.č. 1388/2 v k.ú. č. 745251



Mapa oblasti



Povedňová mapa

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:4000

INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ

Plocha vybraného území: 38322 m²

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Řeporyje
počet parcel: 19

PARCELNÍ ČÍSLO

1388/2, 1393/13, 1396/10, 1396/8, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1,
1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/10, 1674/11, 1674/9,
1695/2, 1695/4

PAMÁTKY

	Archeologické lokality		Ochranné pásmo Pražské památkové rezervace
	Historická jádra obcí		Městská památková rezervace
	Kulturní památky ověřené		Vesnická památková rezervace
	Kulturní památky neověřené		Městská památková zóna
	Národní kulturní památky		Vesnická památková zóna
	Ochranné pásma národních kulturních památek		Archeologické stopy

① Archeologické lokality	nevyskytuje se
Významné archeologické plochy	nevyskytuje se
① Historická jádra obcí	nevyskytuje se
① Národní kulturní památky	nevyskytuje se
① Ochranná pásma národních kulturních památek	nevyskytuje se
① Kulturní památky	nevyskytuje se
① Památkové rezervace	nevyskytuje se
① Ochranné pásmo pražské památkové rezervace	nevyskytuje se
① Památkové zóny	nevyskytuje se

URBANISMUS A NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

-  současně zastavěné území dle ÚPn SÚ HMP 1999
-  území se zákazem výškových staveb
-  schválené regulační plány
-  hřbitovy
-  ochranná pásma hřbitovů

Stavební uzávěry

-  stavební uzávěra pro Velká rozvojová území (VRÚ)
-  stavební uzávěra pro trasy městské kolejové dopravy
-  stavební uzávěra pro nadřazenou komunikační síť hl. m. Prahy
-  stavební uzávěra pro silniční okruh ve variantě JVD
-  vybrané ostatní stavební uzávěry

① Zastavěné území: 2345.5 m ²	
① Stavební uzávěry	nevyskytuje se
① Území se zákazem výškových staveb	nevyskytuje se
① Schválené regulační plány	nevyskytuje se
① Hřbitovy vč. ochranného pásma	nevyskytuje se

INFORMATIVNÍ VÝPIS

ZDROJ: dataová základna GFS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprapraha.cz>

ZL	louky, pastviny, travnatá lada	RPJ	parkově upravené plochy
ZA	zahradnictví	RAP	rekreační areály přírodní
ZSZ	zahrady	RAS	rekreační areály sportovní
ZSV	vinice	RAZ	rekreační a zahrádkové osady
ZSP	sady produkční	RAG	golfová hřiště
ZSO	sady opuštěné	RY	rekreační areály vzdělávací - ZOO, botanická zahrada
ZH	zahrady rodinných domů a činžovních vst	RSL	sportovní areály lokální
ZHV	zahrady a hřiště občanské vybavenosti	RSM	sportovní areály městské
NZS	nelesní porosty dřevin zapojené se stromy	GZA	polikliniky, ordinace
NZK	nelesní porosty dřevin zapojené s keři	OZH	hygienické stanice
NZO	nelesní porosty dřevin zapojené se stromy a keři	OZM	nemocnice
NMS	nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy	OBZ	záchranná služba
NMK	nelesní porosty dřevin nezapojené s keři	OBH	hasiči
MNO	nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy a keři	OBP	policie
HM	mokřadní porosty bez dřevin	OBQ	integrovaný záchranný systém
ND	doprovodná vegetace	OBA	armáda
LRO	lesy	OBV	vězeňství
LNR	lesoparky	OUC	místní správa
RPP	parky		
RPH	hřbitovy		pokračování na další straně

pokračování na další straně

[illegible]

INFORMATIVNÍ VÝPIS

ZDROJ: datová základna GIS M. m. Prahy © IPR 2024
<http://geopost.iprpraha.cz>

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Zařízení protipovodňové ochrany

-  zařízení protipovodňové ochrany zajišťovaná městem
-  zařízení protipovodňové ochrany zajišťovaná individuálně

Záplavová území pro průtok Q_n (Vltava, Berounka)

-  záplavové území pro průtok Q_5 (průtok pětileté vody)
-  záplavové území pro průtok Q_{20} (průtok dvacetileté vody)
-  záplavové území pro průtok Q_{100} (průtok stodesátileté vody)
-  záplavové území pro průtok Q_{100} (průtok stoleté vody s PPO)
-  záplavové území pro průtok Q_{100} (průtok v roce 2002 s PPO)

Záplavová území - drobné vodní toky

-  aktivní zóna záplavového území na drobných vodních tocích
-  záplavové území pro průtok Q_{100} na drobných vodních tocích

Záplavová území - Vltava, Berounka

-  aktivní zóna záplavového území
-  záplavové území neprůtočná
-  záplavové území průtočná
-  záplavové území určená k ochraně městem
-  záplavové území určená k ochraně individuálně

① Aktivní zóna - Vltava a Berounka	nevyskytuje se
① Aktivní zóna - drobné vodní toky: 10216.1 m ²	
① Kategorie záplavových území - Vltava a Berounka	nevyskytuje se
① Kategorie záplavových území - drobné vodní toky: 12534.3 m ² Záplavové území pro průtok Q_{100} 2318.2 m ²	
Záplavová území pro Q_n - Vltava a Berounka	nevyskytuje se
Záplavová území pro Q_n - drobné vodní toky: Záplavové území pro průtok Q_5 (průtok pětileté vody) 8032.4 m ² Záplavové území pro průtok Q_{20} (průtok dvacetileté vody) 10174.8 m ² Záplavové území pro průtok Q_{100} (průtok stoleté vody s PPO) 12534.3 m ²	
① Zařízení protipovodňové ochrany	nevyskytuje se

INFORMATIVNÍ VÝPIS

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprapraha.cz>

ZÁVAZNÉ PRVKY

ZÁVAZNÉ PRVKY

COPY FINE

DE	ČÍSLO DNE
SV	VSOUKROBNOST
SMŠNĚ	
SV	VSOUKROBNOST
	SMŠNĚ MÍSTNOSTI
VÝROBY A SLEŽENÍ	
SV	VSOUKROBNOST
SV	VSOUKROBNOST
SPORT A REKREACE	
SV	VSOUKROBNOST
SV	VSOUKROBNOST
ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY ORGÁNICKÝCH VÝROB	
SV	VSOUKROBNOST
SV	VSOUKROBNOST
SV	VSOUKROBNOST
SV	VSOUKROBNOST

ZVLÁŠTNÍ KOMITÉ NYČRČ VNSKÉHO VYBAVENÍ

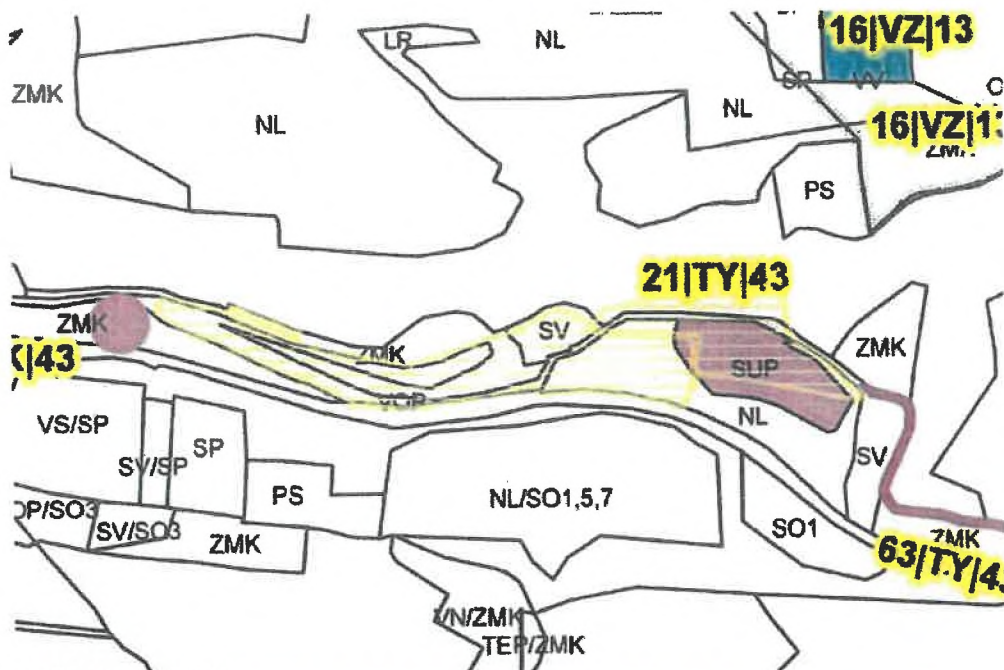
END	OFF (END)
END	END OF THE LINE
END	END OF THE LINE
END	END OF THE LINE

ARMADA ABL/PC/CM/DT

[illegible]

TVV	STANDARD VARIANCE
TVR	STANDARD ERROR
TV	STANDARD DEVIATION
TVO	COVARIANCE

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprpraha.cz>



Veřejně prospěšné stavby



Podrobné členění ploch zeleně

INFORMATIVNÍ VÝPIS
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprpraha.cz>

UPRHL

NÁVRHOVÝ HORIZONT

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území
DZ, LR, NL, SUP, SV, VOP, ZMK

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím. Zelení, pěší způsobem využití, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení. Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. 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.

LR - lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa?

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkce lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. 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.

NL - louky, pastviny

Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Soliterní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. 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.

SUP - suché nádrže (poldry)

Hlavní využití:

Přírodní plochy určené k řízení rozlivu a občasné retenci povrchových vod.

Přípustné využití:

Zelení, travní porosty. Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Cyklistické stezky za podmínky, že nezasáhnou do konstrukce ochranných hrází poldru. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

INFORMATIVNÍ VÝPIS

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.ipr.praha.cz>

SV - víceúčelné smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinační zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinační zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahrádkářství, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelsví. 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň. Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, 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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybaveností stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

INFORMATIVNÍ VÝPIS

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy z: IPR 2024
<http://georeport.iprapraha.cz>

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

KATEGORIE	KÓD	POPIS
TY - VODNÍ TOKY A PLOCHY	21	Řeporyje - suchý poldr N10

Kódy jednotlivých VPS podle seznamu v textové části sestávající z pořadového čísla v kategorii, značky kategorie a pořadového čísla městské části, např. 3|VS|11 značí v pořadí 3. veřejně prospěšnou stavbu pro školství na Praze 11

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyly přizváni žádní konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087117/2023 - 318.

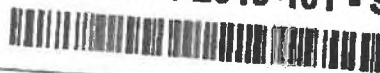
V Praze 12.12.2023



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.



V - 10051 / 2019-101 - S



Insolvenční správci v.o.s., IČ: 22800085
se sídlem Vlašimská 1925, 256 01 Benešov
insolvenční správce dlužníka: TEL – Servis s.r.o.,
IČ: 28949251, se sídlem Kladno, Váňova 3179, PSČ 27201

a

STARTEN PRAGUE s.r.o.,

IČ: 07299176

se sídlem: Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00, Praha 2



KUPNÍ SMLOUVA



CUZK 100009470732

Tato kupní smlouva (dále jen „Kupní smlouva“) se uzavírá mezi následujícími smluvními stranami:

Insolvenční správci v.o.s., IČ: 22800085
se sídlem Vlašimská 1925, 256 01 Benčšov
č.ú.: 5080124531/5500 vedený u Raiffeisenbank, a.s. (dále jen „Účet Prodávajícího“)
insolvenční správce:
TEL – Servis s.r.o.,
IČ: 28949251 se sídlem Kladno, Václavská 2190, PSČ 250 01 (dále jen „TEL Servis“)

STARTEN PRAGUE s.r.o., IČ: 07299176
se sídlem: Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00, Praha 2
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. C 298675
Zastoupená: PRAGORA s.r.o. zastoupená [redacted]
(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně rovněž jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jen „Smluvní strana“)

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Na majetek TEL Servis je vedeno u Krajského soudu v Praze insolvenční řízení pod sp.zn.: KSPH 67 INS 29863/2015. Usnesením č.j. KSPH 67 INS 29863/2015 - B - 20 z 1.11. 2016 byl Prodávající potvrzen ve funkci insolvenčního správce dlužníka TEL Servis:
- 1.2 Prodávající, Kupující, pan JUDr. Ing. Petr Bernátek LL.M, a společnost Dalejské údolí, s.r.o., IČ: 03982548, se sídlem Sečská 1847/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, uzavřeli dne 15.11. 2018 smlouvu o budoucích smlouvách: kupní smlouvě a o převodu obchodního podílu a o postoupení pohledávek (dále jen „Budoucí smlouva“), kterou se Smluvní strany zavázaly za podmínek tam uvedených uzavřít tuto Smlouvu, JUDr. Ing. Bernátek a Kupující se zavázali uzavřít smlouvu o převodu obchodního podílu na společnost Dalejské údolí, s.r.o. a současně se zavázali uzavřít dvě smlouvy o postoupení pohledávek za společností Dalejské údolí, s.r.o. specifikované v článku 3.6.2 a 3.6.3 Budoucí smlouvy (dále jen „Závislé smlouvy“). S ohledem na účel uzavření těchto smluv uvedený v Budoucí smlouvě jsou v souladu s § 1727 občanského zákoníku smlouvami na sobě vzájemně závislými, tj. zánik-jedné z těchto smluv zrušuje ostatní smlouvy s obdobnými právními účinky, což Smluvní strany berou na vědomí.
- 1.3 TEL Servis je výlučným vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ k následujícím nemovitostem – pozemkům:

parc. č. 1388/2 (zahrada), parc. č. 1393/13 (lesní pozemek), parc. č. 1396/8 (ostatní plocha), parc. č. 1396/10 (ostatní plocha), parc. č. 1402/1 (zahrada), parc. č. 1402/2 (zahrada), parc. č. 1403 (zahrada), parc. č. 1404/1 (lesní pozemek), parc. č. 1405/1 (zahrada), parc. č. 1406 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Řeporyje, č.p. 25, bydlení, parc. č. 1407 (zahrada), parc. č. 1408 (zahrada), parc. č. 1409 (zahrada), parc. č. 1646/5 (ostatní plocha), parc. č. 1674/9 (ostatní plocha), parc. č. 1674/10 (ostatní plocha), parc. č. 1674/11 (ostatní plocha), parc. č. 1695/2 (vodní plocha), parc. č. 1695/4 (vodní plocha),

zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1637, pro k.ú. Řeporyje, obec Praha, (dále jen „Nemovitosti“).

Ideální spoluvlastnický podíl TEL Servis o velikosti $\frac{1}{2}$ k Nemovitostem dále jen „Předmět převodu“.

- 1.4 Prodávající má zájem Předmět převodu Kupujícímu prodat a Kupující má zájem Předmět převodu koupit a zaplatit za něj Prodávajícímu Kupní cenu,

2. Předmět Kupní smlouvy

Prodávající touto Kupní smlouvou prodává Předmět převodu Kupujícímu a touto Kupní smlouvou se zavazuje, že odevzdá Kupujícímu Předmět převodu společně se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, a umožňuje mu nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu, a Kupující se zavazuje, že Předmět převodu převezme se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a zaplatí Prodávajícímu Kupní cenu dle čl. 3 této Kupní smlouvy.

3. Kupní cena a úhrada Kupní ceny

- 3.1 Kupní cena za Předmět převodu činí 15.000.000,- Kč (slovy: *patnáct milionů korun českých*) (dále jen „Kupní cena“).
- 3.2 Kupní cena byla Kupujícím uhrazena do advokátní úschovy dle Smlouvy o advokátní úschově uzavřené mezi Prodávajícím, Kupujícím a společností Čalfa, Bartošík a partneři, s.r.o., advokátní kancelář, IČ: 28221770, sídlem Praha 1, Karlovo nám. 671/24, PSČ 11000 (dále jen „Smlouva o advokátní úschově“) jako schovatelem (dále jen „Schovatel“), na úschovní účet Schovatele č.ú.: 2113173468/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Úschovní účet“).
- 3.3 Schovatel provede výplatu Kupní ceny z Úschovního účtu po uplynutí lhůty čtyř (4) měsíců od řádného zveřejnění Kupní smlouvy v insolvenčním rejstříku za předpokladu, že nedošlo k zahájení incidenčního sporu, jehož předmětem je žaloba o neplatnost Kupní smlouvy v souladu s podmínkami Smlouvy o advokátní úschově.

4. Prohlášení, záruky a závazky Prodávajícího a Kupujícího

Prodávající a Kupující prohlašují a zaručují se, že následující prohlášení (dále jen „Prohlášení a záruky“) jsou ke dni podpisu této Kupní smlouvy pravdivá, správná a úplná a že zůstanou pravdivá, správná a úplná i po celou dobu trvání závazku z této Kupní smlouvy:

4.1 Prohlášení a záruky Prodávajícího:

- 4.1.1 Prodávající prohlašuje, že Tel Servis je výlučným vlastníkem Předmětu převodu a Prodávající je plně oprávněn tuto Kupní smlouvu uzavřít.
- 4.1.2 Prodávající prohlašuje, že seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu i Nemovitostí, bylo mu umožněno si Nemovitosti prohlédnout a byly mu sděleny veškeré skutečnosti o stavu Předmětu převodu a Nemovitostí.
- 4.1.3 Prodávajícímu není známo, že by ke dni podpisu této Kupní smlouvy existovaly u finančních úřadů jakékoliv finanční závazky nebo daňové nedoplatky, které by mohly způsobit jeho neschopnost nebo nemožnost prodat Předmět převodu.
- 4.1.4 Prodávající prohlašuje, že na něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, ani u něho neexistuje hrozící úpadek ve smyslu ustanovení § 3 odstavec 4 insolvenčního zákona.
- 4.1.5 Prodávající prohlašuje, že proti němu ani na jeho majetek nebyla nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí.
- 4.1.6 Prodávající prohlašuje, že neexistuje a nebude existovat žádná skutečnost, pro kterou by mohla kterákoli třetí osoba ve lhůtách stanovených právními předpisy podle kteréhokoli právního předpisu účinně odporovat právnímu jednání Prodávajícího, kterým je uzavření této Kupní smlouvy tj., zejména Prodávající uzavřením této Kupní smlouvy nezkracuje žádného z věřitelů Tel Servis, ani nemrhá jeho majetkem, Kupní cena je přiměřeným protiplněním za převod Předmětu převodu a k prodeji Předmětu převodu obdržel pokyn zajištěného věřitele/zástupce věřitelů.
- 4.1.7 Prodávající prohlašuje a ujišťuje Kupujícího, že na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy ani zapsaná věcná břemena či jiná zapsaná omezení vlastnických práv či práva třetích osob s výjimkou zástavních práv vypořádaných v rámci insolvenčního řízení TEL Servis, která budou prodejem dle této Kupní smlouvy vypořádána a z katastru nemovitostí vymazána. Prodávající dále prohlašuje, že k Předmětu převodu nemá žádný subjekt nájemní ani jiná užívací práva.
- 4.1.8 Prodávající se zavazuje, že po podpisu této Kupní smlouvy učiní veškerá potřebná jednání, aby získal a na příslušný katastr nemovitostí předal a podal veškeré potřebné listiny za účelem výmazu výše specifikovaných zástavních práv, která převodem dle této Kupní smlouvy zanikají.

4.2 Prohlášení a záruky Kupujícího

- 4.2.1 Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu a Nemovitostí, bylo mu umožněno si Předmět převodu a Nemovitosti prohlédnout a byly mu sděleny skutečnosti o stavu Předmětu převodu a Nemovitostí. Kupující prohlašuje, že Předmět převodu v tomto stavu kupuje.
- 4.2.2 Kupující prohlašuje, že má zajištěny finanční prostředky na zaplacení sjednané Kupní ceny a že tato byla zaplacená před podpisem této Smlouvy formou zálohy na Úschovni účet Schovatele.
- 4.2.3 Kupujícímu není známo, že by ke dni podpisu této Kupní smlouvy existovaly u finančních úřadů jakékoliv finanční závazky nebo daňové nedoplatky, které by

mohly způsobit jeho neschopnost nebo nemožnost uhradit sjednanou Kupní cenu a/nebo jiná plnění dle této Kupní smlouvy.

4.2.4 Kupující prohlašuje, že na něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, ani u něj neexistuje hrozící úpadek ve smyslu ustanovení § 3 odstavec 4 insolvenčního zákona.

4.2.5 Kupující prohlašuje, že proti němu ani na jeho majetek nebyla nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí a Kupující není ani jinak omezen v nakládání se svým majetkem.

4.2.6 Kupující prohlašuje, že neexistuje a nebude existovat žádná skutečnost, pro kterou by mohla kterákoli třetí osoba ve lhůtách stanovených právními předpisy podle kteréhokoli právního předpisu účinně odporovat právnímu jednání Kupujícího, kterým je uzavření této Kupní smlouvy, tj., zejména Kupující uzavřením této Kupní smlouvy nezkracuje žádného ze svých věřitelů ani nemrhá svým majetkem a Kupní cena je přiměřeným protiplněním za převod Předmětu převodu.

5. Předání a převzetí Předmětu převodu

5.1 Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.2 Smluvní strany se dohodly, že dnem doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu přechází na Kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení.

5.3 K předání a převzetí Předmětu převodu dojde po domluvě Prodávajícího s Kupujícími po vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Termín předání a převzetí bude stanoven tak, aby k převjínce došlo nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího.

5.4 Až do rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí a vypořádání Kupní ceny jsou Smluvní strany svými projevy vůle podle této Kupní smlouvy vázány a jsou si povinny poskytovat vzájemnou součinnost, zejména učinit veškerá nezbytná právní jednání při odstraňování možných překážek, jež by uskutečnění vkladu vlastnického práva Kupujících k Předmětu převodu do katastru nemovitostí bránilo.

6. Zrušení Kupní smlouvy

6.1 Smluvní strany jsou oprávněny od této Kupní smlouvy odstoupit písemným oznámením zaslaným druhé Smluvní straně v souladu s ustanoveními upravujícími oznámení podle článku 9 této Kupní smlouvy, pokud kterékoli z Prohlášení a záruk uvedených v článku 4 této Kupní smlouvy se ukáže jako nepravdivé.

- 6.2 Nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna od této Kupní smlouvy odstoupit, pokud vklad vlastnického práva pro Kupující podle této Kupní smlouvy nebude pravomocně zapsán do katastru nemovitostí nejpozději do 31.5. 2019.
- 6.3 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že dojde k zahájení incidenčního sporu o neplatnost Kupní smlouvy.
- 6.4 Z důvodu právní jistoty se smluvní strany dohodly, že Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že dojde ke zrušení kterékoliv ze Závislých smluv.
- 6.5 Odstoupením od této Kupní smlouvy z jakéhokoli důvodu se Kupní smlouva od počátku ruší. Smluvní strany si navzájem vrátí případná přijatá plnění, která si poskytly, dle podmínek smlouvy o úschově nebo do 30 dní v případě, že již došlo k výplatě finančních prostředků z úschovy.

7. Daňové a poplatkové povinnosti

- 7.1 Kupující je povinen podat příslušnému finančnímu úřadu ve stanovené lhůtě daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a ve stanovené lhůtě je povinen uhradit příslušnou daň.
- 7.2 Správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazují uhradit Kupující.

8. Návrh na vklad

- 8.1 Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, který zároveň s touto Kupní smlouvou Smluvní strany společně podepíší ve dvojím vyhotovení (dále jen „Návrh na vklad“) včetně dvou vyhotovení podepsané Kupní smlouvy (s úředně ověřenými podpisy), budou předány Schovateli. Tento vydá tyto listiny dle podmínek uvedených v advokátní úschově, a to tak, že jedno vyhotovení Kupní smlouvy a dvě vyhotovení návrhu na vklad doručí na podatelnu Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (na jedno vyhotovení návrhu na zahájení vkladového řízení bude vyznačeno razítko podatelny svědčící o jejich doručení a toto si ponechá) a jedno vyhotovení předá Kupujícímu.

- 8.2 Jestliže katastrální úřad příslušný pro vklad vlastnického práva Kupujících prohlásí, že příslušný Návrh na vklad anebo tato Kupní smlouva nejsou dostatečným podkladem pro zápis vlastnického práva Kupujícího vzniklého na základě této Kupní smlouvy, pak se Smluvní strany zavazují, že ihned zahájí veškerá potřebná opatření a provedou potřebná právní jednání směřující k odstranění nedostatků v Návrhu na vklad nebo v této Kupní smlouvě tak, aby vklad vlastnického práva Kupujících byl proveden co nejdříve.
- 8.3 V případě, že kterákoliv Smluvní strana poruší závazek poskytnutí součinnosti dle odst. 8.2 výše a řízení o Vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Kupní smlouvy bude z toho důvodu zastaveno a/nebo Návrh na vklad tohoto práva odmítnut, nebo zamítnut je tato Smluvní strana povinna uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč. Ujednání a úhrada smluvní pokuty nemají vliv na povinnost k náhradě škody. Smluvní pokuta je splatná dnem skončení řízení o vkladu práva kupujícího dle této Kupní smlouvy.
- 8.4 V případě, že se jakékoliv prohlášení Prodávajícího, nebo Kupujícího uvedené v článku 4 této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, je Prodávající, nebo Kupující povinen uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč.

9. Oznámení

- 9.1 Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení podle této Kupní smlouvy budou oznamovány doporučeným dopisem.
- 9.2 Pokud Prodávající neoznámí Kupujícímu jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Prodávajícímu zasílána a oznamována na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy bez nutnosti pro Kupujícího ověřovat, zda se jedná o aktuální adresu Prodávajícího či nikoliv:
- 9.3 Pokud Kupující neoznámí Prodávajícímu jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Kupujícímu zasílána a oznamována na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy bez nutnosti pro Prodávajícího ověřovat, zda se jedná o aktuální adresu Kupujícího či nikoliv:

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato Kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 10.2 Závazek vyplývající z této Kupní smlouvy se řídí právem České republiky, zejména pak ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 10.3 Tuto Kupní smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků.

- 10.4 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 10.5 Tato Kupní smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) vyhotoveních (z toho dvě vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran), které budou uloženy po podpisu u Schovatele s tím, že Schovatel po podepsání Smluvními stranami Prodávajícímu předá 1 (jedno) vyhotovení bez ověřených podpisů Smluvních stran Kupujícímu, 1 (jedno) vyhotovení bez ověřených podpisů Smluvních stran Prodávajícímu a 1 (jedno) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran, jakož i 2x podepsaný Návrh na vklad, budou po uložení do advokátní úschovy následně Schovatelem podány příslušnému katastru nemovitostí a 1 (jedno) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude následně předáno Kupujícímu dle sjednaných podmínek advokátní úschovy. Jedno vyhotovení s prostými podpisy si ponechá Schovatel pro účely administrace úschovy dle Smlouvy o úschově.
- 10.6 Po přečtení této Kupní smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah, prohlášení, práva a povinnosti v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato Kupní smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 6.12.2018

V Praze dne 6/12/2018

Prodávající:

Kupující:



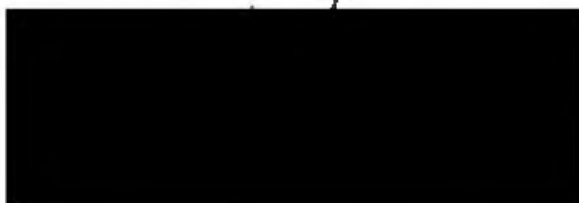
Společnost

STAG
PRAGORA s.r.o.,
Angelo Barni, jednatel

Dalejské údolí, s.r.o., IČ: 03982548, se sídlem Sečská 1847/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 240946 jako spoluvlastník Nemovitostí dle této kupní smlouvy tímto potvrzuje, že mu bylo nabídnuto využití předkupního práva dle této kupní smlouvy, toto předkupní právo nevyužívá a vzdává se ho.



za Dalejské údolí, s.r.o.





KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Dalejské údolí, s.r.o.

IČ: 03982548

Se sídlem: Sečská 1847/7, Strašnice, 100 00 Praha 10,

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 240946

Zastoupená: PRAGORA s.r.o., IČ: 281 67 589, jednatel, kterého při výkonu funkce jednatele zastupuje [redacted]

(dále jen jako „prodávající“)

■

STARTEN PRAGUE s.r.o.

IČO: 07299176

Se sídlem: Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 298675

Zastoupená: PRAGORA s.r.o., IČ: 281 67 589, jednatel, kterého při výkonu funkce jednatele zastupuje [redacted]

(dále jen jako „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), tuto

Kupní smlouvu
(dále jen „kupní smlouva“):



CUZK 100011665674

I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ (jedné poloviny) na těchto nemovitých věcech:
 - Pozemek parc. č. 1388/2, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu
 - Pozemek parc. č. 1393/13, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
 - Pozemek parc. č. 1396/8, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,
 - Pozemek parc. č. 1396/10, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,
 - Pozemek parc. č. 1402/1, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1402/2, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1403, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1404/1, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
 - Pozemek parc. č. 1405/1, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1406 zastavěná plocha a nádvoří (jejíž součástí je stavba: Řeporyje, č.p. 25, bydlení, stojící na tomto pozemku),
 - Pozemek parc. č. 1407, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1408, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1409, zahrada, pozemek zemědělského půdního fondu,
 - Pozemek parc. č. 1646/5, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,
 - Pozemek parc. č. 1674/9, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,
 - Pozemek parc. č. 1674/10, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,

- Pozemek parc. č.1674/11, ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace,
- Pozemek parc. č. 1695/2, vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené,
- Pozemek parc. č. 1695/4, vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené,

vše v katastrálním území Řeporyje, v obci Praha, vše zapsáno na LV č. 1637, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha; kopie LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě.

2. Spoluvlastnický podíl prodávajícího na nemovitých věcech, specifikovaný v odst. 1 tohoto článku kupní smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství, je dále v této kupní smlouvě označen také pouze jako „nemovité věci“.

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající tímto prodává nemovité věci uvedené v článku I. této kupní smlouvy do vlastnictví kupujícího, který nemovité věci za níže uvedenou kupní cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví, tj. na základě této kupní smlouvy se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá nemovité věci a umožní mu nabýt vlastnické právo k nim a kupující se zavazuje, že nemovité věci převezme a zaplatí za ně prodávajícímu ujednanou kupní cenu dle článku III. této kupní smlouvy.

III.

Kupní cena

1. Kupní cena nemovitých věcí činí **12.000.000,- Kč** (slovy: dvanáct milionů korun českých).
2. Částka ve výši **12.000.000,- Kč** (slovy: dvanáct milionů korun českých) bude kupujícím uhrazena do 30 dní ode dne podpisu této smlouvy.
3. V případě, že nedojde k úhradě kupní ceny nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, může prodávající od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení nabývá účinnosti doručením druhé smluvní straně.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech ke dni podpisu této kupní smlouvy nevážnou žádná věcná práva, práva třetích osob a ani jiné právní vady (zejména věcné břemeno, služebnost, zástavní právo, právo stavby, exekuce, soudní výkon rozhodnutí, insolvenční řízení, poznámka spornosti, plomba, nájemní právo apod.), či jakákoliv jiná možná omezení.
2. Za vadu nemovitých věcí nebude považováno, pokud dojde ke změně výměr nemovitých věcí obnovou katastrálního operátu.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem nemovitých věcí, dle informací a dokumentace poskytnutých mu ze strany prodávajících, a s výpisem z katastru nemovitostí a nemá k jejich stavu žádné výhrady.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim není známo, že by proti nim či na jejich majetek byly vedeny soudní řízení, správní řízení, výkon rozhodnutí, exekuce, insolvenční řízení, které by mohly ovlivnit realizaci této kupní smlouvy, a dále prohlašují, že nejsou v úpadku a úpadek jim ani nehrozí.
5. Prodávající prohlašují, že ke dni uzavření této kupní smlouvy na nemovitých věcech nevážnou žádné dluhy

6. Smluvní strany prohlašují a podpisem této smlouvy stvrzují, že prodávající předali před podpisem této kupní smlouvy kupujícímu příslušné průkazy energetické náročnosti budov.
7. Prodávající prohlašuje, že nemovité věci nejsou a nemohou být předmětem restitučních nároků dle zvláštních zákonů, že vůči němu nikdo takový či obdobný nárok neuplatnil a dle jeho nejlepšího vědomí není oprávněn uplatnit.
8. Prodávající prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí nemovité věci nejsou dotčeny žádnou ekologickou újmou, a to ani v rámci vnitřních konstrukcí.
9. V případě, že porušením povinností uvedených v tomto článku kupní smlouvy dojde k podstatnému porušení kupní smlouvy dle § 2002 a násl. občanského zákoníku, může oprávněná smluvní strana bez zbytečného odkladu od této kupní smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně. Zároveň pro takový případ sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: Jeden milion korun českých).

V.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí, nabytí vlastnického práva a předání nemovitých věcí

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad vlastnického práva bude podepsán smluvními stranami současně s uzavřením této kupní smlouvy.
3. Návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „návrh na vklad“) podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající, a to do tří dnů ode dne uhrazení kupní ceny dle této smlouvy.
4. V případě, že by příslušný katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany bezodkladně zjednat nápravu dle výzvy katastrálního úřadu, zejména se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou nezbytnou součinnost. V případě, že by katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu vlastnického práva zastavil nebo zamítnul, zavazují se smluvní strany odstranit důvod takového zastavení či zamítnutí, pokud to charakter vady dovolí, a uzavřít případně novou kupní smlouvu, která v nejvyšší možné míře zachová účel a smysl zamýšlený touto kupní smlouvou, a poté se zavazují znovu podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Vlastnické právo k nemovitým věcem nabude kupující vkladem práva do katastru nemovitostí s účinky vkladu ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.
6. Nebezpečí škody na nemovitých věcech přechází na kupujícího dnem jejich předání kupujícímu.
7. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je povinen předat vyklizené nemovité věci kupujícímu nejpozději 5 dní ode dne provedení zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající se zavazuje, že do doby předání nemovitých věcí kupujícímu, bude řádně hradit veškeré služby a jiné náklady a platby spojené s užíváním a vlastnictvím nemovitých věcí (zejména veškeré náklady na správu, údržbu a nezbytné opravy, úhrady za dodávky elektrické energie, plynu a vody, pojistné, daň z nemovitých věcí, odvoz odpadu apod.).
8. O předání nemovitých věcí bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, jehož součástí bude rovněž záznam o stavu měřidel médií dodávaných do nemovitých věcí.
9. Prodávající se zavazuje, že ke dni předání nemovitých věcí nebude adresa nemovitých věcí vedena jako místo trvalého pobytu, místo podnikání či sídlo prodávajících nebo třetích osob.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Výklad této kupní smlouvy a právní vztahy z ní vzniklé se řídí právem České republiky a zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany zároveň výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a ust. § 1766 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení kupní smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této kupní smlouvy v hrubém nepoměru, a výslovně vylučují aplikaci ust. § 1793 až ust. § 1796 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany tímto ujednávají zákaz postoupení a započtení jakékoli pohledávky vzniklé na základě této kupní smlouvy či v souvislosti s ní, pokud není výše v této kupní smlouvě uvedeno jinak.
5. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této kupní smlouvy zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné a je od ostatního obsahu kupní smlouvy oddělitelné, nebude tím dotčena existence, platnost a účinnost ostatních ustanovení kupní smlouvy a smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této kupní smlouvy i v případě takového zdánlivého, neplatného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou zároveň povinny poskytnout si vzájemnou součinnost, aby zdánlivé, neplatné, nebo neúčinné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným a účinným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachová účel a smysl zamýšlený zdánlivým, neplatným, nebo neúčinným ustanovením, pokud bude nezbytné takové ustanovení nahradit.
6. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, přičemž po 1 vyhotovení obdrží prodávající, 1 vyhotovení je určeno pro kupujícího, a 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro příslušný katastrální úřad.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, resp. vlastnoruční podpisy jejich oprávněných zástupců.

V Praze dne 22.12.2020

pr



V Praze dne 22.12.2020

kupující





PETICE PROTI HROZÍCÍ VÝSTAVBĚ BYTŮ V PŘÍRODNÍM PARKU PROKOPSKÉ A DALEJSKÉ ÚDOLÍ (LOKALITA TRUNEČKŮV MLÝN, AREÁL VÁPENKA BISKUP-KVIS-KOTRBA)

Sdílet na Facebooku

 Petice

 Oznámení 2

 Podpisy 2 179

 Komentáře

 Statistika

[Zásady ochrany osobních údajů](#)

 Zvláštní viditelnost

My, níže podepsaní, nesouhlasíme s plánovanou výstavbou bytového areálu v přírodním parku Prokopské a Dalejské údolí v lokalitě bývalý Trunečkův mlýn ani s dalšími možnými developerskými zájmy v této oblasti. Případná výstavba na tomto území by obsáhla a zdevastovala plochu unikátní přírodní lokality, která je součástí přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí. Je to důležitý prostor pro lidi, kteří žijí v panelových a bytových domech a kteří sem bez problémů přicházejí nebo přijíždějí městskou hromadnou dopravou. Je to oblast významná nejen pro Řeporyje, ale pro obyvatele celé Prahy a části Středočeského kraje. Není to jen záležitost lokální, ale celopražská až celorepubliková. To dokládá např. vyhlášení částí Dalejského údolí za národní přírodní památky (Dalejský profil, Požáry, U Nového mlýna). Jakákoliv bytová výstavba si vynutí zvětšení komunikací a přitáhne dopravní ruch, který ohrozí přírodní i rekreační hodnoty parku. Ty jsou zde zásadní pro velkou část obyvatel nejen blízkého okolí.

Žádáme, aby byl rozvoj dotčeného území přírodního parku řešen v co nejúžší spolupráci místních orgánů s Magistrátem hlavního města

Prahy a jeho pověřených orgánů, jakož i s obyvateli a uživateli tohoto prostoru, a to i v souvislosti s další možnou stavební činností v lokalitě bývalé vápenky Biskup–Kvis–Kotrba.

Žádáme, aby bylo dotčenými orgány toto území posuzováno komplexně a s přístupem, který není v rozporu s principy kulturně-přírodního rozvoje přírodního parku. Hlavním cílem musí být zachování přírodních, krajinářských a rekreačních hodnot údolí, které jsou přínosné pro společnost jako celek. Výstavbu bytových domů a s tím související nárůst automobilové dopravy proto za vhodné v těchto lokalitách nepovažujeme.

Od roku 2020 je na Zastupitelstvu městské části v Praze-Řeporyjích projednáván záměr nového majitele bývalého Trunečkova mlýna, postavit na místě původních staveb mlýna několik bytových domů se 45 parkovacími místy. Součástí projektu je i řešení dopravní obslužnosti dotčené lokality po současné kapacitně nevyhovující jednopruhové komunikaci Mládkova, která je hojně užívána pěšími návštěvníky a cyklisty jako „hlavní brána“ do přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí na jeho západním konci.

V ulici Mládkova dále hrozí další navýšení provozu při případné výstavbě desítek bytů v areálu bývalé vápenky Biskup–Kvis–Kotrba, který je výrazně rozsáhlejší. S povolením záměru v Trunečkově mlýně by se možnost využití tohoto vzdálenějšího areálu otevřela. V současnosti je ulice Mládkova i pro tuto lokalitu jediná možná běžně sjízdná přístupová cesta. Je nanejvýše oprávněné obávat se naprostého přetížení a znehodnocení v současné době nejpřívětivějšího a bezbariérového vstupu do přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí ze západní strany, který má návaznost na autobusové spojení do několika městských částí i okolních obcí a přímé vlakové spojení do centra Prahy.

Komunikace je přitom sevřená z jedné strany svahem národní přírodní památky Dalejský profil a

z druhé strany korytem Dalejského potoka, takže její případné rozšíření by bylo v přímém střetu s veřejnými zájmy na ochraně přírodních a krajinářských hodnot údolí.

Pro městskou část Praha-Řeporyje, ale i pro celou Prahu se jedná o jednu z nejhodnotnějších a nedostupnějších přírodních lokalit a z toho důvodu je nutné další rozvoj tohoto území řešit komplexně a dobře zvážit dopady nejen bytových projektů, ale i dalších ekonomických aktivit na území přírodního parku. Zatímco vodní mlýn, dnes už bývalý, musel stát z podstaty věci co nejbližší vodnímu toku, prostor pro bytové jednotky je dnes třeba hledat jinde než v záplavovém území.

Je zřejmé, že tyto problémy je nutné řešit v co nejúžší spolupráci a s podporou Magistrátu hlavního města Prahy ve prospěch takových řešení, která povedou k rozvoji jednoho z nejkrásnějších přírodních parků na území hlavního města, jehož klíčový význam se potvrzuje zejména v době koronavirové krize. V posledních letech více než kdy dříve přicházejí do údolí lidé, nejen aby se nadýchali čerstvého vzduchu, ale i obnovili fyzické a duševní síly a uvolnili stres, jehož příčinou je vystavení organismu množství nestandardních situací.

Během letitého vývoje kolem výše uvedených kauz došlo ke změně společenské situace. Extrémně narostl automobilismus, ale zároveň společenské povědomí je mnohem citlivější k ochraně životního prostředí – „už nelze jen tak snadno ničit a stavět – doba postoupila“!

Božena Kohoutová [✉ Kontaktujte autora petice](#)

Petice podporované jinými uživateli

[Petice za státní občanství bez diskriminace](#)

[Zákaz chovu jakýchkoliv zvířat A. Prokopovi](#)



Městská část Praha-Řeporyje místostarosta městské části



Magistrát hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

ČJ./SZn:

MC P-RPRJ 01316/2024/

Počet listů: 1

Vaše značka:

Počet příloh: 1

Vyřizuje:

Počet listů příloh:

V Praze dne:

14.6.2024

Počet svazků příloh:

Věc: Trunečkův mlýn

Vážený pane magistře,

byl jsem pověřen zastupitelstvem MČ Praha - Řeporyje, abych Vaším prostřednictvím požádal zastupitelstvo HMP o odkoupení pozemků zapsaných na LV č. 1637 v katastrálním území Řeporyje do majetku HMP.

Společnost STARTEN PRAGUE s.r.o. hlavnímu městu Praze nabízí jak pozemky bývalého Trunečkova mlýna, které se nacházejí v přírodním parku Prokopské a Dalejské údolí, tak i stavební pozemky, které jsou v ochranném pásmu zmíněného parku. Na pozemcích měl vlastník záměr vybudovat bytový dům, k čemuž získal potřebná povolení.

Projekt bytového domu v ochranném pásmu CHKO vzbudil nebývalý odpor veřejnosti, který se potvrdil nejdříve v internetovém a později v řádném místním referendu. V místním referendu se občané jednoznačně vyjádřili proti bytové výstavbě. Výsledek zavázal vedení MČ Praha - Řeporyje, aby podnikla veškeré zákonné kroky proti výstavbě bytových domů na místě bývalého Trunečkova mlýna.

Vycházejíc z projeveného zájmu veřejnosti se zastupitelstvo domnívá, že nejsmysluplnější postup je dostat předmětné pozemky pod veřejnou kontrolu, byl by tím naplněn požadavek široké veřejnosti, které zjevně záleží na nejvýznamnějším pražském přírodním parku. Rovněž by odpadlo nebezpečí vleklých soudních sporů s investorem, který by se mohl v budoucnu domáhat zmařené investice. V připravovaném Metropolitním plánu je s lokalitou počítáno jako se samotou, což umožňuje navýšit zastavitelnost ještě o 20 % oproti platnému územnímu plánu.

Závěrem chci upozornit, že jde o celopražsky významnou lokalitu, která je opakovaně poškozována výstavbou a zde se nám nabízí jedinečná příležitost ukázat Pražanům, že pro naši koalici není ochrana přírody pouze předvolební marketingový slogan. Přimět společnost STARTEN PRAGUE s.r.o. k nabídce odprodeje nebylo jednoduché a bylo by velkou chybou tuto šanci promarnit.

S pozdravem

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-ŘEPORYJE
ŘÁD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Nad Národním 84
155 00 Praha 5-Řeporyje

Vyjádření

VÁŠ DOPTIS ZN. **MHMP 1462177/2024**
Č. J. IPR **10425/24**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

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

VĚC Vyjádření k nabídce odkupu pozemků v k. ú. Řeporyje

Nabízející: Starten Prague, s.r.o.

Vaši žádost jsme obdrželi dne 02. 08. 2024.

Předmětem žádosti o stanovisko k úplatnému nabytí jsou pozemky parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4 v k. ú. Řeporyje, Praha – Řeporyje, o souhrnné plošné výměře 38 406 m².

Předmětné pozemky jsou situovány v přírodním parku Prokopské a Dalejské údolí a tvoří spojitý rozsáhlý komplex ploch se vrostlými stromy a travnatými plochami. Na pozemku parc. č. 1406 se nacházejí pozůstatky Trunečkova mlýna. Při severní straně souboru nemovitostí prochází zpevněná cesta Mládkova, která je hojně využívanou turistickou cestou. Zároveň jí vede cyklotrasa A12 a naučná stezka Dalejského potoka.

Nabízející se stal vlastníkem pozemků s cílem realizovat v místě rezidenční projekt včetně dostavby zchátralého torza mlýna a rekultivace okolí. V lednu 2023 bylo v Řeporyjích vyhlášeno referendum o tomto developerském projektu, výsledek však v podstatě znemožnil jeho realizaci. Žadatel tedy od záměru upustil a nyní pozemky nabízí k odkupu hl. m. Praze.

Z hlediska platného Územního plánu *sideálního útvaru hl. m. Prahy* (dále jen *ÚP*) je pozemek parc. č. 1406 situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SV (všeobecně smíšené, stabilizované). Ostatní pozemky se nacházejí v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití LR (lesní porosty), SUP (suché nádrže – poldry), NI (louky, pastviny), VOP (vodní toky a plochy, plavební kanály) a ZMK (zeleň městská a krajinná).

Část pozemků jsou dotčeny záplavovým územím kategorie C (průtočná). Pozemky parc. č. 1403, 1402/2, 1402/1, 1396/8, 1396/10, 1405/1 jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou 21|TY|43 (Řeporyje – suchý poldr N10). Všechny předmětné pozemky jsou dotčeny celoměstským systémem zeleně. Pozemky parc. č. 1393/13, 1404/1, 1695/4, 1403, 1402/1, 1402/2 jsou dotčeny lokálním biocentrem (funkčním) územního systému ekologické stability (ÚSES) L1/215.

Vyjádření

Pozemek parc. č. 1393/13 je dotčen lokálním biokoridorem (funkčním) ÚSES L3/243.

Pro informaci uvádíme, že jsme se k vyjadřovali k záměrům ve fázi architektonické studie novostavby bytového objektu v půdorysné stopě zříceniny na pozemku parc. č. 1406 dopisy č. j. 7571/2019 ze dne 22. 8. 2019, ve kterém jsme souhlasili, avšak s mnoha doporučeními – např. výrazně redukovat vjezd motorových vozidel. Dále jsme se vyjadřovali podmíněně souhlasně dopisem č. j. 3056/2020 ze dne 10. 6. 2020, nadále jsme však považovali dopravní řešení obsluhy areálu za problematické až neakceptovatelné. Kromě dalších podmínek jsme zdůrazňovali potřebu navázání úzké spolupráce s hl. m. Prahou pro zajištění optimálního řešení v širších vztazích. Též jsme se vyjadřovali dopisem č. j. 9181/2021 ze dne 5. 10. 2021, ve kterém jsme podmíněně souhlasili.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKŮ SOUHLASÍME A DOPORUČUJEME JEJ.

Zdůvodnění:

Městská část Praha – Řeporyje je zavázána výsledkem místního referenda, v němž obyvatelé vyslovili svůj nesouhlas s projektem. Proti developerské výstavbě se vyjádřilo téměř 78 % hlasujících občanů. Vlastník je tedy omezen ve svých majetkových právech. Nabízející tak nemá možnost naplnit svůj investiční záměr navzdory skutečnosti, že platný ÚP zástavbu v ploše s rozdílným způsobem využití SV umožňuje. Ačkoliv regulativy pro využití těchto ploch obecně podobné stavby připouštějí, zároveň stanoví, že je nepřípustné využití, které je v rozporu s charakterem lokality. Celé okolní území je součástí přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí o rozloze více než 200 ha. Jeho hlavním cílem je ochrana krajinného rázu údolí potoka, skal a mozaiky teplomilných lesů a starých zarůstajících lomů.

Uvědomujeme si, že investice hl. m. Prahy do odkupu předmětných pozemků je vysoká. Přesto výsledkem může být bonus – odkupem získá hl. m. Praha možnost zachovat cenný kus přírodního parku a podpořit tak významný rekreační potenciál území. Veřejný zájem ochrany přírody a krajiny by měl převážet další zájmy jakékoliv budoucí výstavby, a to i v případě, bude-li se jednat o objekt sloužící veřejnosti. Torzo Trunečkova mlýna se nachází ve vzdálenosti cca 0,5 km od poslední obytné zástavby Řeporyjí. Nároky na provoz a obsluhu jakéhokoliv zařízení ve spojení s rozšířením příjezdové komunikace by do charakteru lokality negativně zasáhly. Přitom právě nenarušený přírodní ráz obyvatele do údolí potoka přivádí.

Dále předpokládáme, že z důvodu komplexnosti správy je pro hl. m. Prahu žádoucí získat do vlastnictví chybějící úsek Řeporyjského potoka, který je také součástí nabízených pozemků. Tento předpoklad doporučujeme ověřit u správce navazujících úseků potoka, kterým je odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, jmenovitě oddělení péče o zeleň.

Vyjádření

Upozornění:

Na pozemku parc. č. 1406 se dle katastru nemovitostí nachází objekt k bydlení č. p. 25. Jedná se o pozůstatky bývalého Trunečkova mlýna a je otázkou, zda objekt z hlediska právního již nezanikl. Též uvedené předchozí architektonické studie nenavrhovaly rekonstrukci torza, ale v podstatě novostavbu bytového objektu pouze v půdorysné stopě mlýna.

Obecně lze říci, že číslo popisné lze zrušit při zániku budovy¹⁾, přičemž nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím obvykle při současném odstranění zdiva příček.²⁾

S pozdravem

ně podepsal
ndřej Boháč
2024.09.05
15:38:13 +02'00'Mgr. Ondřej Boháč
– ředitel

- ¹⁾ Ministerstvo vnitra ČR, Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků, 14.1. Číslování budov, kapitola 2. postup při přidělování čísel, 2.4. Zrušení přiděleného čísla popisného, evidenčního, orientačního a přečíslování budov, platnost znění: od 1. 1. 2022
<https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicke-materialy-k-zakonnym-zmocnenim.aspx>
- ²⁾ Rozhodnutí Nejvyššího soudu např. sp. zn. 20 Cdo 931/99, 22 Cdo 2088/2001, 22 Cdo 1241/2010

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha – Řeporyje, Referát investiční, ID) zb9bzi9
- 3. MHMP, EVM – Odbor evidence majetku, ID) 48ia97h – *Mgr. Pavla Dytrychová*
- 4. MHMP, ODO – Odbor dopravy ID) 48ia97h – *Ing. Libor Šíma*
- 5. MHMP, INV – Odbor investiční, ID) 48ia97h – *Ing. arch. Tomáš Veselý*
- 6. MHMP, UZR – Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h – *Ing. arch. Filip Foglar*
- 7. MHMP, OCP – Odbor ochrany prostředí, ID) 48ia97h – *RNDr. Štěpán Kyjovský*
- 8. TSK hl. m. Prahy, a.s., Oddělení majetkosprávní, ID) mivq4t3
- 9. PDS, p.o., ID) 46ziusv – *Petr Urbánek*
- 10. IPR Praha – spisovna



MHMPXPP56NC7

Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
[REDACTED]

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 1462177/2024/01.08.2024

Č. j.:
MHMP 1495351/2024

Sp. zn.:
S-MHMP 1470385/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
[REDACTED]

236 004 484

Datum:

03.09.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k. ú. Řeporyje – Trunečkův Mlýn

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, Vám k úplatnému nabytí pozemků v k. ú. Řeporyje sdělujeme následující:

za OCP, oddělení péče o zeleň:
[REDACTED]

Souhlasíme s úplatným nabytím pozemků.

Pozemky parc. č. 1388/2, 1393/13, 1402/1, 1402/2, 1404/1, 1405/1, 1408, 1409, 1674/10, 1695/2, 1695/4 v k. ú. Řeporyje následně převezmeme do své správy.

Upozorňujeme zároveň, že dle našich zkušeností jsou ceny uvedené ve znaleckém posudku (minimálně v plochách LR, ZMK, NL, SUP a VOM) více než dvojnásobné, než je reálná hodnota těchto pozemků, a to zejména s ohledem na jejich možné využití.



Pro:



Č. j.:

MHMP 1947453/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1470383/2024

Počet listů/příloh: 5/0

Vyřizuje/tel.:



236 004 817

Datum:

13.12.2024

Vyjádření k úplatnému nabytí pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4, vše v k.ú. Řeporyje

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č. j. MHMP 1462177/2024 (vč. příloh), ve kterém na základě žádosti společnosti STARTEN PRAGUE s.r.o. (dále jen „žadatel“) žádáte o vyjádření k úplatnému nabytí pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4, vše v k.ú. Řeporyje, 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 pořizovaných územních studií.

Jako účel úplatného nabytí uvádí žadatel budoucí výstavbu rezidenčního developerského projektu s názvem Trunečkův mlýn.

K Vaši žádosti odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy jako úřad územního plánování sděluje:

Předmětná část pozemku není dotčena Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11.

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 využitím SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, a v nezastavitelném území v ploše s využitím VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály, ZMK – zeleň městská a krajinná, NL – louky, pastviny, LR – lesní porosty a SUP – suché nádrže (poldry).

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

- návrh suché nádrže (poldru) (výkres č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- stávající vodní tok, kanál, náhon (výkres č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- stávající VTL plynovod (výkres č. 10 – Energetika),
- stávající radioreléová trasa (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory),
- lokální (místní) biocentrum – funkční (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability)

- lokální (místní) biokoridor - funkční (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability)
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- návrh celoměstského systému zeleně (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability)
- veřejně prospěšná stavba 21/TY/43 – Řeporyje – suchý poldr N10 (výkres č. 25 – Veřejně prospěšné stavby),
- záplavové území kategorie C - průtočná drobného vodního toku (výkres č. 33 – Kategorizace záplavových území).

Stavební záměr se nachází v těchto informativních prvcích územního plánu:

- území se zvýšenou ochrannou zeleně (výkres č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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),
- zvláště chráněné území, ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- ochranné pásmo zvláště chráněného území, ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- záplavové území kategorie D – aktivní zóna drobného vodního toku (výkres č. 33 – Kategorizace záplavových území).

Využití pozemku 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, (dále jen „Regulativy“), pro které platí:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.

Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, 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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

NL – louky, pastviny

Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

LR – lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa⁷.

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty.

Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě.

Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

SUP - suché nádrže (poldry)

Hlavní využití:

Přírodní plochy určené k řízenému rozlivu a občasné retenci povrchových vod.

Přípustné využití:

Zeleň, travní porosty.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Cyklistické stezky za podmínky, že nezasáhnou do konstrukce ochranných hrází poldru.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

⁷ Ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

Ve stabilizovaném území dále platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

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 úplatné nabytí pozemků za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětné pozemky nachází v ploše s výše uvedeným využitím. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch SV, ZMK, VOP, LR, NL, SUP, stabilizovaným územím, veřejně prospěšnou stavbou, CSZ a ÚSES.

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 pořizovaných územních studií, sdělujeme, že předmětné části pozemku se netýká žádná pořizovaná individuální změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy ani pořizovaná či již pořizená územní studie.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětná část pozemku nachází v navržené lokalitě č. 967/Prokopské a Dalejské údolí (zastavitelnost: nezastavitelná; typ struktury: krajina výrazných údolí; způsob využití: nezastavitelná přírodní; 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.

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.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/archiv



Pro:

[Redacted]

Odbor hospodaření s majetkem, oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

Vyřizuje/tel.:

MHMP 1718125/2024

[Redacted]

Sp. zn.:

236 003 262

S-MHMP 1470378/2024

Datum:

Počet listů/příloh: 1/-

22.08.2024

Stanovisko k úplatnému převodu pozemků v k.ú. Řeporyje

Vážená paní,

na základě Vaší žádosti o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v lokalitě „Truncčkův Mlýn“ v katastrálním území Řeporyje, kde žadatelem je společnost STARTEN PRAGUE s.r.o., týkající se převodu pozemků parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, kde součástí je stavba čp. 25, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4 v k.ú. Řeporyje, zapsaných na listu vlastnictví č. 1637, Vám sdělujeme následující:

Společnost STARTEN PRAGUE s.r.o. získala polovinu uvedených pozemků na základě kupní smlouvy a vkladového řízení V-10051/2019 od společnosti Insolvenční správci v.o.s. a druhou polovinu pozemků nabyla na základě kupní smlouvy a vkladového řízení V-30199/2021 od společnosti Dalejské údolí s.r.o.

Upozorňujeme na existenci zástavních práv, která zatěžují výše uvedené nemovitosti vedené na listu vlastnictví č. 1637 k. ú. Řeporyje. Jejich případný úplatný převod do vlastnictví hl. m Prahy, proto doporučujeme realizovat až po výmazu zápisu výše uvedených omezení z listu vlastnictví.

Na závěr Vám sdělujeme, že po prověření příloh spisu, včetně aktuálních údajů z katastru nemovitostí (LV č. 1637, k.ú. Řeporyje), nám z hlediska působnosti našeho odboru evidence majetku nejsou známy jiné skutečnosti, které by bránila úplatnému převodu předmětných nemovitostí do vlastnictví hlavního města Prahy.

S pozdravem

[Redacted]

ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky
G/1288/24



Pro:

C. j.:

MHMP 1871617/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1470382/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

236 004 452

Datum:

16.10.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Řeporyje

Žádost o zaslání stanoviska k úplatnému nabytí pozemků v k. ú. Řeporyje

Odbor INV obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1470382/2024 týkající se úplatného nabytí pozemků parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v k. ú. Řeporyje do vlastnictví hl. města Prahy. Návrh na odkoupení shora uvedených pozemků předložila spol. STARTEN PRAGUE s.r.o., která na základě výsledků referenda, nemá možnost realizovat svůj developerský projekt.

Proti úplatnému převodu předmětných pozemků **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

S pozdravem

ředitel odboru investičního
Magistrátu hlavního města Prahy

podepsáno elektronicky

č. INV/04/844/24



Pro:

[REDACTED], HOM MHMP

Č. j.:

MHMP 1738181/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1470379/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

236 005 476

Datum:

29.08.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Řeporyje

K Vaši žádosti č.j. MHMP 1462177/2024 ze dne 01.08.2024 o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4 vše v k.ú. Řeporyje sdělujeme:

Na pozemcích parc. č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11 vše v k.ú. Řeporyje se nachází bezejmenná komunikace NN1503, která je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Po této komunikaci je v návrhovém horizontu platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy vedena cyklistická trasa.

Vlastník, resp. majetkový správce bezejmenné komunikace NN1503 nám není znám.

S ohledem na výše uvedené, pozemky parc. č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11 vše v k.ú. Řeporyje, doporučujeme z dopravního hlediska získat do vlastnictví hl. m. Prahy.

K nabytí ostatních pozemků nemáme z dopravního hlediska námitek.

[REDACTED]
ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky

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

S pozdravem



ředitel odboru

podepsáno elektronicky



Adresát:

Magistrát hl.m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků

Marlánské nám. 2, 110 01 Praha 1
ID datové schránky: 48ia97h

Vaše číslo jednací:

MHMP 1462177/2024, Sp.zn.:

Naše číslo jednací:

TSK/35147/24, Sp.zn.: 1216-85/24/výkup/B

Vyřizuje / tel., e-m.:

22972988/lenka.badalova@tsk-praha.cz

Dne:

19.08.2024

Vyjádření k výkupu pozemků

Pozemky parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2, 1695/4 k.ú. Řeporyje /STARTEN PRAGUE, s.r.o./

Výše uvedené pozemky se netýkají správy TSK, z těchto důvodů se Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nebude vyjadřovat k jejich výkupu.

Pouze upozorňujeme, že pozemky parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10, 1674/11 k.ú. Řeporyje jsou zastavěny NN 1503 – „Cyklotrasa A12 – Prokopské údolí“.

S pozdravem

za oddělení 1216

Ing. Miloš Baxa
Baxa

Digitálně podepsal
Ing. Miloš Baxa
Datum: 2024.08.23
08:23:30 +02'00'

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 podezřelý 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.

ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle
centrální elektronické evidence MS ČR**

ve věci ocenění - odhadu obvyklé ceny pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o., Praha 5, které se nalézají v rámci části přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, již mimo zastavěné území, při veřejné místní komunikaci (při části ulice Mládkovy) a při Dalejském potoku, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na uvažované funkční využití částí pozemků podle platného územního plánu.



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 úplatného
nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/022128/2024

**Podle stavu ke dni 16.11.2024
znalecký posudek vypracoval:**



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 41 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 28.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o., Praha 5, které se nalézají v rámci části přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, již mimo zastavěné území, při veřejné místní komunikaci (při části ulice Mládkovy) a při Dalejském potoce, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na uvažované funkční využití částí pozemků podle platného územního plánu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel úplatného nabytí. **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 jsem provedl dne 16.11.2024, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka na vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o., vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022128/2024; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje prokazující stav evidovaný datu 6.11.2024
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Řeporyje
- kopie písemného vyjádření IPR hl. m. Prahy ze dne 5.9.2024 č.j. IPR 10425/24 k nabídce spol. Starten Prague, s.r.o. na odkup pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje o souhrnné výměře 38 406 m²
- kopie vyjádření místostarosty MČ Praha - Řeporyje, pana Roznětiského, ke stavbě veř. komunikace nalézající se mj. na pozemcích parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje, zaslané el. poštou dne 20.11.2024
- 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 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. 10/2023 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 3.1.2024 (pouze pro informaci - je závazná při ocenění pozemků cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky, nikoliv pro ocenění cenou obvyklou; též 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. a 434/2023 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
- kopie LHO (lesní hospodářská osnova - porostní mapa a hosp. kniha) z portálu ÚHUL Brandýs nad Labem pro k.ú. Řeporyje, oddělení 628, dílec B, porost a, porostních skupinu 6
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v dané lokalitě a jiných lokalitách 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)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o.

Adresa předmětu ocenění: při ul. Mládkově
155 00 Praha 5 - Řeporyje
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Řeporyje

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopií výpisu z katastru nemovitostí, a to z LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje prokazujícího stav evidovaný datu 6.11.2024:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000 Praha 2, IČO 07299176

V části „B” jsou zapsány pozemky:

Parc.č. 1388/2 o výměře 489 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1393/13 o výměře 1 502 m² - lesní pozemek, zp. ochrany - pozemek určený k plnění funkcí lesa

Parc.č. 1396/8 o výměře 186 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1396/10 o výměře 243 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1402/1 o výměře 1 926 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1402/2 o výměře 4 866 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1403 o výměře 1 144 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1404/1 o výměře 2 277 m² - lesní pozemek, zp. ochrany - pozemek určený k plnění funkcí lesa

Parc.č. 1405/1 o výměře 6 648 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1406 o výměře 2 149 m² - zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Řeporyje, č.p. 25, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1406

Parc.č. 1407 o výměře 189 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1408 o výměře 287 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1409 o výměře 5 297 m² - zahrada, zp. ochrany - zemědělský půdní fond

Parc.č. 1646/5 o výměře 28 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1674/9 o výměře 162 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1674/10 o výměře 75 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1674/11 o výměře 1 198 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Parc.č. 1695/2 o výměře 8 593 m² - vodní plocha se zp. využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Parc.č. 1695/4 o výměře 1 147 m² - vodní plocha se zp. využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Část „B1” bez zápisu

V části „C” jsou zapsána zástavní práva smluvní, a to 1) pohledávka 6 920 000,- Kč atd. podle smlouvy evidované pod č. říz. V-9913/2016-101 a smluv o postoupení pohledávek evidovaných pod č. říz. V-78296/2019-101 a V-78304/2019-101 a 2) pohledávka 5 080 000,- Kč atd. podle smlouvy evidované pod č. říz. V-9912/2016-101 a smluv o postoupení pohledávek evidovaných pod č. říz. V-78304/2019-101 a V-78292/2019-101

V části „D” je zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 1402/1, 1403, 1406, 1407, 1408,

1674/9

Část „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” jsou uvedeny nabývací tituly, a to 1) smlouva kupní ze dne 6.12.2018 atd. evidovaná pod č. říz. V-10051/2019-101 a 2) smlouva kupní ze dne 22.12.2020 atd. evidovaná pod č. říz. V-30199/2021-101

V části „F” jsou uvedeny kódy BPEJ k parcelám:

Parc.č.:	BPEJ:	Výměra:
1388/2	26200	489 m ²
1402/1	20110	1 926 m ²
1402/2	20110	3 880 m ²
	26200	986 m ²
1403	20110	598 m ²
	26200	546 m ²
1405/1	20110	6 647 m ²
	26200	1 m ²
1407	26200	189 m ²
1408	20110	75 m ²
	26200	212 m ²
1409	20110	43 m ²
	26200	5 254 m ²

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Celkový popis a popis jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 (zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna"), které se již neoceňují*), 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o.

*)

Viz text uvedený u pozemku parc.č. 1406..

Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti:

Všeobecný popis:

Oceňované pozemky se nalézají v rámci západní části přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, a to mimo zastavěné území (v extravilánu). Jedná se o soubor na sebe navazujících pozemků různých kultur (druhů a zp. využití), který začíná zhruba 150 m od východního okraje souvislé zástavby (intravilánu) Řeporyjí, je dlouhý zhruba 700 m a končí před zbořeništěm bývalé vápenky Biskup, Kvis a Kotrba. Rozkládá se převážně kolem Dalejského potoka a úzké veřejné místní

obslužné komunikace. Jedná se o část ulice Mládkovy, která je užívána zejména jako turistická cesta, resp. naučná stezka a stezka pro pěší a cyklisty (cyklostezka) s ozn. A12. Podle interní evidence MHMP se jedná o bezejmennou komunikaci s ozn. NN 1503. V blízkosti, jižní směrem od inkriminovaných pozemků, vede železniční dráha. Většina pozemků je porostlá různou neošetřovanou, ze značné míry evidentně náletovou zelení, na některých se nalézají lesní porost. Některé jsou částmi uvedené komunikace a Dalejského potoka, na jednom se nalézají pozůstatky - zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna atd. (viz popis jednotlivých pozemků dále).

Uvedená veřejná komunikace (ul. Mládkova) má převážně značně nekvalitní zpevněný - asfaltový povrch. V místě zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna (parc.č. 1406) není reálná možnost přímého napojení na standardní inženýrské sítě. Možné body napojení na veř. rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace se podle technické mapy jeví až v rámci okraje intravilánu Řeporyjí, tj. zhruba 500 m západním směrem. V blízkosti zbořeniště vede pouze trasa VTL plynovodu (cca 50 m východním směrem od pozemku parc.č. 1406) a podle technické mapy zřejmě též kabelové slaboproudé vedení.

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

Kromě pozůstatků - torza staveb bývalého "Trunečkova mlýna" č.p. 25 na pozemku parc.č. 1406, částí stavby komunikace nalézající se na pozemcích parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10, 1674/11 a nefunkčních zbytků kamenného opevnění náhonu na části pozemku parc.č. 1695/2 jsou oceňované pozemky jsou prosté staveb.

Z těchto staveb, resp. jejich pozůstatků se:

Neoceňují:

Do současné doby dochované nefunkční zbytky staveb bývalého Trunečkova mlýna č.p. 25 na pozemku parc.č. 1406 a nefunkčních zbytky kamenného opevnění náhonu na části pozemku parc.č. 1695/2 - zdůvodnění je uvedeno v rámci popisu těchto pozemků.

Oceňují:

Části stavby komunikace nalézající se na pozemcích parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10, 1674/11, neboť se podle informací a podkladů nepodařilo zjistit konkrétního vlastníka stavby (povrchu) této komunikace. Ve smyslu § 506 OZ se inkriminovaná komunikace pro účel ocenění považuje za součást pozemků a potažmo ve vlastnictví jejich vlastníka, tedy spol. Starten Prague s.r.o.

Popis jednotlivých nemovitých věcí:

Pozemek parc.č. 1388/2 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře zahrada. Jedná se o údaj již „historický“, k uvedenému účelu není již evidentně mnoho let užíván a leží tzv. ladem. Nalézá se při severní straně veř. komunikace, je porostlý zelení a má mírně svažité charakter. Podle územního plánu (ÚP) je pozemek situován v území s funkčním využitím ZMK.

Pozemek parc.č. 1393/13 je v KN evidován v kultuře lesní pozemek. Pozemek se rozkládá v blízkosti lesní stezky vedoucí směrem k lokalitě „Velká ohrada“, v rámci svahu s lesním porostem. Pozemek je v LHO (lesní hospodářská osnova; veřejně dostupná LHO na portálu ÚHUL Brandýs nad Labem je zatím na období už minulé, tj. do 31.12.2023) situován, resp. zařízen v rámci oddělení 628, dílci B, porostu a, porostní skupině 6. Konkrétně se jedná o smíšený porost akátu a jasanu se zakmeněním částečným (cca 8) ve stáří do 66 roků, s vtroušenou olší (viz mapová část v příloze posudku).

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím LR.

Pozemek parc.č. 1396/8 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Na převážné části pozemku se nalézá část zmiňované veř. komunikace (ul. Mládkova), vozovky s asfaltovým povrchem ve východní části zájmového území. Část pozemku mimo vozovku má povrch nezpevněný.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SUP.

Pozemek parc.č. 1396/10 je v KN evidován též v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Na podstatné části pozemku se nalézá část výše citované veř. komunikace s asfaltovým povrchem, část pozemku mimo vozovku má povrch nezpevněný. Pozemek se nalézá v sousedství pozemku parc.č. 1396/8.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SUP.

Pozemek parc.č. 1402/1 je v KN evidován v kultuře zahrada. Tento údaj již neodpovídá skutečnosti, neboť k uvedenému účelu není již evidentně mnoho let užíván a leží tzv. ladem. Nalézá se v rozlivovém území Dalejského potoka, resp. mezi veř. komunikací a potokem, východním směrem od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna. Má rovinný charakter a je porostlý zelení, kterou lze hodnotit jako doprovodnou vodního toku.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SUP.

Pozemek parc.č. 1402/2 je v KN evidován v kultuře zahrada. Další text - viz text u pozemku parc.č. 1402/1, na který navazuje ze severní strany.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SUP.

Pozemek parc.č. 1403 je v KN evidován v kultuře zahrada. Další text - viz text u pozemku parc.č. 1402/1. Pozemek parc.č. 1403 navazuje na pozemek parc.č. 1402/2 ze strany severní strany.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SUP.

Pozemek parc.č. 1404/1 je v KN evidován v kultuře lesní pozemek. Další text - viz text u pozemku parc.č. 1393/13, na který navazuje ze strany jižní.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím LR.

Pozemek parc.č. 1405/1 je v KN evidován v kultuře zahrada. Tento pozemek se rozkládá zhruba mezi uváděnou veřejnou místní komunikací a tělesem železniční dráhy, jihovýchodním směrem od od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna. Není udržován, má mírně svažité charakter a je porostlý travinami.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím NL.

Pozemek parc.č. 1406 je v KN evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nalézají převážně zbytky, resp. zbořeniště souboru staveb bývalého Trunečkova mlýna č.p. 25, jako jeho součást, kdy hlavní stavba byla evidována jako objekt bydlení. Jak už bylo několikrát uvedeno, stavby bývalého mlýna ve své původní podobě neexistují. Do současné doby se dochovaly pouze jejich nefunkční zbytky - torza, kdy způsob využití pozemku lze objektivně považovat za zbořeniště^{*)}. Část pozemku je zarostlá zelení.

^{*)}

Pojem „zbořeniště“ a další související pojmy v právních předpisech a jejich vazby:

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha Technické podrobnosti pro správu katastru:

» V části 2. Způsob využití pozemků, pod kódem 13 definuje zbořeniště jako pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.

» V části 1. pod kódem 13 výše uvedené přílohy katastrální vyhlášky, ve které je řešen druh pozemku, se zbořeniště řadí do pozemku s druhem zastavěná plocha a nádvoří.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů:

» Podle § 2 písm. c) se pojmem stavební parcela rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

» Podle § 2 písm. d) se pojmem pozemková parcela rozumí pozemek, který není stavební parcelou.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se z původních staveb (z cihelného zdiva) dochovaly pouze jejich některé štitové zdi, části některých obvodových zdí (max. do výše prvního nadzemního podlaží - po úrovně bývalých stropů), rameno jedné schodů a části některých hrubých podlah. Ostatní konstrukce a vybavení již neexistují (vč. zastřešení, stropů, příček, výplní otvorů, zařizovacích předmětů atd.).

Je otázkou, zda soubor staveb č.p. 25 již nezanikl. Např. podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2088/2001 ze dne 28.5.2003 mj. nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Tím současně zaniká i stavba. V daném případě, kdy chybí část zdí a příčky staveb, se lze objektivně domnívat, že tato podmínka byla naplněna.

Pozemek parc.č. 1406 se rozkládá v území mezi veřejnou cestou a korytem Dalejského potoka, západním směrem od jejich křížení (je zde lávka pro pěší a cyklisty a současně brod přes potok). Jak už bylo uvedeno v části „Všeobecný popis“, pozemek má převážně rovinný charakter, je přístupný z uvedené komunikace a nemá v místě reálnou možnost napojení na běžné a standardní inženýrské sítě. Napojení na veř. rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace se jeví reálně až v rámci okraje zastavěného území Řeporyjí, tj. ve vzdálenosti zhruba 500 m (v hypotetickém případě výstavby na pozemku by tedy bylo nutné vybudovat přípojky přibližně o uvedené délce). V blízkosti zbořeniště vede pouze plynovod, ale jedná se o plynovod VTL.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SV (území všeobecně smíšené) a je mj. negativně dotčen záplavovým územím potoka.

Poznámky:

Vlastník oceňovaných pozemků chtěl v rámci pozemku parc.č. 1406 realizovat rezidenční developerský projekt vč. dostavby zchátralých zbytků staveb bývalého Trunečkova mlýna. V lednu 2023 proběhlo v Řeporyjích referendum o tomto uvažovaném projektu s negativním výsledkem pro uvedenou zamýšlenou výstavbu. Na základě výsledků referenda vlastník pozemků od výstavby ustoupil a nyní nabízí pozemky k odkupu hl. městu Praze.

I když byly výsledky referenda k uvažované developerské výstavbě zamítavé, nelze případnou jinou výstavbu (v půdorysu původních staveb) na pozemku parc.č. 1406 zcela vyloučit. Jak se též uvádí ve vyjádření IPR hl. m. Prahy ze dne 5.9.2024 č.j. IPR 10425/24, platný ÚP zástavbu v ploše s rozdílným způsobem využití SV umožňuje. Regulativy pro využití ploch v SV obecně stavby, podobné původnímu developerskému projektu, připouštějí, tak zároveň stanoví, že je nepřípustné využití, které by bylo v rozporu s charakterem lokality - zájmové území je součástí přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, jehož hlavním cílem je ochrana krajinného rázu údolí potoka, skal a mozaiky teplomilných lesů a starých zarůstajících lomů.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem se pozemek parc.č. 1406 v posudku oceňuje jako stavební, tedy s možností adekvátní výstavby na něm, a to samozřejmě při zohlednění všech negativních faktorů. Těmi jsou zejména již uvedené obtížnosti s možnostmi napojení na běžné, resp. standardní

inženýrské sítě, dále skutečnost, že podstatná část pozemku (cca 40%) se rozkládá v rámci záplavového území a skutečnost, že příjezdová veřejná komunikace má nedostačující parametry (bylo by mj. nutné provést její rozšíření).

Jak již bylo uvedeno výše v části „Všeobecný popis“, předmětem ocenění nejsou do dnešní doby dochované nefunkční zbytky staveb bývalého Trunečkova mlýna č.p. 25. Jedná se v zásadě pouze o již zmíněné některé stítové zdi, části některých obvodových zdí z cihelného páleného zdiva (max. do výše prvního nadzemního podlaží - po úrovně bývalých stropů), rameno jedné schodů a části některých hrubých podlah. Ostatní konstrukce a vybavení již neexistují. Je objektivně zřejmé, že tyto pozůstatky staveb není, resp. by ani nebylo možné reálně využít v případě realizace stavby (hypotetické) na pozemku v souladu s ÚP, a to z více důvodů (např. špatný stav, použitý materiál neodpovídající současným požadovaným parametrům, ekonomická nevýhodnost atd.). Dochované zbytky staveb zatěžují pozemek, na jeho hodnotu působí negativně, resp. ji пониžují. V případě, že by došlo k jejich odstranění, je zcela evidentní, že náklady na jejich zbourání a odklizení, popř. i náklady na úpravu terénu, by jednoznačně převýšily možnou obvyklou cenu použitelného materiálu (v daném případě max. cenu použitelných cihel, které by bylo nutné předem očistit atd.), kdyby se vůbec dalo o použitelném materiálu hovořit. **S ohledem na uvedené skutečnosti se cena (hodnota) dochovaných částí staveb bývalého Trunečkova mlýna č.p. 25 považuje za nulovou** (též např. ustanovení § 26, odst. 3) prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb. pro případ ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou).

Pozemek parc.č. 1407 je v KN evidován v kultuře zahrada. Tento pozemek navazuje ze strany východní na pozemek parc.č. 1406 a objektivně byl s tímto pozemkem ve společném užívání, resp. tvořily spolu jednotný funkční celek. Má mírně svažité charakter. Další podstatné skutečnosti, které platí přiměřeně i pro tento pozemek, jsou uvedeny výše u pozemku parc.č. 1406. Část pozemku je zarostlá zelení.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím SV a je mj. negativně dotčen záplavovým územím potoka.

Pozemek parc.č. 1408 je v KN evidován v kultuře zahrada. Tento pozemek se rozkládá mezi Dalejským potokem a pozemkem parc.č. 1405/1. Není udržován, má rovinný až mírně svažité charakter a je porostlý travinami a zelení.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím NL.

Pozemek parc.č. 1409 je v KN evidován v kultuře zahrada. Tento údaj již neodpovídá skutečnosti, k uvedenému účelu není již evidentně mnoho let užíván a leží tzv. ladem. Nalézá se v rozlivovém území Dalejského potoka, resp. mezi veř. komunikací a potokem, západním směrem od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna. Má zvlňný charakter a je porostlý zelení, kterou lze hodnotit jako doprovodnou vodního toku.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím ZMK.

Pozemek parc.č. 1646/5 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Tento pozemek navazuje na pozemek parc.č. 1405/1 ze strany východní, při pěší cestě vedoucí od veř. místní komunikace (ul. Mládkova) směrem k jihu, k železniční dráze. Pozemek má nepevněný povrch a v současné době se na něm žádná komunikace nenalézá (případné využití pozemku pro svůj původní účel ale nelze do budoucna vyloučit).

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím NL.

Pozemek parc.č. 1674/9 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Tento pozemek se rozkládá mezi veř. místní komunikací (ul. Mládkova) při brodu,

resp. mostkem, Dalejským potokem a zbořeništěm bývalého Trunečkova mlýna. Dříve sloužil jako přístupová komunikace k souboru staveb Trunečkova mlýna. Nyní je bez využití, povrch má nezpevněný a téměř rovinný. Jeho případné využití pro svůj původní účel ale nelze do budoucna vyloučit. Ve smyslu §7 zák.č. 13/97 Sb. je jedná (by se jednalo) o komunikaci účelovou.

I když pozemek navazuje na pozemky parc.č. 1406 a 1407, resp. zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna, nelze jej, s ohledem na účel využití podle KN a případné využití do budoucna, považovat za pozemek ve společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku s těmito pozemky (též např. ustanovení § 5, odst. 1) prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb. pro případ ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou).

Jeho poloha podle ÚP v rámci území SV nemá na jeho ocenění vliv.

Pozemek parc.č. 1674/10 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Tento pozemek se rozkládá v rámci části veř. místní komunikace (ul. Mládkova), v místě brodu, resp. mostku pro pěší a cyklisty přes Dalejský potok. Ze strany východní navazuje na pozemky parc.č. 1407 a 1674/9, ale nelze uvažovat, že by byl s nimi ve společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku.

Jeho poloha podle ÚP v rámci území SV nemá na jeho ocenění vliv.

Pozemek parc.č. 1674/11 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Tento pozemek se rozkládá v rámci části veř. místní komunikace (ul. Mládkova) a při ní, a to též při severní straně pozemků parc.č. 1406 a 1407, resp. zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna. V daném případě ale nelze uvažovat, že by byl s nimi ve společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku. Poloha jeho části podle ÚP v rámci území SV nemá na jeho ocenění vliv.

Podle ÚP je pozemek v části situován v území s funkčním využitím SV a v části v ZMK.

Pozemek parc.č. 1695/2 je v KN evidován v kultuře vodní plocha se zp. využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Jedná se o část Dalejského potoka západním směrem od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna a při jeho jižní straně až k brodu přes něj. Část pozemku parc.č. 1695/2 sloužila též podle indicií jako náhon k mlýnu (zjištěné zbytky kamenného opevnění v části náhonu se neoceňují, a to s ohledem na špatný stav, nefunkčnost, resp. na to, že zbytky opevnění ztratily charakter stavby).

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím VOP.

Pozemek parc.č. 1695/4 je v KN evidován v kultuře vodní plocha se zp. využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Jedná se o část Dalejského potoka východním směrem od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna, za brodem přes něj.

Podle ÚP je pozemek situován v území s funkčním využitím VOP.

Společné údaje k oceňovaným pozemkům:

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se všechny oceňované pozemky nalézají v rámci území cenovou mapou neoceněném (pozemek parc.č. 1406 v rámci skupiny parcel 5670; ostatní jsou nezařazené). Ale i kdyby se pozemky rozkládaly v rámci území mapou oceněném, nemělo by to na jejich ocenění vliv. Pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, cena v cenové mapě obligatorní! Její 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, drah, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města jsou oceňované pozemky, resp. jejich části situovány v rámci území s různými funkčními využitími - ty jsou uvedeny výše u popisu každého pozemku. Běžné místní a účelové komunikace, resp. menší plochy veřejné zeleně se v ÚP samostatně nevymezují; zpravidla se zahrnují do funkčního využití území, ve kterém se nalézají. Konkrétní poloha pozemků v tom, kterém území funkčního využití je zřejmá z mapové části v příloze posudku. Pozemky se rozkládají mimo souvisle zastavěné území Řeporyjí (v extravilánu). Oceňují podle jejich skutečného stavu, resp. reálné možnosti využití.

Některé pozemky, nebo jejich části, jsou podle zákresu v ÚP (a dalších mapových podkladů) dotčeny záplavovým územím Dalejského potoka (kategorie C - průtočná). Tento údaj v ÚP je výraznou negací v případě pozemků stavebních (a pozemků v možném společném užívání s nimi), v daném případě se to týká pozemku parc.č. 1406 a 1407, která je v rámci jejich ocenění zohledněna. V případě pozemků, které nejsou stavebními (v daném případě u pozemků v kultuře zahrada, které nejsou k uvedenému účelu užívány a v kultuře ostatní plocha, se způsobem využití jako ostatní komunikace) se tato skutečnost nejeví objektivně tak významná, jako v případě pozemků stavebních, resp. případná záplava by na jejich reálné užívání neměla tak podstatný vliv.

Další údaje z ÚP, které nemají podstatný vliv na ocenění pozemků v tomto posudku:

- pozemky parc.č. 1396/8, 1396/1, 1402/1, 1402/2, 1403 a 1405/1 jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou 21/TY/43 (Řeporyje - suchý polder N10)
- všechny oceňované pozemky jsou dotčeny celoměstským systémem zeleně
- pozemky parc.č. 1393/13, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1695/4 jsou dotčeny lokálním biocentrem (funkčním) územního systému ekologické stability (ÚSES)L1/215
- pozemek parc.č. 1393/13 je dotčen lokálním biokoridorem (funkčním) ÚSES L3/243

Podle technické mapy inženýrských sítí není většina oceňovaných pozemků dotčena žádnými podzemními (i nadzemními) inž. sítěmi. Pouze přes pozemky parc.č. 1405/1, 1402/2, 1403, 1695/4, 1404/1 a 1393/13 prochází VTL plynovod a zřejmě též kabelové slaboproudé vedení. Jelikož se jedná o pozemky, které nejsou stavebními, mají, obecně vzato, podzemní (případně nadzemní) 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 pozemků:

1.

Při ocenění pozemků (obecně) v tomto posudku se postupuje ve smyslu 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 a možností využití pozemků nebo stavu uvažovaného ÚP.

2.

Oceňované pozemky jsou volně - veřejně přístupné (a to vč. parc.č. 1406) a lze je (mimo pozemků parc.č. 1406 a 1407) v současné době považovat za pozemky charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

3.

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.

4.

Kromě pozemků parc.č. 1406 a 1407 netvoří (a případně nebudou tvořit) další pozemky a případnými stavbami jednotný funkční celek (např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb.).

5.

Na částech některých pozemků se též nalézají trvalé porosty, kromě lesních porostů na lesních pozemcích parc.č. 1393/13 a 1404/1, o nevýznamné hodnotě. Tyto většinou listnaté porosty (vrby křehké, trnovníky akáty, javory, hlohy, lísky, různé listnaté keře) byly evidentně z velké většiny založeny přirozeným způsobem - náletem. V případě ocenění pozemků cenou obvyklou se trvalé porosty zpravidla samostatně neoceňují. Jejich hodnota je buď zanedbatelná, nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu.

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 určena 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 sjednávána 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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. a č. 434/23 Sb.

b) Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí - obecně

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 (zejm. jejich technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí).

Způsob ocenění na bázi porovnání:

Principem této metody je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitými věcmi prodanými (realizovanými prodeji - v případě ocenění cenou obvyklou) či nabízenými k prodeji v dané lokalitě (v případě ocenění tržní hodnotou) - místě a čase (v době ocenění, resp. v přiměřené době před oceněním). Je-li využito inzertních nabídek, tak jako v případě simulovaného nájemného při kalkulaci výnosové hodnoty (viz níže), jsou nabízené ceny zredukovány (objektivizovány, korigovány), a to mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti 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.

Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku:

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 serióznosti 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 databází pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., 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. a č. 434/23 Sb.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se jeví pro ten který případ jako možná nebo neoptimálnější.

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 lokality a města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků v segmentu trhu pozemků pro/s výstavbou (podle ÚP např. SV, OB) nejsou relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny jsou tzv. „nerozklíčovatelné“ 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 zjištění těchto skutečností byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). **Lze tedy 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.

*)

Pro ocenění porovnávací metodou nebylo možné využít dvě kupní smlouvy, kterými současný vlastník (spol. Starten Prague s.r.o.) nabyl oceňované nemovité věci, zapsané na LV č. 1637 pro k.ú. Řeporyje, neboť je v obou případech známá pouze celková kupní smlouva za id. 1/2 těchto věcí, bez rozlišení cen jednotlivých pozemků, resp. pozemků dílčích segmentů trhu (jedná se o kupní smlouvy v KN evidované pod č. řízení V-10051/2019-101 a V-30199/2021-101).

Poznámka:

Pro ocenění jsou pozemky rozděleny do celkem pěti skupin, a to na základě jejich v místě reálného nebo možného využití, a to takto:

1) Pozemky stavební - zastavěná plocha a nádvoří, resp. zahrada v možném společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku. Do této skupiny byly zařazeny pozemky:

Parc.č. 1406, 1407

2)

Pozemky veřejných místních komunikací a komunikací účelových, takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívány nejsou, ale u kterých nelze do budoucna vyloučit toho využití. Do této skupiny byly zařazeny pozemky:

Parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11

3)

Pozemky charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a nebudou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami a které (jako všechny oceňované pozemky) se rozkládají v rámci přírodního parku a jeho ochranného pásma. Do této skupiny byly zařazeny pozemky:

Parc.č. 1388/2, 1402/1, 1402/2, 1403, 1405/1, 1408 a 1409

4)

Pozemky lesní určené k plnění funkcí lesa. Do této skupiny byly zařazeny pozemky:

Parc.č. 1393/13, 1404/1

5)

Pozemky vodní plochy - koryta vodního toku (Dalejského potoka). Do této skupiny byly zařazeny pozemky:

Parc.č. 1695/2, 1695/4

d) K ocenění částí stavby komunikace na pozemcích parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11, které jsou obsahem tohoto posudku:

Jedná se o případ věci, se kterou 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 částí stavby (asfaltová vozovka) 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. a č. 434/23 Sb.*). Použití jiných způsobů ocenění pro odhad obvyklé ceny inkriminovaných

staveb 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 2023/24). 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 poníží s tím, že v případě staveb inženýrských a venkovních úprav může činit max. 85%).*

Jak už bylo uvedeno v části 3.2. posudku u pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11, nalézají se na nich, resp. jejich částech části asfaltové vozovky. Znalec ale neměl k dispozici stavebně právní, resp. stavebně technickou dokumentaci, ze kterých by bylo možné zjistit podstatné a exaktní údaje pro ocenění uvedené stavby, jako jsou např. její stáří k datu ocenění, či konstrukční provedení asfaltové vozovky (podkladních vrstev). Pro ocenění neměl znalec jinou možnost, než vycházet ze zjištěných skutečností, resp. zjištěných indicií při místním šetření. Vzhledem k tomu, že není známo stáří staveb, je jejich opotřebení stanoveno na základě reálného stavu zjištěného při místním šetření, a to odb. odhadem (opotřebení nelze provést výpočtem, a to z důvodu absence údajů o stáří). Podle informací by měla vozovka pocházet z období před rokem 1990. Technický stav asfaltového povrchu je zhoršený až špatný. Údržba není zjevně dlouhodobě prováděna. Snahou znalce bylo provést ocenění staveb na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Výměra asfaltové vozovky - výlučně pro účel ocenění - je stanovena na základě kombinace zaměření při místním šetření a pomocí planimetrické funkce mapového portálu MHMP a činí po zaokrouhlení:

- na parc.č. 1396/8:	70 m ²
- na parc.č. 1396/10:	75 m ²
- na parc.č. 1674/10:	55 m ²
- na parc.č. 1674/11:	480 m ²
celkem:	680 m ²

3.4. Obsah posudku

1. Pozemky parc.č. 1406 a 1407 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území uvažovaném pro výstavbu - zastavěná plocha a nádvoří, resp. zahrada v možném společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku
2. Pozemky parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci veřejné místní komunikace a komunikace účelové, takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívány nejsou, ale u kterých nelze do budoucna toho využití vyloučit
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Asfaltová komunikace na částech pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11
3. Pozemky parc.č. 1388/2, 1402/1, 1402/2, 1403, 1405/1, 1408 a 1409 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a nebudou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami
4. Pozemky parc.č. 1393/13 a 1404/1 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území lesních pozemků s lesními porosty

5. Pozemky parc.č. 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci vodní plochy - koryta vodního toku

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemky parc.č. 1406 a 1407 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území uvažovaném pro výstavbu - zastavěná plocha a nádvoří, resp. zahrada v možném společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) 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 pozemků:

Parc.č. 1406:	2 149 m ²
Parc.č. 1407:	189 m ²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Na pozemku parc.č. 1406 se nalézají převážně zbytky, resp. pozůstatky - zbořeníště souboru staveb bývalého Trunečkova mlýna č.p. 25, kdy hlavní stavba byla evidována jako objekt bydlení. Pozemek parc.č. 1407 na něj navazuje. Pozemky jsou přístupné z veřejné místní komunikace (ul. Pánkova), která má ovšem nedostatečné parametry (malou šířku, více odpovídá stezce pro cyklisty a pěší). V místě není reálná možnost napojení na běžné a standardní inženýrské sítě (napojení na veř. rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace se jeví reálně až ve vzdálenosti zhruba 500 m. V blízkosti zbořeníště vede pouze plynovod, ale jedná se o plynovod VTL. Další negací je poloha zhruba 40% výměry pozemků v průtočném záplavovém území Dalejského potoka. Podle platného územního plánu je možné tuto část pozemky využít pro výstavbu charakteru SV, ale adekvátní poloze a místním podmínkám (též poloha v rámci přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí; výsledky místního referenda k výstavbě developera v r. 2023). Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² 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 m², 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, poloha v záplavovém území 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 přepočtení kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočtení 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 vč. funkce bydlení apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen, který v některých letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočtení ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

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

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2023	+1,1	298,5	+3,5 %
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+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 v lokalitě a lokalitách blízkých:

1) Pozemky parc.č. 1376/168, 1376/169, 1376/228, 1378/107, 1643/7 a 1643/8 v k.ú. Řeporyje - soubor volných pozemků při ulici Přídolské, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra pozemků celkem 1 445 m², tvary dobré, mírně svažité charakter; kupní cena činila 9 990 000,- Kč, tj. cca 6 913,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-18301/2016-101, KS uzavřena 10.3.2016)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,95
Koef. polohy:	0,90
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,41
Uvažovaná cena po úpravě:	6 913,- * 0,41 = 2 834,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 3/2016 na CÚ 3/2024:
308,8 : 128,8 = 2,40

$$2\,834,- \text{ Kč} * 2,40 = 6\,802,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemek parc.č. 1376/172 v k.ú. Řeporyje - volný pozemek při ulici Koterovské, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra pozemku 687 m², tvar dobrý, mírně svažité charakter; kupní cena činila 7 600 000,- Kč, tj. cca 11 063,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-4335/2018-101, KS uzavřena 15.11.2017)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,90
Koef. polohy:	0,85
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80

Celkový koeficient: 0,36

Uvažovaná cena po úpravě: 11 063,- * 0,36 = 3 983,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 4/2017 na CÚ 3/2024:
308,8 : 139,8 = 2,21

$$3\,983,- \text{ Kč} * 2,21 = 8\,802,- \text{ Kč/m}^2$$

3) Pozemek parc.č. 1376/68 v k.ú. Řeporyje - volný pozemek při ulici Koterovské, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, kromě vedení slaboproudu, výměra pozemku 761 m², tvar dobrý, mírně svažité charakter; kupní cena činila 8 500 000,- Kč, tj. cca 11 170,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-28721/2020-101, KS uzavřena 15.5.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,90
Koef. polohy:	0,85
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85

Celkový koeficient: 0,39

Uvažovaná cena po úpravě: 11 170,- * 0,39 = 4 356,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 2/2020 na CÚ 3/2024:
308,8 : 173,1 = 1,78

$$4\,356,- \text{ Kč} * 1,78 = 7\,754,- \text{ Kč/m}^2$$

4) Pozemky parc.č. 1378/82 a 1383/32 v k.ú. Řeporyje - volné pozemky při ulici K Velké ohradě, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, pozemek parc.č. 1378/82 vhodný pro výstavbu, pozemek parc.č. 1383/32 nyní situovaný v rámci veř. komunikace, přístup z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, pozemek parc.č. 1378/82 bez zátěže

podzemními IS, výměra pozemků celkem 837 m², tvary dobré, mírně svažité charakter; kupní cena činila 10 150 000,- Kč, tj. cca 12 127,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-53312/2020-101, KS uzavřena 7.9.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,90
Koef. polohy:	0,90
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,10
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,42
Uvažovaná cena po úpravě:	12 127,- * 0,42 = 5 093,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2020 na CÚ 3/2024:

$$308,8 : 179,5 = 1,72 \qquad 5 093,- \text{ Kč} * 1,72 = 8 760,- \text{ Kč/m}^2$$

5) Pozemek parc.č. 1530/132 v k.ú. Řeporyje - volný pozemek při ulici Raškově, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, kromě vedení slaboproudu, výměra pozemku 500 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena činila 8 450 000,- Kč, tj. 16 900,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-65619/2022-101, KS uzavřena 14.11.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,85
Koef. polohy:	0,90
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,39
Uvažovaná cena po úpravě:	16 900,- * 0,39 = 6 591,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2022 na CÚ 3/2024:

$$308,8 : 278,8 = 1,11 \qquad 6 591,- \text{ Kč} * 1,11 = 7 316,- \text{ Kč/m}^2$$

6) Pozemky parc.č. 1530/187 a 1530/342 v k.ú. Řeporyje - volné pozemky při ulici Císařově, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB a část v ZMK (zahradní část), přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra pozemků celkem 581 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena činila 9 586 500,- Kč, tj. 16 500,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-52461/2023-101, KS uzavřena 3.10.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,85
Koef. polohy:	0,90
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85

Koef. využití pozemku:	1,05
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,41
Uvažovaná cena po úpravě:	16 500,- * 0,41 = 6 765,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2023 na CÚ 3/2024:	
308,8 : 298,8 = 1,03	6 765,- Kč * 1,03 = 6 968,- Kč/m ²

7) Pozemek parc.č. 191/2 v k.ú. Řeporyje - volný pozemek při ulici Na vrchu, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v OB, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra pozemku 676 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena činila 10 990 000,- Kč, tj. cca 16 257,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-21448/2024-101, KS uzavřena 11.4.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,90
Koef. polohy:	0,95
Koef. dopravní dostupnosti:	0,85
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	0,70
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,41
Uvažovaná cena po úpravě:	16 257,- * 0,41 = 6 665,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2024 na CÚ 3/2024:	
308,8 : 302,7 = 1,02	6 665,- Kč * 1,02 = 6 798,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(6\ 802,- + 8\ 802,- + 7\ 754,- + 8\ 760,- + 7\ 316,- + 6\ 968,- + 6\ 798,-) * 1/7 = 7\ 600,- \text{ Kč/m}^2$$

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 m² pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 7 600,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1406 a 1407 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území uvažovaném pro výstavbu - zastavěná plocha a nádvoří, resp. zahrada v možném společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku :

Parc.č. 1406:	
2 149 m ² * 7 600,- Kč/m ² =	16 332 400,- Kč
Parc.č. 1407:	
189 m ² * 7 600,- Kč/m ² =	1 436 400,- Kč
Celkem:	<u>17 768 800,- Kč</u>

2. Pozemky parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci veřejné místní komunikace a komunikace účelové, takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívány nejsou, ale u kterých nelze do budoucna toho využití vyloučit

2.1. Pozemky

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) 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 pozemků:

Parc.č. 1396/8:	186 m ²
Parc.č. 1396/10:	243 m ²
Parc.č. 1646/5:	28 m ²
Parc.č. 1674/9:	162 m ²
Parc.č. 1674/10:	75 m ²
Parc.č. 1674/11:	1 198 m ²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na pozemcích se nalézají části veřejné místní komunikace a komunikace účelové takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívány nejsou, ale u kterých nelze do budoucna toho využití vyloučit. Pozemky se rozkládají v extravilánu, mají běžnou konfiguraci terénu, komunikace (ul. Mládkova) má malou šířku a její parametry odpovídají - ve smyslu § 6 vyhl.č. 13/97 Sb. - více veř. místní komunikaci IV., než třídy III. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² 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 v daném případě uvažuje v rozmezí max. do ± 1,0 od 1,0.

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 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Realizované ceny pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství apod. zaznamenávají - oproti cenám pozemků stavebních - dlouhodobě, v závislosti na faktorech konkrétního pozemku, stagnaci, případně velmi mírný růst.

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

1) Pozemek parc.č. 2164/28 v k.ú. Bubeneč, ul. Mlýnská - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 182 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 8/44 ze dne 16.11.2023 činila bez váznoucích VB 391 300,- Kč, tj. cca 2 150,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-4966/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,70
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,60
Uvažovaná cena:	2 150,- * 0,60 = 1 290,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 931/3 (id. 1/4) v k.ú. Písnice, ul. Libušská - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 19 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/43 ze dne 25.1.2024 činila za id. 1/4 9 740,- Kč, tj. 2 050,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-16837/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,80
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,65
Uvažovaná cena:	2 050,- * 0,65 = 1 333,- Kč/m ²

3) Části pozemků parc.č. 2641/1, 2643/6, 2643/7 a 5930/5 v k.ú. Záběhllice, ul. Na Botiči - části pozemků pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra celkem 381 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila u těchto částí pozemků celkem 773 430,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-44300/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,75
Koef. výměry:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,64
Uvažovaná cena:	2 030,- * 0,64 = 1 299,- Kč/m ²

4) Pozemek parc.č. 2729/6 v k.ú. Hostivař, ul. U Hostivařského nádraží - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 582 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/84 ze dne 12.9.2024 činila u tohoto pozemku 1 181 460,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,75
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,64
Uvažovaná cena:	2 030,- * 0,64 = 1 299,- Kč/m ²

5) Pozemek parc.č. 374/155 v k.ú. Motol, ul. Bedrnova - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 29 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/104 ze dne 12.9.2024 činila 58 870,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,80
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,65
Uvažovaná cena:	2 030,- * 0,65 = 1 320,- Kč/m ²

6) Pozemek parc.č. 3320/24 v k.ú. Krč, ul. Před Nádražím - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 57 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/98 ze dne 20.6.2024 činila 116 850,- Kč, tj. 2 050,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46827/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,80
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,65
Uvažovaná cena:	2 050,- * 0,65 = 1 333,- Kč/m ²

7) Pozemky parc.č. 826/3, 859/1, 861/1, 863/3 a 874/5 v k.ú. Karlín, ul. Pernerova, Malého, Prvního pluku - pozemky pod částmi veř. místních komunikací III. třídy, výměra celkem 4 749 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila

celkem pro tyto pozemky 9 355 530,- Kč, tj. 1 970,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,70
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,62
Uvažovaná cena:	1 970,- * 0,62 = 1 221,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(1 290,- + 1 333,- + 1 299,- + 1 299,- + 1 320,- + 1 333,- + 1 221,-) * 1/7 = 1 299,- Kč/m², po zaokrouhlení na desetikoruny 1 300,- Kč/m²

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 m² oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 1 300,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci veřejných místních komunikací a komunikací účelových, takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívány nejsou, ale u kterých nelze do budoucna toho využití vyloučit:

Parc.č. 1396/8:

186 m² * 1 300,- Kč/m² = 241 800,- Kč

Parc.č. 1396/10:

243 m² * 1 300,- Kč/m² = 315 900,- Kč

Parc.č. 1646/5:

28 m² * 1 300,- Kč/m² = 36 400,- Kč

Parc.č. 1674/9:

162 m² * 1 300,- Kč/m² = 210 600,- Kč

Parc.č. 1674/10:

75 m² * 1 300,- Kč/m² = 97 500,- Kč

Parc.č. 1674/11:

1 198 m² * 1 300,- Kč/m² = 1 557 400,- Kč

Celkem:

2 459 600,- Kč

2.2. Asfaltová komunikace na částech pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v části 3.2. posudku. Stáří stavby není známo, míra opotřebení se v daném případě uvažuje odb. odhadem na základě zjištěného stavu, který je objektivně zhoršený, místy až velmi špatný (lokální výtluky, povrch hrubý, praskliny).

Výměra asfaltové vozovky celkem:

680 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní (silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	680,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

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 (stavba inženýrská) 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 spoluhl. podílem na pozemku - Pozemky se stavbou 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 - stavby inženýrské - 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 ve vztahu k indexu trhu, nebyly zjištěny.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - 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) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950$$

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.	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 pouze na některé sítě v obci - Viz část 3.2. posudku. | II | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu - Příjezd po zpevněné komunikaci i pro nákladní dopravu. S ohledem na standardní komunikační síť v rámci Prahy se s přírážkou neuvažuje | III | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti; ke srážce ale nebylo shledáno důvodné opodstatnění. | I | 0,00 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - S komerční využitelností se u předmětné stavby neuvažuje. | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měly vliv na cenu předmětné stavby ve vztahu k indexu polohy, nebyly zjištěny. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,570$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 401,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1850

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 5 354,62

Plná cena: 680,00 m² * 5 354,62 Kč/m²

= 3 641 141,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %

- 3 094 970,36 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 546 171,24 Kč

Koeficient pp

* 0,570

Cena stavby CS

= 311 317,61 Kč

Asfaltová komunikace na částech pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11 - uvažovaná cena po zaokr. na desetikoruny = **311 320,- Kč**

3. Pozemky parc.č. 1388/2, 1402/1, 1402/2, 1403, 1405/1, 1408 a 1409 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a nebudou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) 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 pozemků:

Parc.č. 1388/2:	489 m ²
Parc.č. 1402/1:	1 926 m ²
Parc.č. 1402/2:	4 866 m ²
Parc.č. 1403:	1 144 m ²
Parc.č. 1405/1:	6 648 m ²
Parc.č. 1408:	287 m ²
Parc.č. 1409:	5 297 m ²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Pozemky charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a nebudou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami a které (jako všechny oceňované pozemky) se rozkládají v rámci přírodního parku a jeho ochranného pásma. Pozemky se rozkládají v extravilánu, mají rovinnou až zvlněnou konfiguraci terénu, jsou převážně porostlé neudržovanou listnatou zelení a některé jsou dotčeny záplavovým, resp. rozlivovým územím potoka. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je též provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje.

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, příp. lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., podstatně menší váhu a zpravidla se volí kolem úrovně 1,0)
- 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 oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, rozsah a stav zeleně, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů apod., případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje.

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

1) Id. 1/4 pozemku parc.č. 1429 v k.ú. Řeporyje - pozemek v rámci plochy volné neudržované zeleně charakteru louky/pastviny v blízkosti pozemků oceňovaných (jižním směrem, za železniční dráhou, lokalita s místním názvem Na Požárech, v blízkosti veř. místní komunikace - ul. Na

Požáru), mimo záplavové území, v části s trvalými porosty, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, podle ÚP v NL s územní rezervou pro SO1,5,7 (pro oddech), konfigurace rovinná; výměra 13 978 m², kupní cena za id. 1/4 činila 845 000,- Kč, tj. cca 242,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-13774/2024-101, KS uzavřena 8.3.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,86
Uvažovaná cena:	242,- * 0,86 = 208,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 1431 v k.ú. Řeporyje - pozemek opět v rámci plochy volné neudržované zeleně charakteru louky/pastviny v blízkosti pozemků oceňovaných (jižním směrem, za železniční dráhou, lokalita s místním názvem Na Požárech, v blízkosti veř. místní komunikace - ul. Na Požáru, přes část vede účelové komunikace), mimo záplavové území, v části s trvalými porosty, kupní smlouva mezi fyzickými osobami a právnickou osobou, podle ÚP převážně v NL, malá část v ZMK s územní rezervou pro SO1,5,7 (pro oddech), konfigurace rovinná; výměra 14 363 m², kupní cena činila 4 564 561,40 Kč, tj. cca 318,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-7697/2024-101, KS uzavřena 6.2.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,81
Uvažovaná cena:	318,- * 0,81 = 258,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 345/1 v k.ú. Holyně - pozemek v rámci plochy volné neudržované přírodní zeleně východním směrem pozemků oceňovaných (cca 350 m od východního okraje předmětných pozemků, lokalita s místním názvem Ve skalách a Černý lom, v blízkosti naučné stezky Údolím Dalejského potoka), mimo záplavové území, v části s trvalými porosty, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v ZMK, konfigurace převážně zvlněná a svažitá vč. skalních útvarů; výměra 35 074 m², kupní cena činila 7 716 280,- Kč, tj. 220,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-55578/2019-101, KS uzavřena 26.4.2019)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	220,- * 1,05 = 231,- Kč/m ²

4) Pozemky parc.č. 335/9, 337/3, 343/8, 343/9, 344/1, 344/2, 347/1, 419/9, 419/10, 419/11 a 995/13 v k.ú. Holyně - pozemky v rámci plochy volné neudržované přírodní zeleně východním směrem pozemků oceňovaných (cca 350 až 900 m od východního okraje předmětných pozemků, kolem naučné stezky Údolím Dalejského potoka, kolem Dalejského potoka a kole obou stran železniční), mimo záplavové území, v části s trvalými porosty, kupní smlouva mezi právnickou osobou hl. m. Prahou, podle ÚP v ZMK, konfigurace převážně zvlněná a též rovinná; výměra celkem 9 146 m², kupní cena činila 1 656 000,- Kč, tj. cca 181,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-64772/2019-101, KS uzavřena 23.9.2019)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,99
Uvažovaná cena:	181,- * 0,99 = 179,- Kč/m ²

5) Pozemek parc.č. 1564 v k.ú. Dubeč - pozemek v rámci plochy volné neudržované zeleně v extravilánu a blízkosti Litožnického rybníka, v rámci přírodní památky Litožnice, mimo záplavové území, s trvalými porosty, podle ÚP v ZMK, konfigurace rovinná; výměra 3 692 m², sjednaná, resp. schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/28 ze dne 26.3.2023 činila 832 000,- Kč, tj. cca 225,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,90
Uvažovaná cena:	225,- * 0,90 = 203,- Kč/m ²

6) Pozemek parc.č. 1345 v k.ú. Dolní Počernice - pozemek v rámci plochy volné neudržované zeleně v extravilánu a blízkosti Hostavického potoka, mezi dvěma železničními dráhami, severním směrem od ul. Českobrodské, mimo záplavové území, s trvalými porosty, podle ÚP v ZMK, konfigurace rovinná; výměra 2 964 m², sjednaná, resp. schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/26 ze dne 26.10.2023 činila 1 008 000,- Kč, tj. cca 340,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-67819/2023-101, vklad do KN 15.12.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,81
Uvažovaná cena:	340,- * 0,81 = 275,- Kč/m ²

7) Pozemek parc.č. 1820 v k.ú. Hostivař - pozemek v rámci plochy volné neudržované zeleně v extravilánu, v rámci přírodního parku Hostivař - Záběhlíce, při přírodní památce Meandry Botiče, jižním směrem od ul. Práčské, mimo záplavové území až na malou část, s trvalými porosty, podle ÚP část v ZMK a část v NL, konfigurace rovinná; výměra 23 590 m², sjednaná, resp. schválená cena pro úplatné nabytí od dvou fyzických osob v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/93 ze dne 22.6.2023 činila 7 784 700,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN evidováno pod dvěma čísly č. řízení - dvě KS na id. 1/2 - první pod č.říz. V-40805/2023-101, vklad do KN 2.8.2023, druhá pod č. říz. V-28969/2024-101, vklad 24.5.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,80
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,76
Uvažovaná cena:	330,- * 0,76 = 251,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(208,- + 258,- + 231,- + 179,- + 203,- + 275,- + 251,-) * 1/7 = 229,- Kč/m², po zaokrouhlení na desetikoruny 230,- Kč/m²

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 m² oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 230,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1388/2, 1402/1, 1402/2, 1403, 1405/1, 1408 a 1409 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a nebudou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami:

Parc.č. 1388/2:	
489 m ² * 230,- Kč/m ² =	112 470,- Kč
Parc.č. 1402/1:	
1 926 m ² * 230,- Kč/m ² =	442 980,- Kč
Parc.č. 1402/2:	
4 866 m ² * 230,- Kč/m ² =	1 119 180,- Kč
Parc.č. 1403:	
1 144 m ² * 230,- Kč/m ² =	263 120,- Kč
Parc.č. 1405/1:	
6 648 m ² * 230,- Kč/m ² =	1 529 040,- Kč
Parc.č. 1408:	
287 m ² * 230,- Kč/m ² =	66 010,- Kč
Parc.č. 1409:	
5 297 m ² * 230,- Kč/m ² =	1 218 310,- Kč
Celkem:	<u>4 751 110,- Kč</u>

4. Pozemky parc.č. 1393/13 a 1404/1 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území lesních pozemků s lesními porosty

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) 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 pozemků:

Parc.č. 1393/13:

1 502 m²

Parc.č. 1404/1:

2 277 m²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Pozemky jsou situovány v rámci území lesních porostů - podle ÚP lesů určených k rekreaci v rámci pozemků určených k plnění funkcí lesa. V LHO zařízen v rámci oddělení 628, dílci B, porostu a, porostní skupině 6 atd. Jsou svažité. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je též provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje.

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 území ČR, města, lokality)
- koeficient výměry (v případě pozemků lesních, zeleně apod. nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma extrémních rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů apod., případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků lesních, veřejné zeleně, 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) Pozemek parc.č. 473/363 v k.ú. Veleslavín - pozemek v rámci souboru lesních pozemků s lesním porostem táhnoucího se od Libockého rybníka k sídlišti Petřiny, výměra 5 713 m², mírně svažitá konfigurace, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 11/5 ze dne 14.11.2019 činila částku 1 428 250,- Kč, tj. 250,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-10813/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,90
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	250,- * 0,94 = 235,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 2099 v k.ú. Hostivař - pozemek v rámci lesoparku Hostivař, v rámci souboru lesních pozemků s lesním porostem, jihovýchodním směrem od ul. K Horkám a severovýchodním od ul. Mírového hnutí, výměra 3 442 m², rovinná až mírně svažité konfigurace, sjednaná a schválená cena tohoto pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 37/50 ze dne 26.5.2022 činila pro tento pozemek částku 981 000,- Kč, tj. 285,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	285,- * 0,95 = 271,- Kč/m ²

3) Pozemky parc.č. 1561, 1562/1, 1563/1, 1571/7 v k.ú. Dubeč - pozemky v rámci souboru lesních pozemků u Lítožického rybníka, výměra celkem 3 783 m², běžná konfigurace, sjednaná a schválená cena tohoto pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 39/104 ze dne 8.9.2022 činila pro tyto pozemky částku 1 248 390,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

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:	330,- * 0,95 = 314,- Kč/m ²

4) Pozemek parc.č. 1234/2 v k.ú. Kolovraty - pozemek v rámci území při souboru lesních pozemků s lesním porostem, při Říčanském potoce, s lesním porostem, kupní smlouva mezi fyzickými osobami, výměra 2 400 m², rovinná konfigurace, kupní cena činila 540 000,- Kč, tj. 225,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-50745/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,95

Celkový koeficient: 1,05
Uvažovaná cena: $225,- * 1,05 = 236,- \text{ Kč/m}^2$

5) Pozemek parc.č. 2124 v k.ú. Hostivař - pozemek v rámci lesoparku Hostivař, v rámci souboru lesních pozemků s lesním porostem, při ul. K Jezeru, do pozemku zasahuje část parkovací plochy, výměra $6\,193 \text{ m}^2$, rovinná konfigurace, sjednaná a schválená cena tohoto pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/27 ze dne 26.10.2023 činila částku $1\,587\,000,- \text{ Kč}$, tj. cca $256,- \text{ Kč/m}^2$ (v KN evidováno pod č. řízení V-67818/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 0,95
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 0,90
Celkový koeficient: 0,90
Uvažovaná cena: $256,- * 0,90 = 230,- \text{ Kč/m}^2$

6) Pozemek parc.č. 1179 v k.ú. Liboc - pozemek v rámci souboru lesních pozemků s lesním porostem v rámci přírodního parku Divoká Šárka, výměra $19\,034 \text{ m}^2$, zvlněná konfigurace, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 12/7 ze dne 31.3.2024 činila částku $5\,100\,000,- \text{ Kč}$, tj. cca $268,- \text{ Kč/m}^2$ (v KN evidováno pod č. řízení V-28508/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 0,90
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 0,95
Celkový koeficient: 0,86
Uvažovaná cena: $268,- * 0,86 = 230,- \text{ Kč/m}^2$

7) Pozemky parc.č. 1515/41 a 1539/49 v k.ú. Dubeč - pozemky v rámci souboru pozemků určených pro lesní porosty (v ÚP v LR), jižním směrem od ul. Ke Kolodějskému zámku, výměra celkem $12\,489 \text{ m}^2$, rovinná konfigurace, sjednaná a schválená cena pozemků v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/8 ze dne 18.4.2024 činila částku $3\,610\,000,- \text{ Kč}$, tj. cca $289,- \text{ Kč/m}^2$ (v KN evidováno pod č. řízení V-33353/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 0,90
Celkový koeficient: 0,90
Uvažovaná cena: $289,- * 0,90 = 260,- \text{ Kč/m}^2$

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2 pozemků:

$(235,- + 271,- + 314,- + 236,- + 230,- + 230,- + 260,-) * 1/7 = 254,- \text{ Kč/m}^2$, po zaokrouhlení na desetikoruny $250,- \text{ Kč/m}^2$

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 m² oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 250,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1393/13 a 1404/1 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území lesních pozemků s lesními porosty:

Parc.č. 1393/13:

1 502 m² * 250,- Kč/m² = 375 500,- Kč

Parc.č. 1401/1:

2 277 m² * 250,- Kč/m² = 569 250,- Kč

Celkem: 944 750,- Kč

5. Pozemky parc.č. 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci vodní plochy - koryta vodního toku

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) 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 pozemků:

Parc.č. 1695/2: 8 593 m²

Parc.č. 1695/4: 1 147 m²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Pozemky jsou situovány v rámci části Dalejského potoka západním a východním směrem od zbořeniště bývalého Trunečkova mlýna. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je též provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje.

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 území ČR, města, lokality)
- koeficient výměry (v případě pozemků vodních ploch, lesních, zeleně apod. nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma extrémních rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. vliv právních vztahů, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků vodních ploch, lesních, veřejné zeleně, 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. 1575, 1597 a 1599 v k.ú. Dubeč - pozemky části rybníční soustavy Litožice na Říčanském potoce, celková výměra činí 47 552 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 21/83 ze dne 15.12.2016 činila 8 178 950,- Kč, tj. cca 172,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-10356/2017-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,15
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,40
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,69
Uvažovaná cena:	172,- * 1,69 = 291,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 258/34 v k.ú. Hájek u Uhřetěvsi, pozemek části potoka Rokytka - výměra činí 160 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 37/120 ze dne 17.5.2018 (spolu s dalšími jinými pozemky) činila pro tento pozemek 49 760,- Kč, tj. 311,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-52436/2018-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,80
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,30
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,04
Uvažovaná cena:	311,- * 1,04 = 323,- Kč/m ²

3) Pozemky parc.č. 691/36, 693/16, 703/12 a 8 dalších v k.ú. Zličín - pozemky v rámci rybníka Dolejšák a pozemků souvisejících, úhrnná výměra 22 683 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 4/10 ze dne 28.2.2019 činila 6 011 000,- Kč, tj. 265,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-67732/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,90
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,12

Uvažovaná cena:

$$265,- * 1,12 = 297,- \text{ Kč/m}^2$$

4) Pozemky - id. 1/12 pozemků parc.č. 278/27, 279/25, 279/26, 279/27, 279/30 a 279/31 v k.ú. Stodůlky - pozemky části retenční nádrže Zličín - Motolský potok vč. okolních pozemků s částí komunikace a zeleně, úhrnná výměra 18 941 m², sjednaná schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 11/27 ze dne 14.11.2019 činila za id. 1/12 celkem 520 182,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-82471/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. polohy: 0,90

Koef. výměry: 1,05

Koef. úvahy zpracovatele

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,25

- negativní: 0,75

Celkový koeficient: 0,89

Uvažovaná cena: 330,- * 0,89 = 294,- Kč/m²

5) Pozemky parc.č. 1260, 1261, 1263, 1264, 1265/1 a 1265/3 v k.ú. Čakovice - pozemky v rámci Cukrovarského rybníka a pozemky zeleně související, úhrnná výměra 39 844 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/38 ze dne 10.9.2020 činila 8 686 000,- Kč, tj. 218,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-68787/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. polohy: 0,95

Koef. výměry: 1,10

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,20

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,13

Uvažovaná cena: 218,- * 1,13 = 246,- Kč/m²

6) Pozemek parc.č. 910/11 v k.ú. Hodkovičky - pozemek části koryta Zátíšského potoka v místě přemostění potoka k bývalé zahrádkářské osadě, výměra činí 436 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/49 ze dne 28.4.2022 činila pro tento pozemek 143 880,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN cenový údaj a č. řízení neevidovány)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. polohy: 0,90

Koef. výměry: 0,85

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,10

- negativní: 1,0

Celkový koeficient: 0,84

Uvažovaná cena: 330,- * 0,84 = 277,- Kč/m²

7) Pozemky parc.č. 1461/2, 1461/6, 1461/7, 1461/8, 1463/9 a další v k.ú. Šeberov - pozemky v rámci části Nového rybníka, Šeberovského - Mlýnského rybníka, pozemky v zátopě a další pozemky související, úhrnná výměra 28 963 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/22 ze dne 12.9.2024 činila 6 475 000,- Kč, tj. cca 224,-

Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-61047/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	224,- * 1,0 = 224,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(291,- + 323,- + 297,- + 294,- + 246,- + 277,- + 224,-) * 1/7 = 279,- Kč/m², po zaokrouhlení na desetikoruny 280,- Kč/m²

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 m² oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 280,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci vodní plochy - koryta vodního toku

Parc.č. 1695/2:

8 593 m² * 280,- Kč/m² = 2 406 040,- Kč

Parc.č. 1695/4:

1 147 m² * 280,- Kč/m² = 321 160,- Kč

Celkem: 2 727 200,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 1406 a 1407 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území uvažovaném pro výstavbu - zastavěná plocha a nádvoří, resp. zahrada v možném společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku: 17 768 800,- Kč
2. Pozemky parc.č. 1396/8, 1396/10, 1646/5, 1674/9, 1674/10 a 1674/11 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci veřejné místní komunikace a komunikace účelové, takto užívaných, nebo pozemky v KN evidované v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, které nyní takto užívané nejsou, ale u kterých nelze do budoucna toho využití vyloučit: 2 770 920,- Kč
 - 2.1. Oceňované pozemky: 2 459 600,- Kč
 - 2.2. Asfaltová komunikace na částech pozemků
parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11: 311 320,- Kč
2 770 920,- Kč
3. Pozemky parc.č. 1388/2, 1402/1, 1402/2, 1403, 1405/1, 1408 a 1409 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území charakteru přírodní neudržované zeleně vč. původních ploch zahrad, luk a pastvin, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány, leží ladem, které již

nebudou jednoznačně ke svému původnímu účelu užívány, které nejsou a budou tvořit funkční celek s pozemky stavebními a stavbami:

4 751 110,- Kč

4. Pozemky parc.č. 1393/13 a 1404/1 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci území lesních pozemků s lesními porosty:

944 750,- Kč

5. Pozemky parc.č. 1695/2 a 1695/4 v k.ú. Řeporyje, které jsou situovány v rámci vodní plochy - koryta vodního toku:

2 727 200,- Kč

Pozemky parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406(s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna"), 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o. celkem:

28 962 780,- 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 nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 (s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeniště bývalého "Trunečkova mlýna"), 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o. vč. asfaltová komunikace na částech pozemků parc.č. 1396/8, 1396/10, 1674/10 a 1674/11 ve výši **28 962 780,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: dvacetosmmilionůdevětsetšedesátdvatisícesedmsetosmdesát Kč

Poznámky:

- 1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodeji - 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.
- 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

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 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.



V Praze dne 28.11.2024

Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR

Dne 28.11.2024 jsem vypracoval znalecký posudek č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeníště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o., Praha 5, které se nalézají v rámci části přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, již mimo zastavěné území, při veřejné místní komunikaci (při části ulice Mládkovy) a při Dalejském potoce, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na uvažované funkční využití částí pozemků podle platného územního plánu.

Tímto posudkem byla určena (odhadnuta) obvyklá cena pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeníště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o. ve výši: **28 962 780,- Kč**

S ohledem na dobu, která uplynula od data vypracování tohoto znaleckého posudku, k situaci na trhu a zejména k vývoji, resp. k výraznému zpomalení růstu cen v posledních obdobích v segmentech trhu předmětných nemovitých věcí, lze obvyklou cenu pozemků parc.č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406 s pozůstatky stavby č.p. 25 - zbořeníště bývalého "Trunečkova mlýna", 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4 v katastrálním území Řeporyje ve vlastnictví spol. Starten Prague s.r.o. **28 962 780,- Kč**, uvedenou v posudku č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR, považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření. Lze současně seriózně predikovat, že pokud nedojde k mimořádným okolnostem na trhu s nemovitými věcmi, je možné uvedenou výši obvyklé ceny inkriminovaných pozemků považovat na trhu za objektivně realizovatelnou i min. v první třetině roku 2026. Je nutné si uvědomit, že konkrétní obvyklou cenu nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních smluv.



Zpracovatel znaleckého posudku č. 3895-45/2024 podle evidence znalce, resp. č. 089268/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR 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 11.12.2025

Hlavní město Praha

Mariánské nám. 2/2

110 01 Praha 1

K rukám: [REDACTED], vedoucí Oddělení využití a správy pozemků, Odbor
hospodaření s majetkem

K.č.j. (MHMP): MHMP 1223127/2024

V Praze dne 18. prosince 2025

ODKOUPENÍ POZEMKŮ V LOKALITĚ "TRUNEČKŮV MLÝN"

Vážená paní inženýrko,

obracíme se na Vás v zastoupení společností STARTEN PRAGUE s.r.o., IČO: 072 99 176, se sídlem Máchova 439/27, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále jen "Společnost") ve věci návrhu na odkoupení pozemků v lokalitě "Trunečkův mlýn", a to konkrétně souboru pozemků parc. č. 1388/2, 1393/13, 1396/8, 1396/10, 1402/1, 1402/2, 1403, 1404/1, 1405/1, 1406, 1407, 1408, 1409, 1646/5, 1674/9, 1674/10, 1674/11, 1695/2 a 1695/4, v katastrálním území Řeporyje, obec Praha, v celkové výměře 38.406 m² (dále jen "Nemovitosti").

Dopisem ze dne 10. června 2024 Společnost nabídla hlavnímu městu Praze (dále jen "HMP") odkoupení Nemovitostí, a to v návaznosti na schválení místního referenda, které zabránilo Společnosti v realizaci projektu rezidenční výstavby a související rekultivace území. Dne 9. ledna 2025 Výbor pro správu majetku ZHMP odkoupení Nemovitostí doporučil, a to za cenu ve výši 29.000.000 Kč stanovenou na základě znaleckého posudku č. 3895-44/2024.

Společnost tímto v návaznosti na osobní schůzku konanou dne 10. prosince 2025 potvrzuje svůj zájem o převod Nemovitostí ve prospěch HMP za cenu 29.000.000 Kč a je připravena učinit veškeré kroky potřebné k realizaci prodeje Nemovitostí.

Předem Vám velice děkujeme za spolupráci.

S úctou,

Podpis:

Jméno:

Funkce: Zástupce jednatele

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2026 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	07299176
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1388/2	489 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1393/13	1502 lesní pozemek			národní přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1396/8	186 ostatní plocha	ostatní komunikace		ochranné pásmo národní přírodní památky
1396/10	243 ostatní plocha	ostatní komunikace		ochranné pásmo národní přírodní památky
1402/1	1926 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1402/2	4866 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1403	1144 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1404/1	2277 lesní pozemek			ochranné pásmo národní přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa
1405/1	6648 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1406	2149 zastavěná plocha a nádvoří			ochranné pásmo národní přírodní památky
Součástí je stavba: Řeporyje, č.p. 25, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1406				
1407	189 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1408	287 zahrada			ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2026 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1409	5297 zahrada		půdní fond ochranné pásmo národní přírodní památky, zemědělský půdní fond
1646/5	28 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1674/9	162 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo národní přírodní památky
1674/10	75 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo národní přírodní památky
1674/11	1198 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo národní přírodní památky
1695/2	8593 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo národní přírodní památky
1695/4	1147 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo národní přírodní památky

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1402/1, Parcela: 1403, Parcela: 1406, Parcela: 1407, Parcela: 1408,
Parcela: 1674/9

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 14:10:22.
Zápis proveden dne 13.03.2019.

V-10051/2019-101

Pro: **STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000 Praha** RČ/IČO: 07299176
2

o Smlouva kupní ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 13:47:41.
Zápis proveden dne 14.05.2021.

V-30199/2021-101

Pro: **STARTEN PRAGUE s.r.o., Máchova 439/27, Vinohrady, 12000 Praha** RČ/IČO: 07299176
2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2026 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1388/2	26200	489
1402/1	20110	1926
1402/2	20110	3881
	26200	985
1403	20110	598
	26200	546
1405/1	20110	6647
	26200	1
1407	26200	189
1408	20110	74
	26200	213
1409	20110	43
	26200	5254

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.01.2026 09:38:54

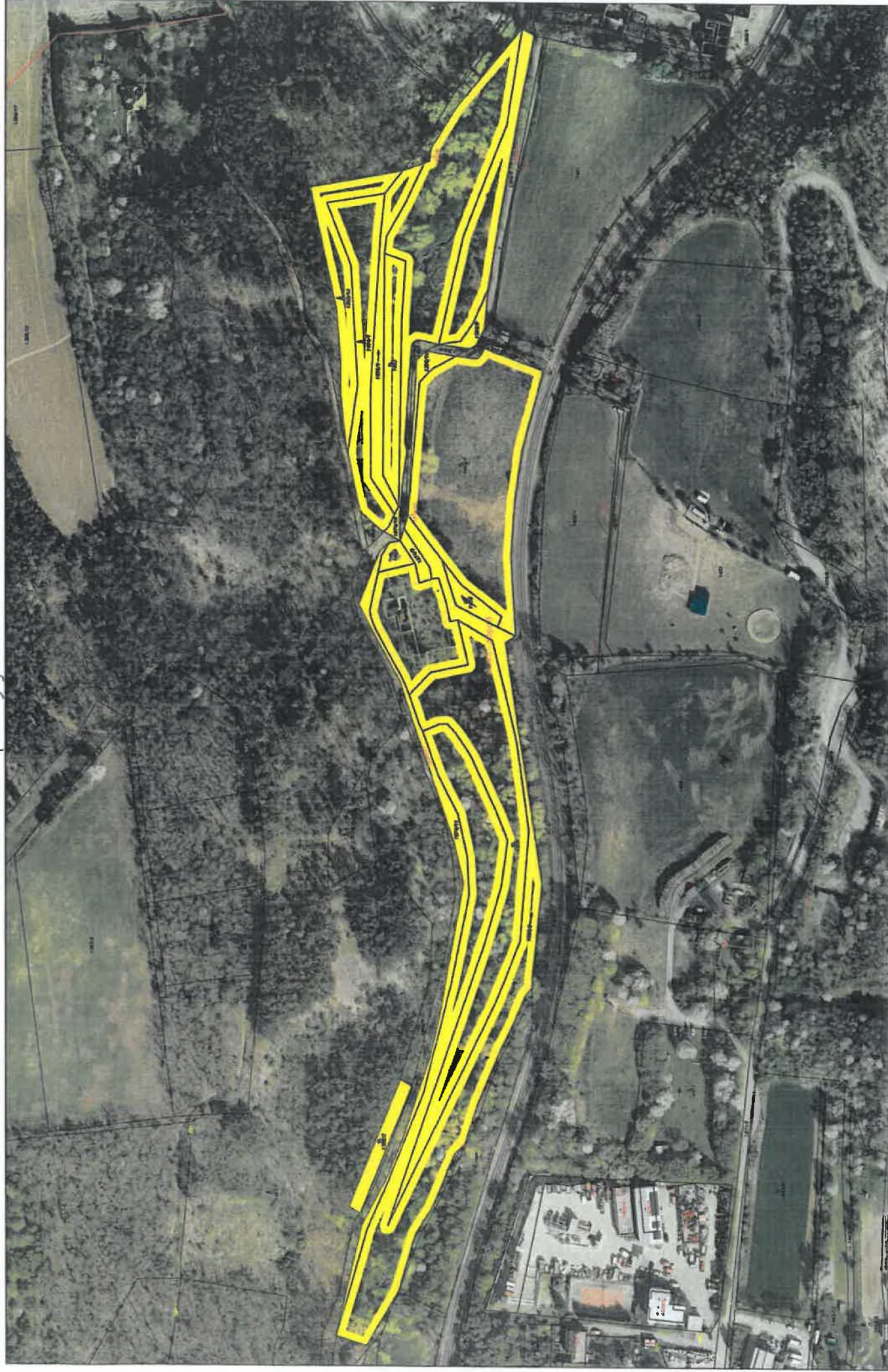
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

1:2500

k.ú. Řeporyje LV 1637



1:2500

k.ú. Řeporyje LV 1637



1:2500

967 / Prokopské a Dalejské údolí

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 13, Praha 5

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 13, Praha 5, Praha-Slivenec, Praha-Řeporyje

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Hlubočepy, Holyně, Jinonice, Radlice, Stodůlky, Řeporyje

ROZLOHA

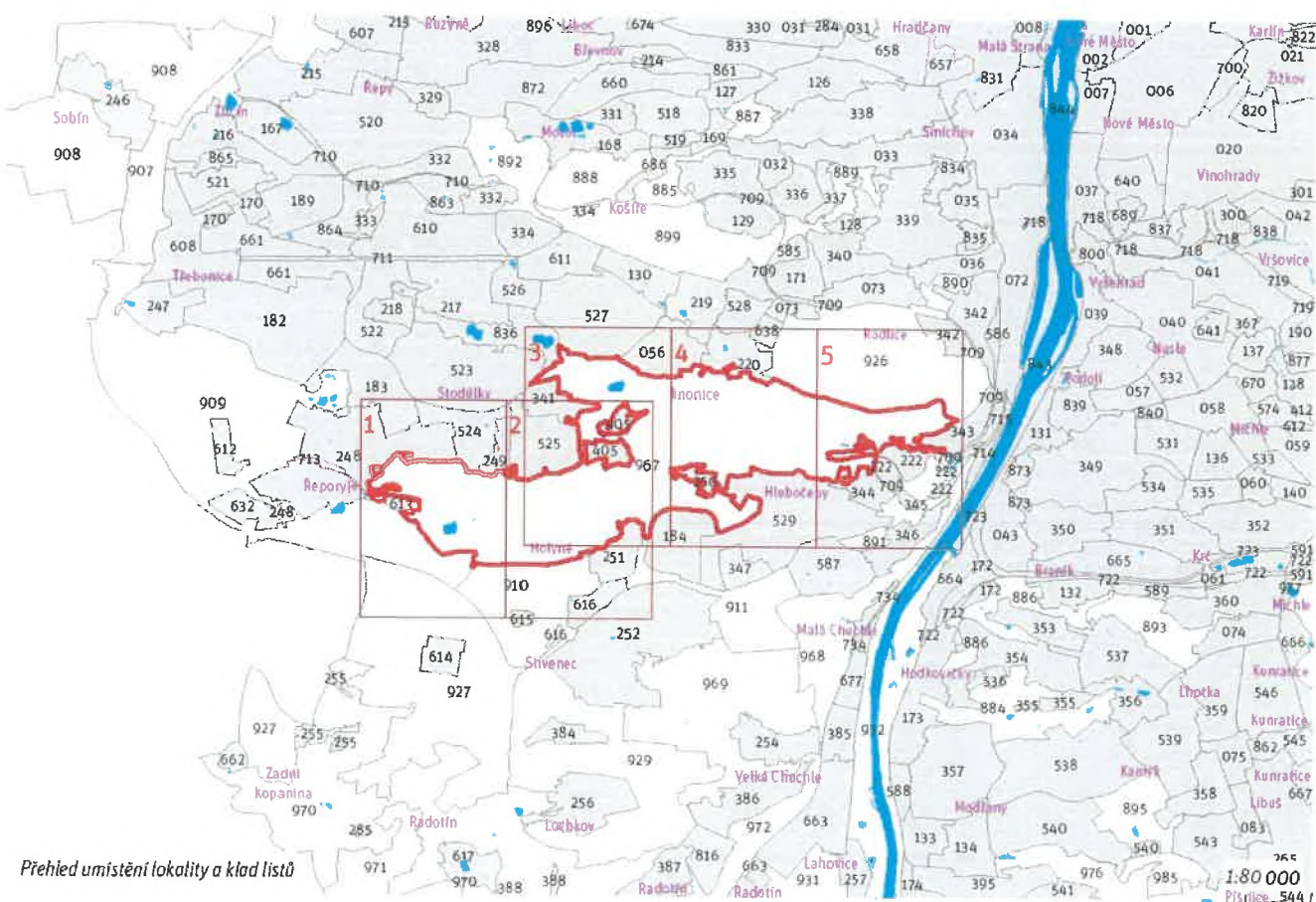
637 ha

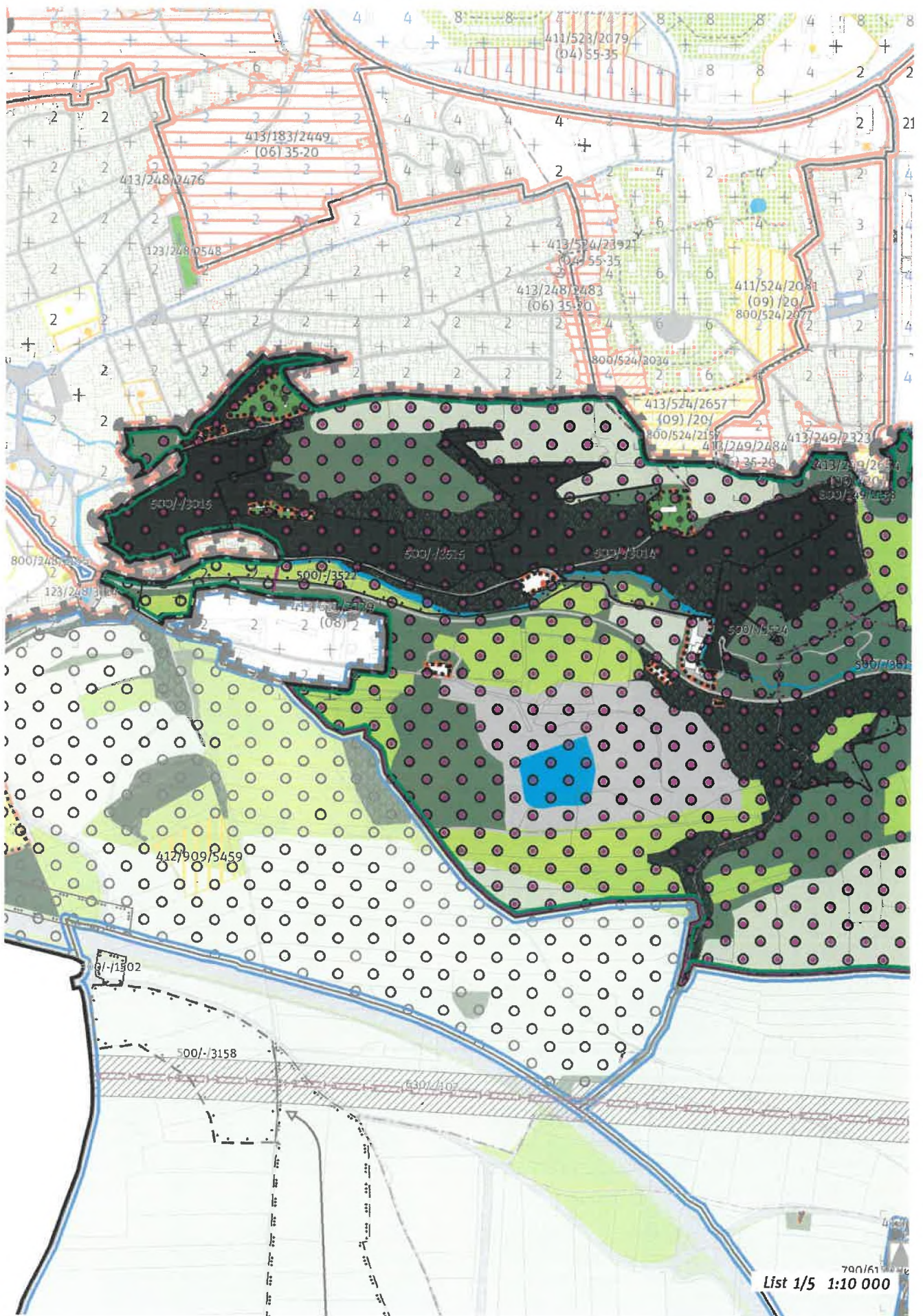
N	(19)
ZASTAVITELNOST: nezastavitelná	TYP STRUKTURY: krajina výrazných údolí
/ K	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: nezastavitelná přírodní	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

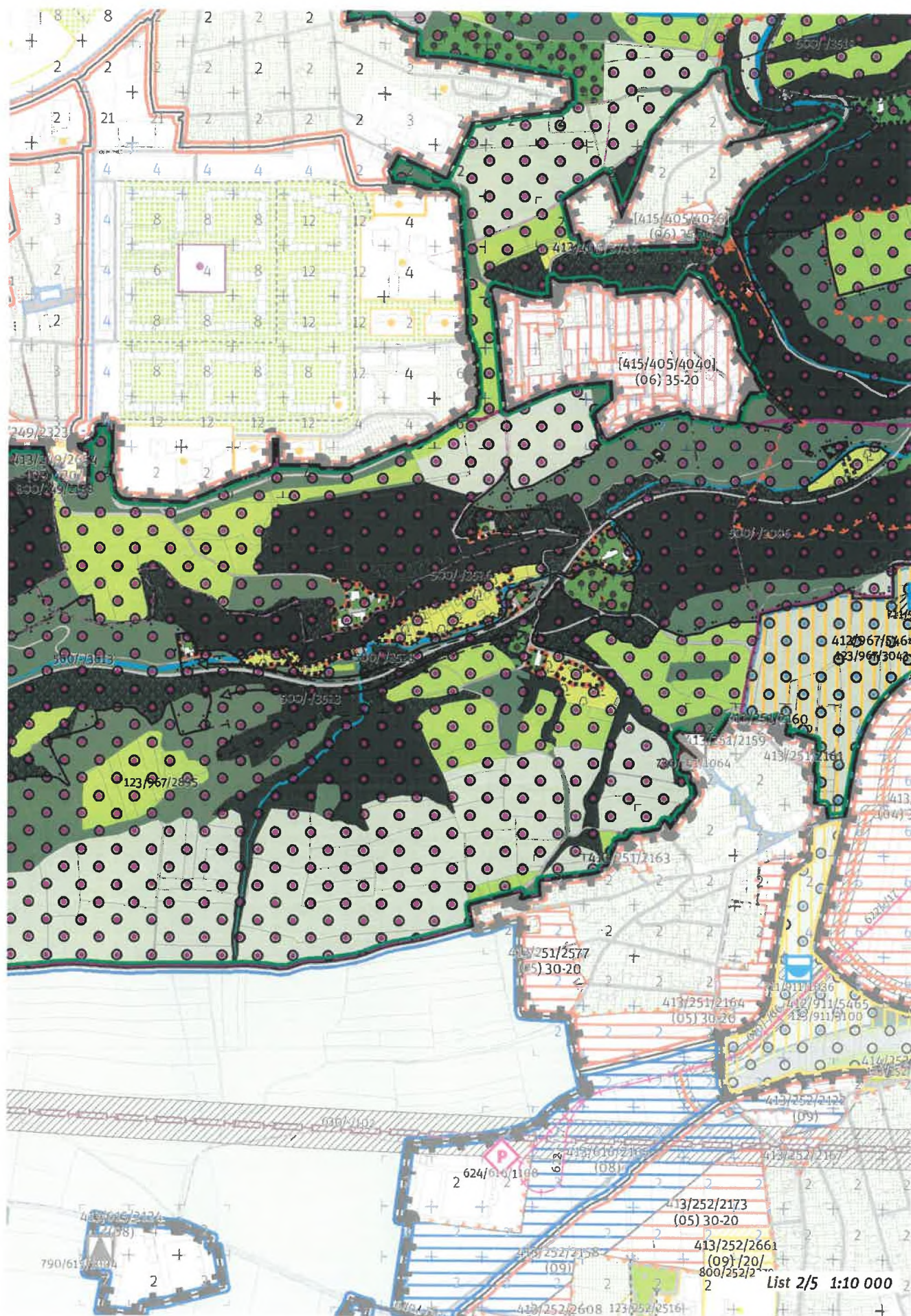
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Prokopské a Dalejské údolí se strukturou krajiny výrazných údolí. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Českého krasu.

Nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita Prokopské a Dalejské údolí je vymezena v západní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavků na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodářství. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však členy zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou. V místech negativně ovlivněných těžbou je nutno dotčené plochy rekultivovat s využitím kombinace umělých zásahů a samovolně probíhajících přírodních procesů.



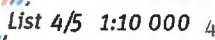


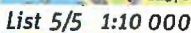


List 2/5 1:10 000



List 3/5 1:10 000 8





100 / OTEVŘENÁ KRAJINA

Lokalita je součástí krajinného rozhraní.
-> Krajinné rozhraní a krajinný park, čl. 109
-> (19) Krajina výrazných údolí, čl. 59

Krajinné parky

123/967/2010 Prokopské údolí - metropolitní park

123/967/2895 Dalejské údolí - metropolitní park

123/967/3043 Barrandovské návrší - lokální park

-> Krajinné rozhraní a krajinný park, čl. 109

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Nezastavitelná přírodní lokalita, čl. 66

Na území národních přírodních památek U Nového mlýna, Dalejský profil, Požáry a přírodní rezervace Prokopské údolí mimo zastavěné území je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha **412/967/5464** o rozloze 205127 m²

Způsob využití: rekreační

Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na vznik nového lokálního krajinného parku Barrandovské návrší za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využití bez určení konkrétní cílové plochy strukturálního členění.

Transformační plocha **412/967/5364** o rozloze 27476 m²

Způsob využití: přírodní

Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek změny na plochu podrobnějšího strukturálního členění les na lesních pozemcích v kombinaci s jinou plochou přírodě blízkou, případně též s loukou a pastvinou.

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Skladebné části ÚSES

500/-/1535 NRBK Karlštejn, Koda-Údolí Vltavy — v přesných hranicích

500/-/2006 RBC Děvín, Prokopské údolí — v přesných hranicích

500/-/3011 LBC Hemrovy skály — v přesných hranicích

500/-/3013 LBC Na Dalejském potoce — v přesných hranicích

500/-/3014 LBC Boroviny — v přesných hranicích

500/-/3015 LBC Na placaté skále — v přesných hranicích

500/-/3517 LBK Vidoule II. - Děvín, Prokopské údolí — v přesných hranicích

500/-/3518 LBK Vidoule II. - Děvín, Prokopské údolí — v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

500/-/3519 LBK Prokopský, Jinonický potok — v přesných hranicích

500/-/3522 LBK Prokopské, Dalejské údolí — v přesných hranicích

500/-/3523 LBK Prokopské, Dalejské údolí — v prostoru k upřesnění, minimální šířka 20 m

500/-/3524 LBK Prokopské, Dalejské údolí — v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

500/-/3525 LBK Prokopské, Dalejské údolí — v přesných hranicích

500/-/3526 LBK Prokopské, Dalejské údolí — v přesných hranicích

-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Železniční doprava

630/709/1013 Železniční stanice/zastávka Praha-Hlubočepy zastávka — návrh

-> Železniční doprava, čl. 126

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodní toky a vodní plochy

711/967/1034 Vodní plocha Pražská čtvrť Barrandov 1 — návrh

711/967/1035 Vodní plocha Pražská čtvrť Barrandov 2 — návrh

-> Povrchové vody, čl. 132

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-630/709/1013 Železniční stanice/zastávka Praha-Hlubočepy zastávka

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-711/967/1034 Vodní plocha Pražská čtvrť Barrandov 1

910-711/967/1035 Vodní plocha Pražská čtvrť Barrandov 2

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z O4.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Prokopské a Dalejské údolí je tvořena dvěma propojenými údolími západovýchodní orientace, která společně s lokalitou Dívčí hrady vytvářejí nejvýznamnější přírodní pás pronikající až k centrálním polohám města. Nadmořská výška území se pohybuje v rozmezí 220 – 350 m. V geomorfologickém členění území náleží v rámci Poberounské soustavy a celku Pražská plošina k okrsku Třebotovská plošina. Přírodně a krajinářsky velmi cenné území krasového charakteru s pestrým reliéfem je výrazně ovlivněno člověkem v důsledku minulé i současné těžby (lom Reporyje – Vokounka na pravobřežní straně Dalejského údolí). Společenstva skal a zejména stepní trávníky jsou udržovány cíleným managementem, přírodní význam lesních porostů je často degradován nevhodnou druhovou skladbou. Na plošinách a v mírných svazích je zemědělství provozováno v půdních blocích a jejich dílech různé velikosti, největší se vyskytují v jihozápadní části. V lokalitě se vyskytují četné enklávy zastavěných stavebních pozemků různého typu – staré usedlosti a chalupy, bývalé mlýny, zahrádkářské domky a chaty, budovy a zařízení související s těžbou nerostných surovin, objekty Ministerstva obrany i hotel v Jinonicích, hřbitov a fotbalové hřiště se zázemím na Žlíchově.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako nezastavitelná. Lokalita je tvořena převážně plochami mimo zastavěné území, vymezené k 31. 3. 2021. Plochy mají charakter otevřené krajiny a převážně nebyly určeny Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Část lokality je součástí zastavěného území pouze z důvodu formálního postupu jeho vymezení (daného § 58 stavebního zákona) a není reálně zastavěna ani se nejedná o veřejná prostranství (viz čl. 8, odst. 3 MPP - formální rozvoj otevřené krajiny a odůvodnění čl. 6).



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalitě je přiřazen typ struktury krajiny výrazných údolí. Krajina výrazných údolí je strukturálním typem pro výrazná údolí Vltavy a jejích přítoků, z významné části lesnatá, často s výskytem skalních výchozů ve svazích a na jejích horních hranách. Typické je lesní hospodaření nekolidující s rekreačním významem příměstských lesů a vysoké přírodní a krajinné hodnoty, zahrnující i cílené zásahy člověka. Účelem vymezení je zachování významných přírodních a krajinných hodnot, s důrazem na nezastavěnost svahů a horních hran – pohledových horizontů.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako nezastavitelná přírodní. Vysoké přírodní a krajinné hodnoty lokality předurčují přednostně přírodní způsob jejího využití.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX EKOLOGICKÉ STABILITY
index ekologické stability $i_{es} = 2.81$
→ Index ekologické stability, čl. 158

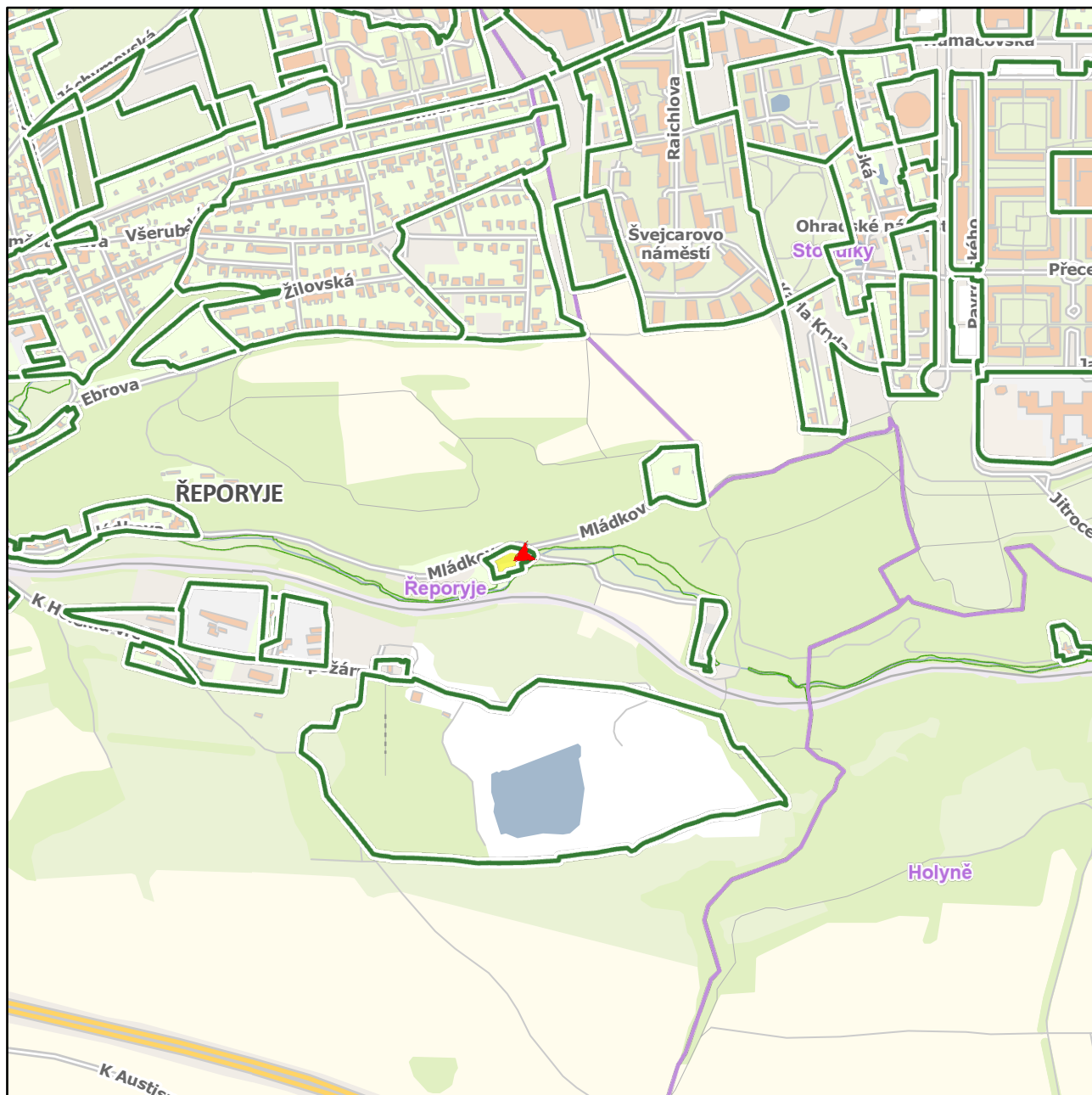
ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1350/967/30

Nezastavitelná transformační přírodní plocha je určena k zalesnění v kombinaci s jinými plochami přírodě blízkými, případně i loukami a pastvinami. V platném územním plánu je vymezena plocha orné půdy. Zvýšení ekologické stability a schopnosti krajiny zadržovat vodu, v krajinném rozhraní ve spojení s požadovaným zlepšením podmínek pro rekreaci, je veřejným zájmem, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Změnou využívání území nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1380/967/31

Zábor pro technickou infrastrukturu, záměr 711/967/1035 Vodní plocha Pražská čtvrť Barrandov 2. V okolí nově vznikající čtvrti, která je vymezena i v nadřazené dokumentaci se v souladu s urbanistickou studií předpokládá realizace krajinných úprav (i v platném územním plánu jako plocha ZMK a SO) zajišťujících retenci srážkových vod k přírodě šetrným způsobem. Součástí tohoto návrhu jsou i tři retenční nádrže v podobě stálých vodních ploch a další úpravy ve formě průlehů a kaskád. Jen malá část předmětné vodní plochy vyvolává zábor ZPF.



Katastrální území

Název: Řeporyje

Parcela

Číslo parcely: 1406

Cena 2026

Mapový list: 82

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 5670

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:



ZÁPIS z 19. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 9. 1. 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. Jan Rak

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Josef Nerušil, David Roznětinský, Aleš Hubálek, Anna Kašková, Jan Gebauer

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. Program byl jednomyslně schválen.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 19. jednání 9.1.2025
2.	Informace k zápisu ze 17. jednání 7.11.2024
3.	Informace k zápisu z 18. jednání 5.12.2024
4.	Schválení ověřovatele zápisu z 19. jednání 9.1.2025
5.	k návrhu na započtení plochy části pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy v k.ú. Hodkovičky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezidence Hodkovičky s.r.o.
6.	k návrhu na započtení plochy pozemků v k.ú. Stodůlky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti JRD Luka s.r.o.
7.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o
8.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v lokalitě " Trunečkův Mlýn" v k.ú. Řeporyje
9.	úplatný převod pozemku parc.č. 536/536 v k.ú. Háje
10.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2653/36 o výměře 11.898 m ² nebo jeho části o výměře 5.336 m ² , k.ú. Kyje
11.	Návrh na stanovení ceny pro úplatný převod pozemku parc.č. 2502/15 o výměře 141 m ² v kat. území Radotín
12.	Návrh na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Ruzyně z vlastnictví společnosti Corsehead Center s.r.o. do vlastnictví hl.m. Prahy
13.	Úplatný převod části pozemku 4381/1 o výměře 44 m ² v k.ú. Žižkov
14.	Záměr směny částí pozemků parc. č. 782/28 o výměře cca 29 m ² v k.ú. Hloubětín, za část pozemku parc. č. 782/20 o výměře cca 29 m ² v k.ú. Hloubětín

Bod	Věc
15.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Kunratice mezi hl.m. Prahou a fyzickou osobou potřebných pro stavbu I.D metra vč. zřízení služebností stezky
16.	<i>Různé</i>

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 19. jednání 9.1.2025

program byl schválen, PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu ze 17. jednání 7.11.2024

zápis ze 17. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Informace k zápisu z 18. jednání 5.12.2024

zápis z 18. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. Schválení ověřovatele zápisu z 19. jednání 9.1.2025

jako ověřovatel zápisu z 19. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

5. k návrhu na započtení plochy části pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy v k.ú. Hodkovičky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezidence Hodkovičky s.r.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na započtení plochy části pozemku hlavního města Prahy v k.ú. Hodkovičky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezidence Hodkovičky s.r.o

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

6. k návrhu na započtení plochy pozemků v k.ú. Stodůlky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti JRD Luka s.r.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na započtení plochy části pozemku hlavního města Prahy v k.ú. Stodůlky pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti JRD Luka s.r.o

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

7. k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP zajistit stanovisko PDS, p.o. ve věci budoucího využití pozemku.

8. k návrhu na úplatné nabytí pozemků v lokalitě " Trunečkův Mlýn" v k.ú. Řeporyje

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným nabytím pozemků v lokalitě "Trunečkův Mlýn" za cenu dle znaleckého posudku předloženého žadatelem 1) tržní hodnoty ve výši 65.680.000 Kč

II. nesouhlasí

s úplatným nabytím pozemků v lokalitě "Trunečkův Mlýn" za cenu dle znaleckého posudku předloženého žadatelem 2) reziduální hodnoty ve výši 120.990.000 Kč

III. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků v lokalitě "Trunečkův Mlýn" za cenu dle znaleckého posudku vyhotoveného hlavním městem Prahou ve výši 29.000.000 Kč

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

9. úplatný převod pozemku parc. č. 536/536 v k.ú. Háje

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 536/536 o výměře 37 m² v k.ú. Háje vlastníkově sousedních pozemků – žadateli fyzické osobě, za kupní cenu dle znaleckého posudku, minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy pozemků

II. žádá

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

10. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2653/36 o výměře 11.898 m² nebo jeho části o výměře 5.336 m², k.ú. Kyje

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí se záměrem úplatného převodu části pozemku parc. č. 2653/36 v k.ú. Kyje o výměře 5.336 m² s tím, že doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku a takto doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 3

11. Návrh na stanovení ceny pro úplatný převod pozemku parc. č. 2502/15 o výměře 141 m² v kat. území Radotín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2502/15 o výměře 141 m² v kat. území Radotín za cenu dle znaleckého posudku ve výši 847.410 Kč bez DPH

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

12. Návrh na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Ruzyně z vlastnictví společnosti Corsehead Center s.r.o. do vlastnictví hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků a to:

- parc.č. 440/1 o výměře 13 378 m², orná půda, nemovitá kulturní památka, ZPF,

- parc.č. 607/1 o výměře 5 483 m², orná půda, ZPF,

- parc.č. 607/9 o výměře 101 m², orná půda, ZPF,

- parc.č. 1087/1 o výměře 860 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

- parc.č. 1087/2 o výměře 27 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

- parc.č. 2180/2 o výměře 1 263 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše o celkové výměře 21 112 m²,

zapsaných na LV 4327, v k.ú. Ruzyně, obec Praha,

z vlastnictví společnosti Corsehead Center s.r.o., IČO: 02849658, se sídlem: Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8

– Libeň, do vlastnictví hl.m. Prahy, a to za kupní cenu ve výši 8 774 000,- Kč

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

13. Úplatný převod části pozemku 4381/1 o výměře 44 m² v k.ú. Žižkov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 4381/1 o výměře 44 m² v k.ú. Žižkov za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy, bez uplatnění koeficientu 1,5

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

Hlasování o protinávruhu:

PRO: 6, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 7

protinávrh nebyl přijat

Následně bylo hlasováno o původním usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 4381/1 o výměře 44 m² v k.ú. Žižkov za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 3

14. Záměr směny částí pozemků parc. č. 782/28 o výměře cca 29 m² v k.ú. Hloubětín, za část pozemku parc. č. 782/20 o výměře cca 29 m² v k.ú. Hloubětín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP vyžádat aktuální stanovisko MČ Praha 14.

15. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Kunratice mezi hl.m. Prahou a fyzickou osobou potřebných pro stavbu I.D metra vč. zřízení služebností stezky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemků parc. č. 2370/15, parc. č. 2370/83, parc. č. 2370/87, parc. č. 2370/88, parc. č. 2370/89 a parc. č. 2372/75 v k.ú. Kunratice ve vlastnictví pana MVDr. J. L. za část pozemku parc. č. 2375/2, vymezenou geometrickým plánem č. 3620-296/2021 jako nový pozemek parc. č. 2375/17 v k.ú. Kunratice ve vlastnictví hl. m. Prahy toto vše s tím, že doplatek představující rozdíl cen směňovaných pozemků ve výši 605 000,- Kč bude žadateli s ohledem na význam stavby I.D metra prominut toto vše s tím, že současně s uzavřením směnné smlouvy budou zřízeny služebnosti stezky pro zajištění přístupu na nově vytvořené pozemky parc. č. 2375/17, parc. č. 2375/18 a parc. č. 2375/2 v k.ú. Kunratice vedené přes pozemky parc. č. 1895/1, parc. č. 2375/16, parc. č. 2375/9 a parc. č. 2486 rovněž v k.ú. Kunratice

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 5

16. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 14:15. Příští jednání se uskuteční 20. 2. 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. Jan Rak, tajemník 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 620
ze dne 7.4.2026

*k návrhu úplatného nabytí pozemků a stavby v lokalitě Trunečkův mlýn v k.ú. Řeporyje do
vlastnictví hlavního města Prahy*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků a stavby z vlastnictví společnosti STARTEN PRAGUE s.r.o., IČO: 07299176, se sídlem Máchova 439/27, Vinohrady, 12 00 Praha 2 do vlastnictví hlavního města Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení za celkovou kupní cenu ve výši 28.962.780 Kč

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit návrh úplatného nabytí dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 23.4.2026

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-57506
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP