

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/82
ze dne 19.6.2026

k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 2381 o celkové výměře 62 m² v
katastrálním území Kobylisy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatný převod částí pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy, dle geometrického plánu č. 2740-87/2025 potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod číslem PGP-3580/2025-101 ze dne 28. 8. 2025, oddělené a nově označené jako pozemek parc. č. 2381/26 o výměře 10 m², pozemek parc. č. 2381/27 o výměře 9 m², pozemek parc. č. 2381/28 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/29 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/30 o výměře 12 m² a pozemek parc. č. 2381/31 o výměře 5 m², vše v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087, se sídlem Balabánova 1084/10, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 02418452, za kupní cenu 372.000 Kč, tj. 6.000 Kč/m²

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 22.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14046
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Důvodová zpráva

(platí pro RHMP a ZHMP)

Materiál je zpracován na základě žádosti Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087, se sídlem Balabánova 1084/10, 182 00 Praha 8, IČO: 02418452, zastoupené předsedkyní výboru paní ***** a 1. místopředsedkyní výboru ***** (dále jen „žadatel“), o úplatný převod částí pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v katastrálním území Kobylisy za účelem revitalizace vstupu do domu Balabánova 1084/10, včetně vybudování bezbariérového vstupu, a revitalizace lodžii domu.

Během procesu prodeje byl vypracován geometrický plán č. 2740-87/2025 ze dne 25. 8. 2025 potvrzený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod číslem PGP-3580/2025-101 ze dne 28. 8. 2025. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, vydal dne 24. 2. 2026 Rozhodnutí, které povoluje dělení pozemku tak, jak je zakresleno v předmětném geometrickém plánu. Od pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy budou odděleny části pozemku nově označeny jako pozemek parc. č. 2381/26 o výměře 10 m², pozemek parc. č. 2381/27 o výměře 9 m², pozemek parc. č. 2381/28 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/29 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/30 o výměře 12 m² a pozemek parc. č. 2381/31 o výměře 5 m², vše katastrálním území Kobylisy.

Na úplatný převod se nevztahuje postup dle § 36a a násl. zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, jelikož se nejedná o nemovitou věc, o jejímž převodu by bylo hl. m. Praha povinno informovat organizační složky státu, státní organizace nebo Ředitelství silnic a dálnic s. p.

Pozemek:

Pozemek parc. č. 2381 o celkové výměře 6 193 m² v katastrálním území Kobylisy je zapsán na listu vlastnictví 1579 pro vlastníka hlavní město Prahu. Pozemek je veden jako ostatní plocha, zeleň.

Na částech předmětného pozemku určených k prodeji nevážnou žádná věcná břemena.

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy situován v zastavitelném území v ploše s využitím OB-čistě obytné, v území stabilizovaném.

Předmětné části pozemku se nacházejí v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Stanoviska:

Stanoviska byla poptána před 1. 2. 2026, je tak připojeno i stanovisko odboru evidence majetku.

Odbory Magistrátu hlavního města Prahy:

odbor evidence – bez připomínek, upozorňují, že společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§ 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Tato skutečnost bude uvedena v kupní smlouvě,
investiční odbor – nemá námítky,

odbor dopravy – nemá námitky,
odbor ochrany prostředí – nemá námitky,
odbor územního rozvoje – bere na vědomí.

Subjekty hlavního města Prahy:

Institut plánování a rozvoje hlavního města – souhlasí,
Městská část Praha 8, místostarosta – souhlasí,
Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s. – netýká se jejich správy,
Pražská developerská společnost p. o. – do dnešního dne jsem jejich stanovisko neobdrželi.

Výbor pro správu majetku ZHMP

Úplatný převod části pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy byl schválen na 24. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 12. 6. 2025 (bod č. 21) za cenu dle znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy.

Cena:

V cenové mapě pro rok 2026 je pozemek ohodnocen částkou 6.000 Kč/m², tj. 372.000Kč.

Dle znaleckého posudku č. 020591/2026 ze dne 23. 3. 2026 vypracovaného společností ATING, znalecká kancelář s.r.o., IČ: 21361177, byla u částí pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy stanovena tržní hodnota pozemku 5.710 Kč/m², tj. 354.020 Kč.

Za zhotovení znaleckého posudku byla vyplacena odměna ve výši 22.000 Kč bez DPH.

Dle pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy není žadatelem právnická osoba podnikající, proto není při prodeji zohledněn koeficient 1,5.

Záměr:

Byl zveřejněn pod č.j. MHMP 309261/2026 od 13. 4. 2026 do 4. 5. 2026 na úřední desce. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Protokol:

S žadatelem byl sepsán „Protokol o výsledku jednání odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy“. Žadatel akceptuje kupní cenu ve výši 372.000 Kč. Žadatel složil jistotu na depozitní účet HMP. Převod pozemku nepodléhá DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy:

Schválit úplatný převod částí pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy, dle geometrického plánu č. 2740-87/2025 potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod číslem PGP-3580/2025-101 ze dne 28. 8. 2025, oddělené a nově označené jako pozemek parc. č. 2381/26 o výměře 10 m², pozemek parc. č. 2381/27 o výměře 9 m², pozemek parc. č. 2381/28 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/29 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/30 o výměře 12 m² a pozemek parc. č. 2381/31 o výměře 5 m², vše v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087,

se sídlem Balabánova 1084/10, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 02418452, za kupní cenu 372.000 Kč, tj. 6.000 Kč/m².

Přílohy:

Bloková mapa

Ortofotomapa

Metropolitní plán

Územní plán

Výpis z katastru nemovitostí (pro svou obsáhlost není výpis z katastru nemovitostí žadatele součástí přílohy důvodové zprávy, je však k nahlédnutí u zpracovatele tohoto materiálu - list vlastnictví č. 1815)

Žádost

Stanoviska

Geometrický plán

Souhlas s dělením včetně nabytí právní moci

Zápis z Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy

Cenová mapa 2026

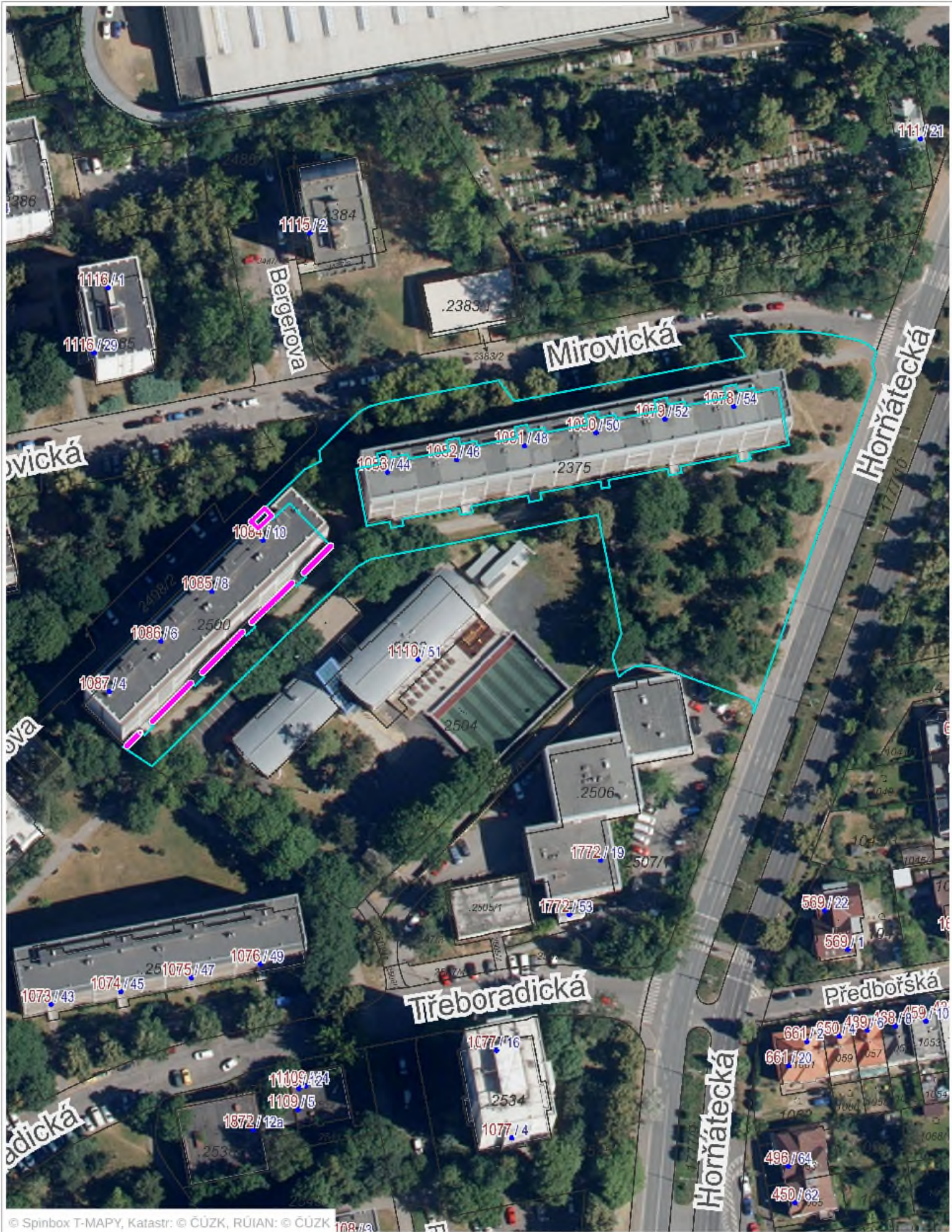
Znalecký posudek

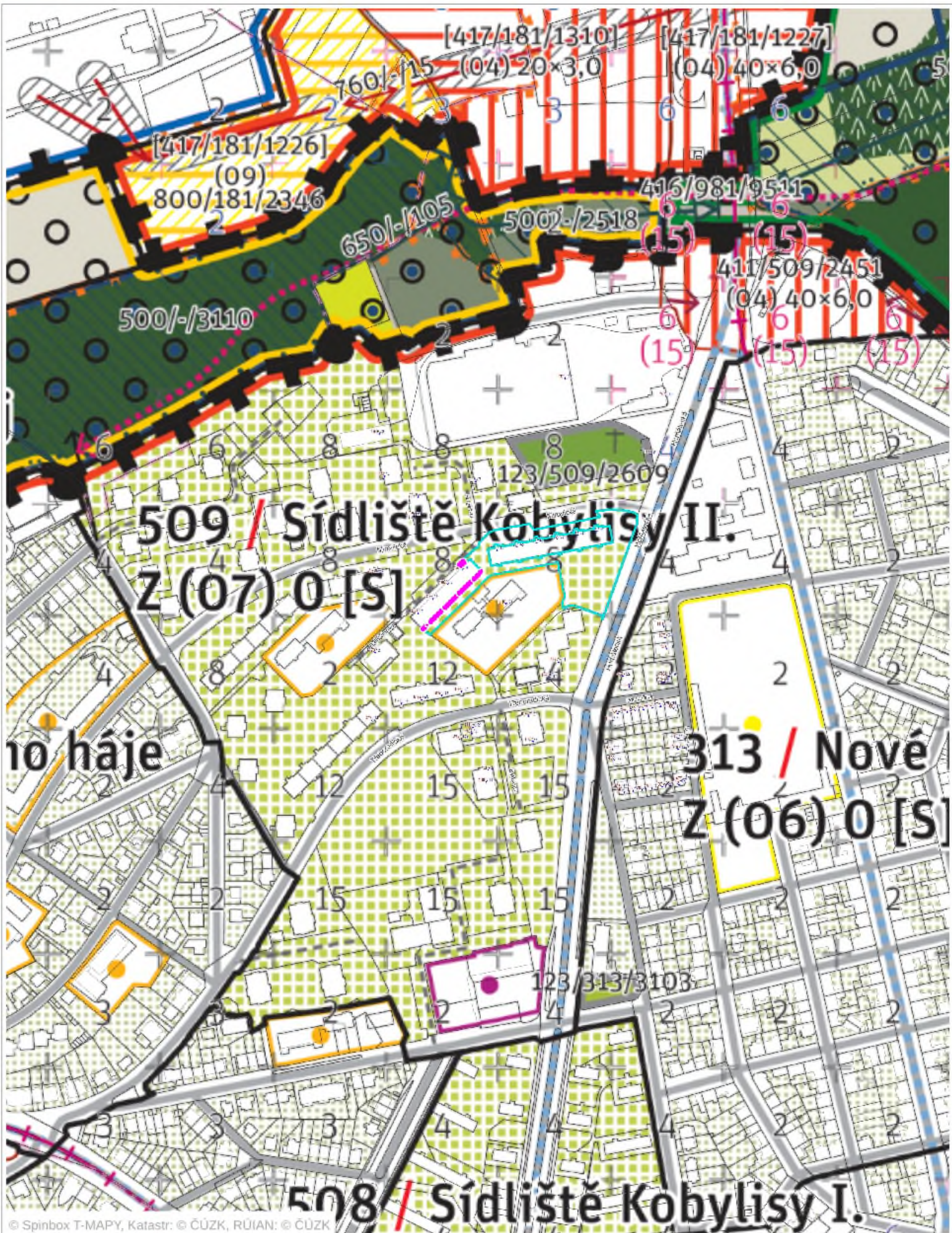
Protokol

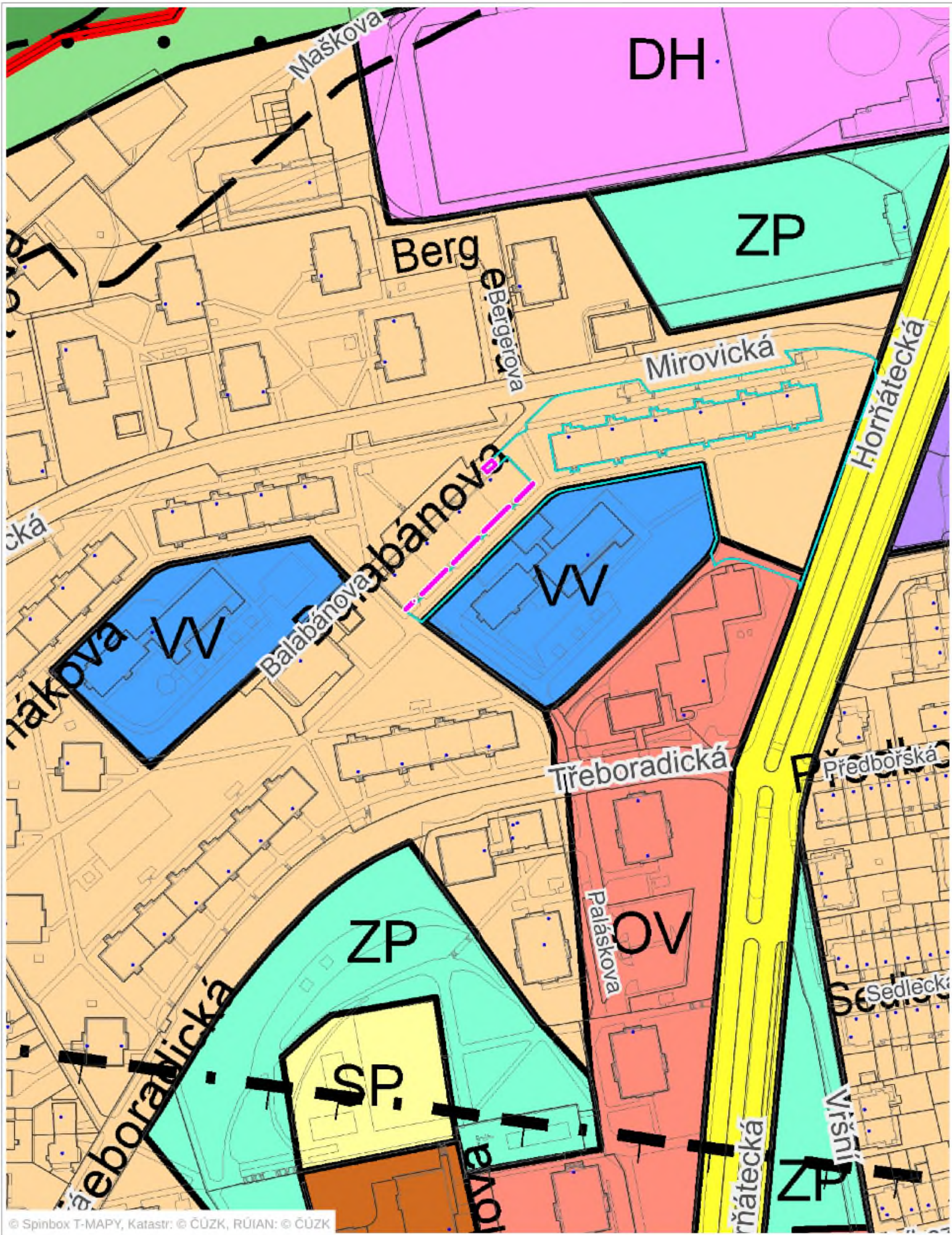
Vzor kupní smlouvy



Části pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 13:55:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobylisy

List vlastnictví: 1579

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2381	6193	ostatní plocha	zeleň	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

◦ **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu - dle GP č. 1859-54/2013

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2381

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 26.11.2013.

Z-88852/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. sml. v rozsahu GP č. 2607-164/2022

Oprávnění pro

PODA a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 25816179

Povinnost k

Parcela: 2381

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/36/01/004624/2023 ze dne 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 13:32:45. Zápis proveden dne 30.03.2023.

V-12717/2023-101

Pořadí k 08.03.2023 13:32

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 13:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobylice

List vlastnictví: 1579

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR 124/52 569/92 ze dne 11.09.1992.

Z-5003/2010-101

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.04.2025 14:08:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087
Balabánova 1084/10, 182 00 Praha 8 – Kobylisy
tel. +420 603 415 830, e-mail: svjbalabanova@seznam.cz, ID DS: a64kqmx
IČ: 02418452, DIČ: CZ002418452, není plátcem DPH
bankovní spojení: Fio banka, a.s., č.ú.: 2100648620/2010

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze v oddílu S, vložka 15084

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Mariánské náměstí 2/2

Staré Město

110 00 Praha 1

ID DS: 48ia97h

V Praze dne 27. ledna 2025

Věc: Žádost o odprodej části pozemku parc. č. 2381, zapsaná na LV č. 1579, k. ú. Kobylisy, obec Praha

Vážení,

tímto Vás dovoluujeme požádat o odprodej části pozemku parc. č. 2381, zapsaná na LV č. 1579, k.ú. Kobylisy, obec Praha, kterého vlastníkem je hl. m. Praha. Odprodej je požadován za účelem realizace následujících záměrů, které přispějí ke zvýšení komfortu a bezpečnosti pro vlastníky bytových jednotek, včetně převážně starších osob a osob se sníženou pohyblivostí.

SVJ plánuje tuto část pozemku využít konkrétně na:

- a) 10 m2 – revitalizace vstupu do domu Balabánova 1084/10, včetně vybudování bezbariérového vstupu do domu, a
- b) 51 m2 – revitalizace lodžii domu.

CELKEM se jedná o 61 m2.

Prosíme Vás o sdělení podmínek, za kterých by byl tento odprodej možný, případně o uvedení dalšího postupu, který je nezbytný k realizaci tohoto záměru.

Předem děkujeme za Vaši odpověď a vstřícnost.

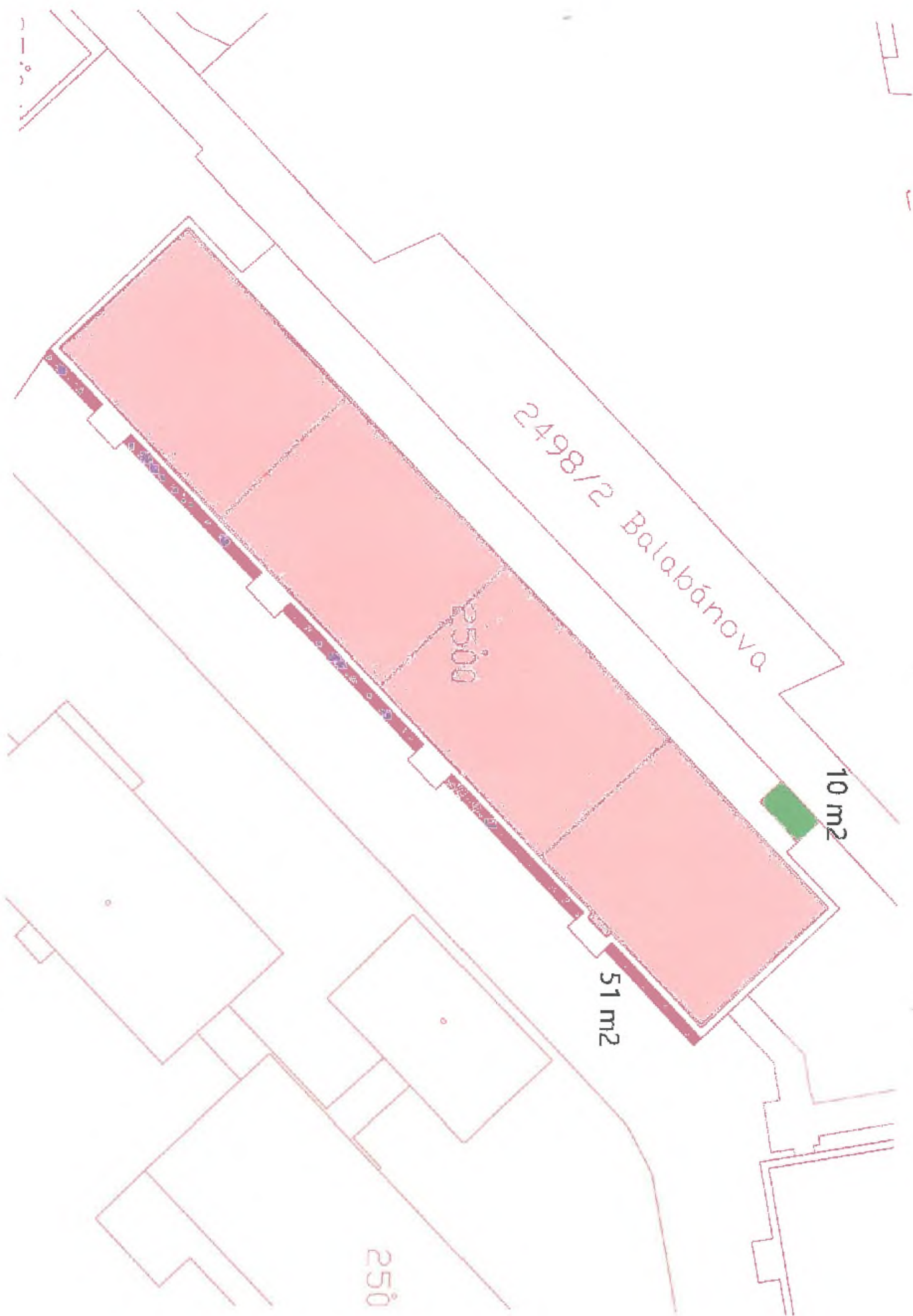
V případě potřeby se neváhejte na mě kdykoliv obrátit.

S úctou


předsedkyně výboru SVJ

Přílohy:

- 1. Vyznačení pozemků
- 2. Studie architekta



Vstupy BD Balabánova

studie | 12/2024 | Ing. arch. David Balajka



Identifikační údaje

Obsah

Stavba

Vstupy BD Balabánova

Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087
182 00 Praha 8 - Kobylisy

Stavebník

SVJ Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087
IČ: 02418452
Balabánova 1084/10
182 00 Praha 8 - Kobylisy

objednatel: Ing. Jana Mířgová, předsedkyně výboru

Dokumentace

stupeň

studie

autor

Ing. arch. David Balajka
ČKA 4822

Pod Krocínkou 639/4
190 00 Praha 9
www.bljk.cz
balajka@bljk.cz
+420 776 372 947

datum zpracování 12/2024

1. Autorská zpráva

2. Fotografie současného stavu

3. Situace lokality

4. Technické sítě

5. Celkový půdorys

6. Půdorys vstupu

7. Vizualizace

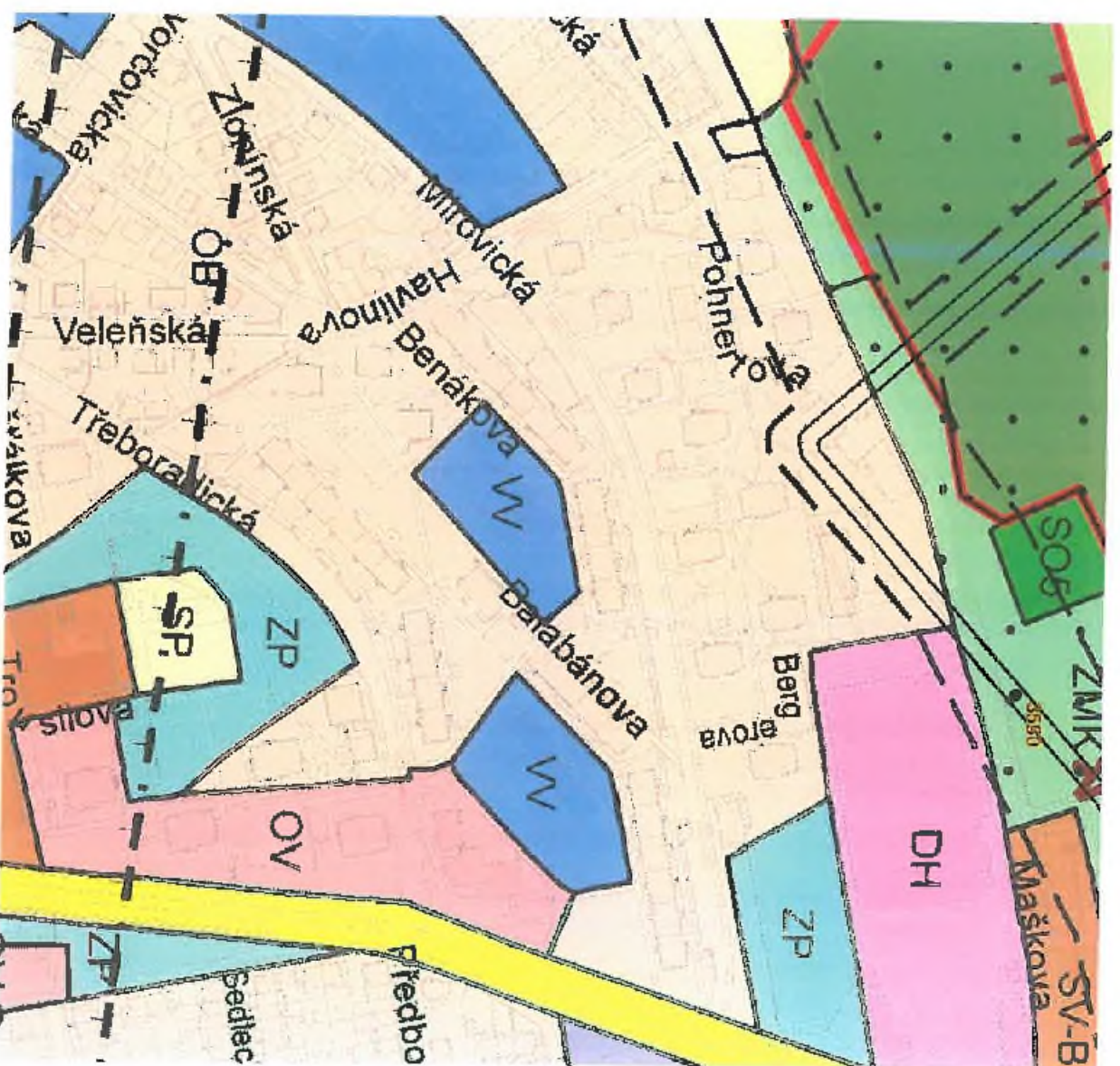
Autorská zpráva

Úprava vstupů do bytového domu má za cíl zlepšit přístupnost domu a zvýšit estetickou kvalitu vstupů.

Deskový panelový osmipodlažní dům v Balabánově ulici má nyní 4 vstupy ze severní strany od ulice a 4 vstupy z jihu. Vzhledem k umístění domu a příběhu terénu jsou všechny barierové, tvořené schodištěm. Předmětem návrhu je úprava venkovní části vstupů na severní straně domu.

Schodiště jsou zachována v původní podobě, zábradlím ohrazená podesta bez využití je odstraněna. Místo podesty je navržena dvouarmenní zalomená rampa, která umožní lepší přístup. Rampa vede pouze před sekci vstupu tak, aby nezasahovala před okna bytů v přízemí. Sklon rampy se liší u jednotlivých vstupů - u dvou nižších (č.p. 1084, 1085) plní bezbariérový standard, u dalších dvou (č.p. 1086, 1087) je rampa prudší, ale stále nabízí pohodlnější přístup na vozíku, s kolem nebo kočárkem. Mezi rampou a schodiště je umístěn vyzděný květník, který umožní osazení okrasných rostlin nebo vysazení menšího stromu. Přípojková síťin elektro je zmenšena a nově opáštěna. Nové je zastřešení nad vstupem.

Mezi chodník a fasádu domu lze u každého vstupu umístit 1 nové podlené parkovací stání. Vzhledem k pozici elektrických přípojek se zde nabízí možnost dobíjení elektromobilu.

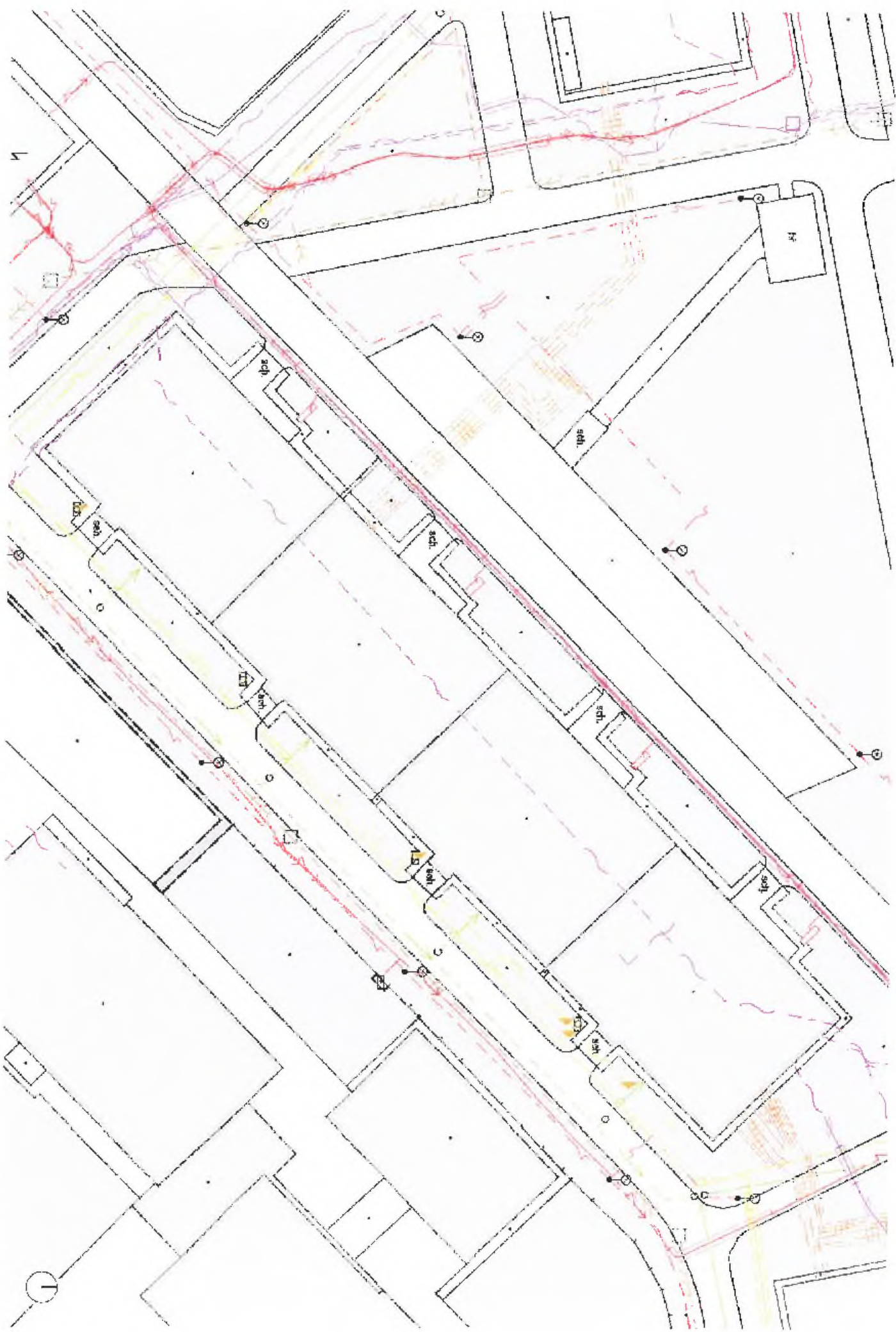


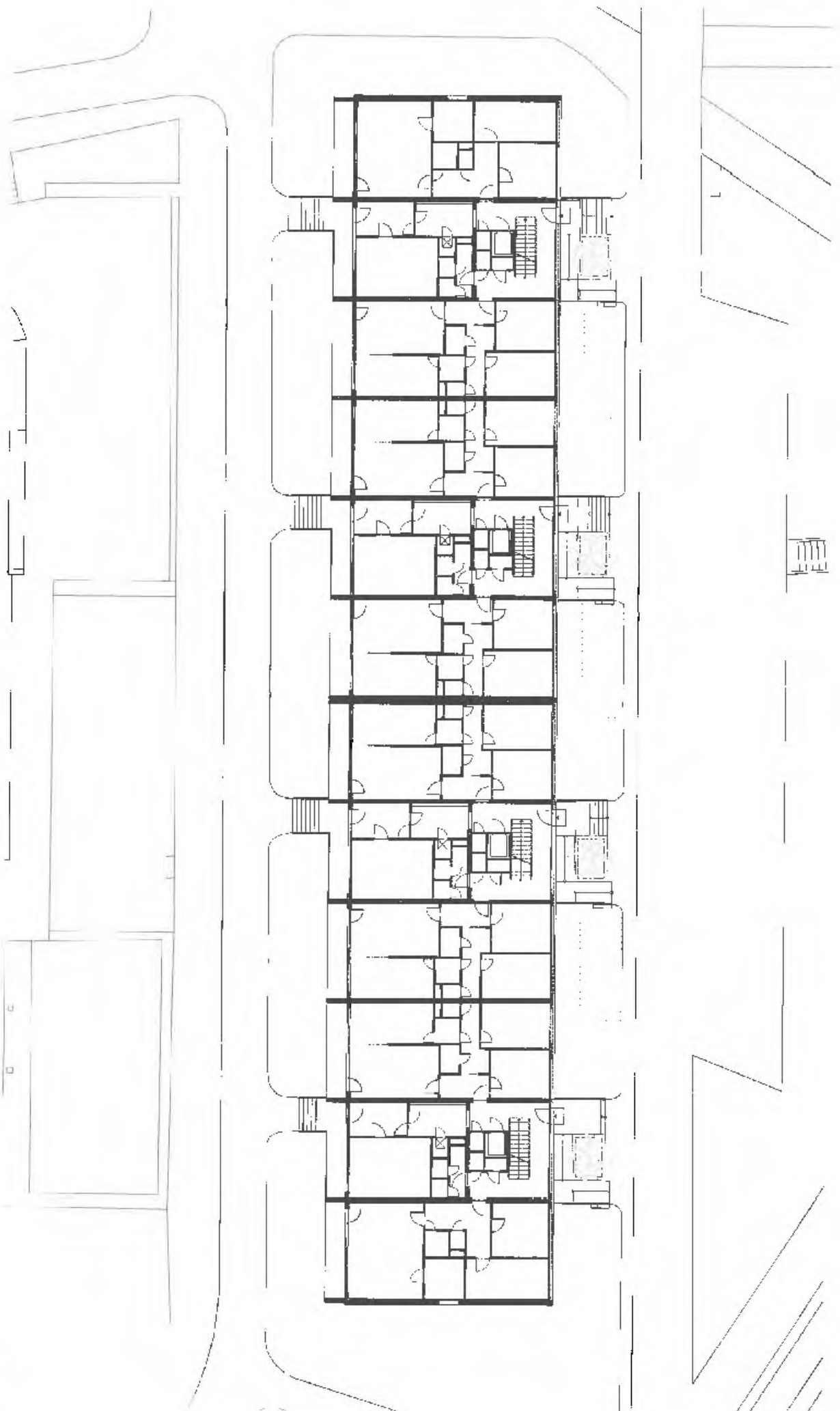


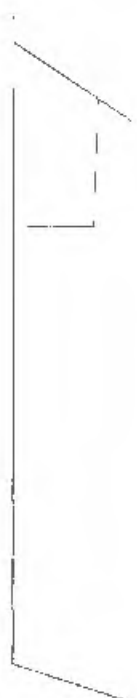
FOTOGRAFIE SOUČASNÉHO STAVU



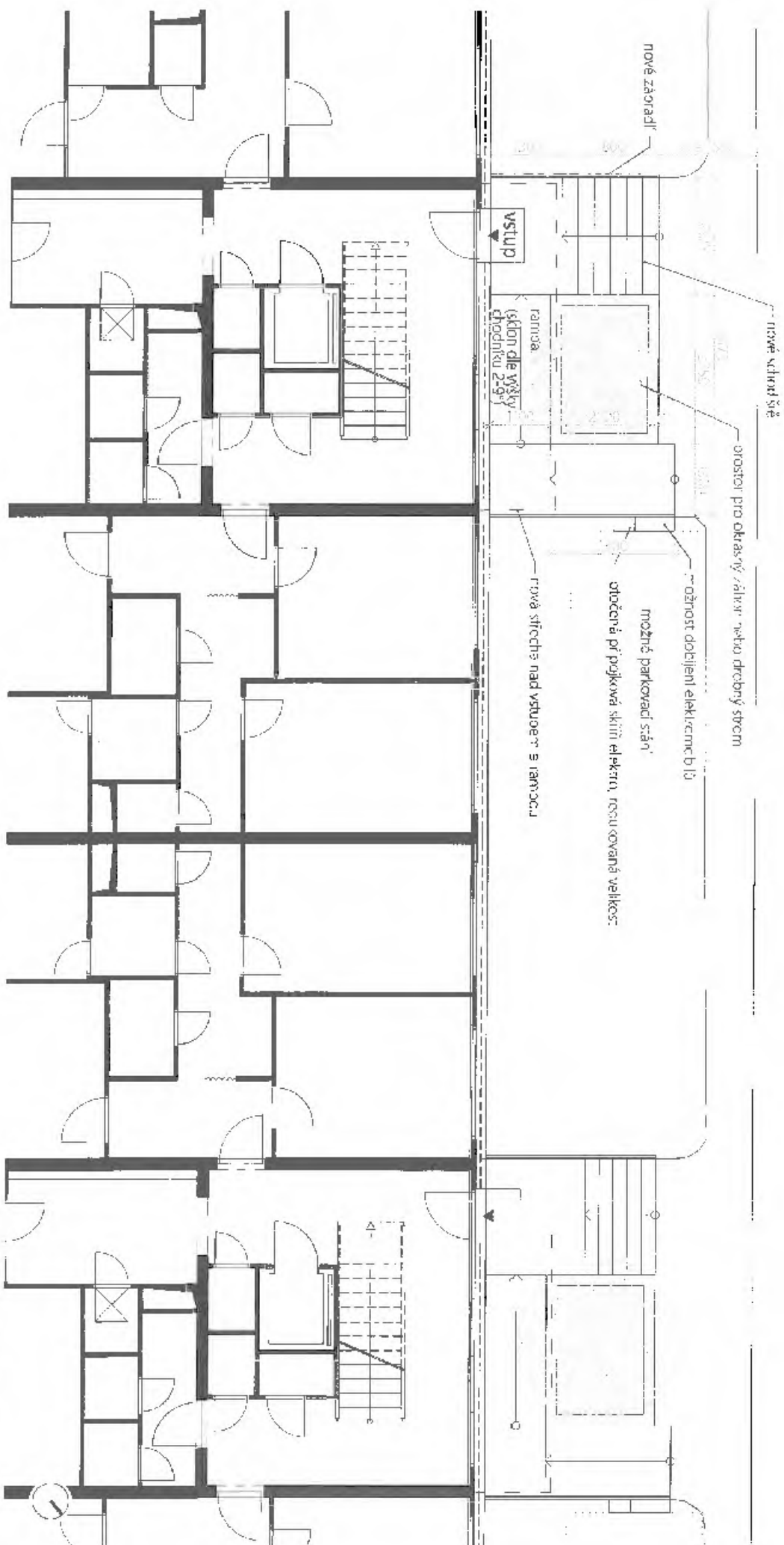
SITUACE LOKALITY







Balabánova ulice









DETAIL VSTUPNI RAMPY



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2381
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	1579
Výměra [m ²]:	6193
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

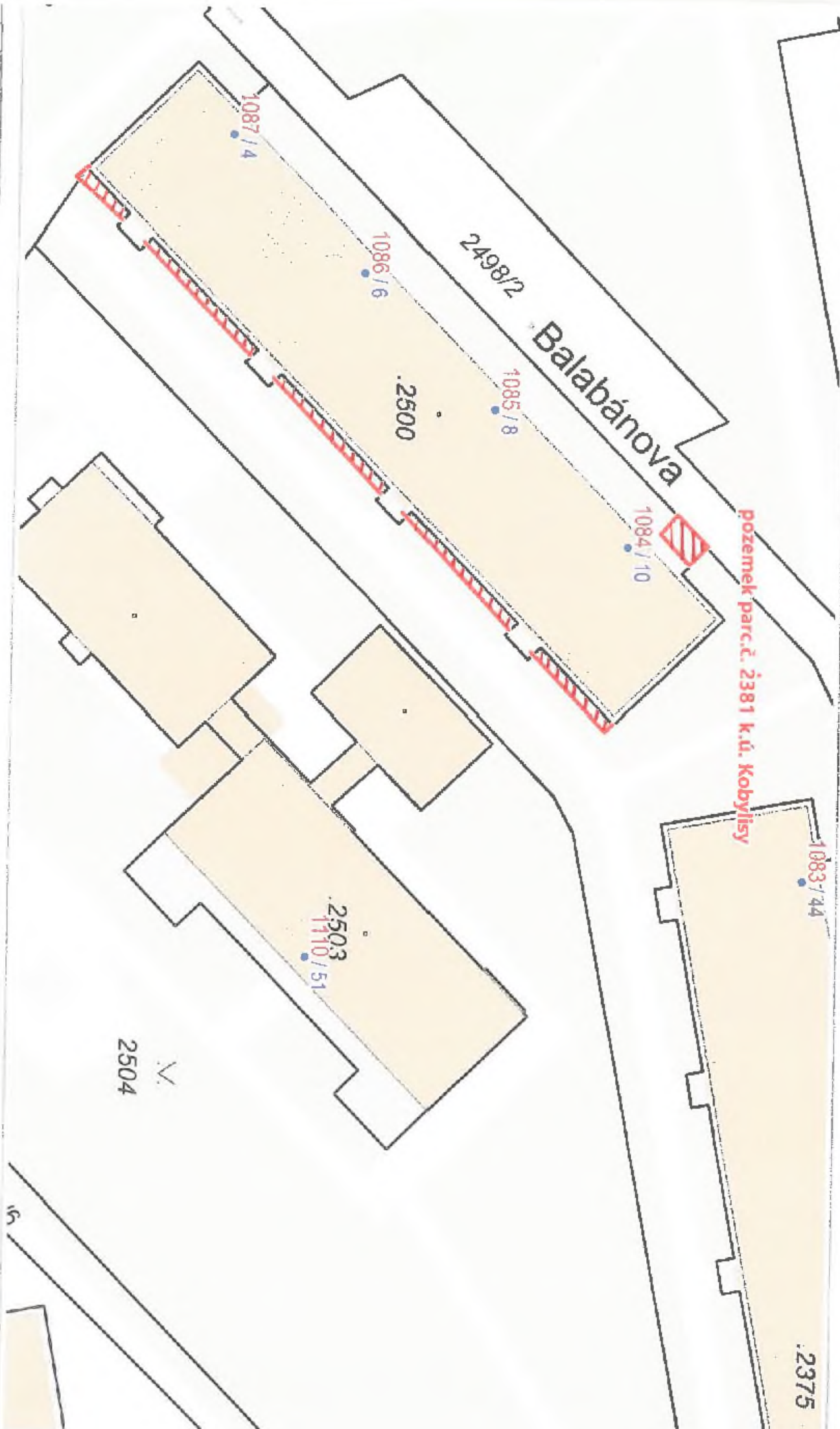
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

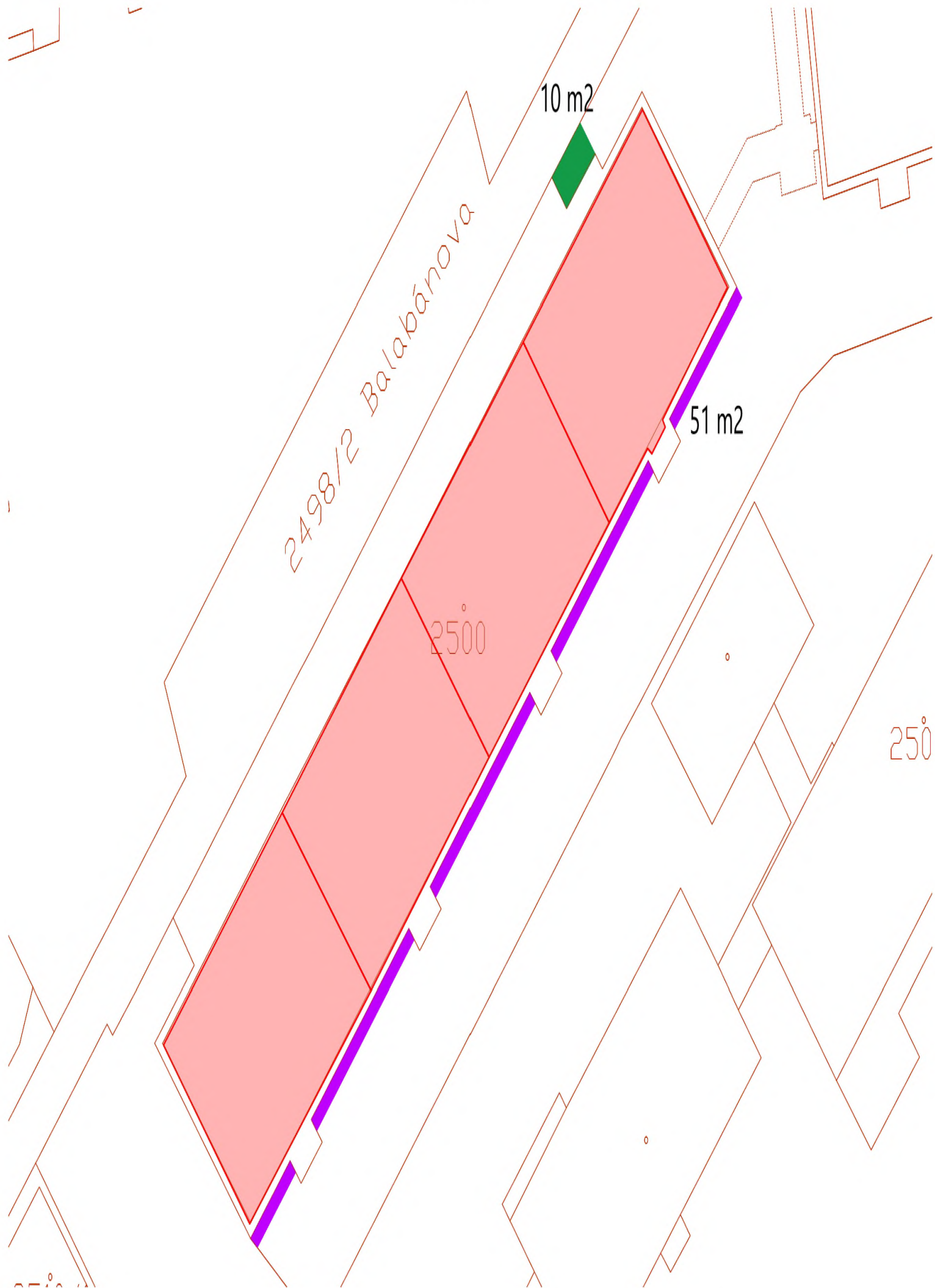
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2025 14:00.

části pozemku parc.č. 2381 k.ú. Kobylisy





Vstupy BD Balabánova

studie | 12/2024 | Ing. arch. David Balajka



Identifikační údaje

Stavba

Vstupy BD Balabánova

Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087
182 00 Praha 8 - Kobylisy

Stavebník

SVJ Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087
IČ: 02418452
Balabánova 1084/10
182 00 Praha 8 - Kobylisy

objednatel: Ing. Jana Mirgová, předsedkyně výboru

Dokumentace

stupeň

studie

autor

Ing. arch. David Balajka
ČKA 4822

Pod Krocínkou 639/4
190 00 Praha 9
www.bljk.cz
balajka@bljk.cz
+420 776 372 947

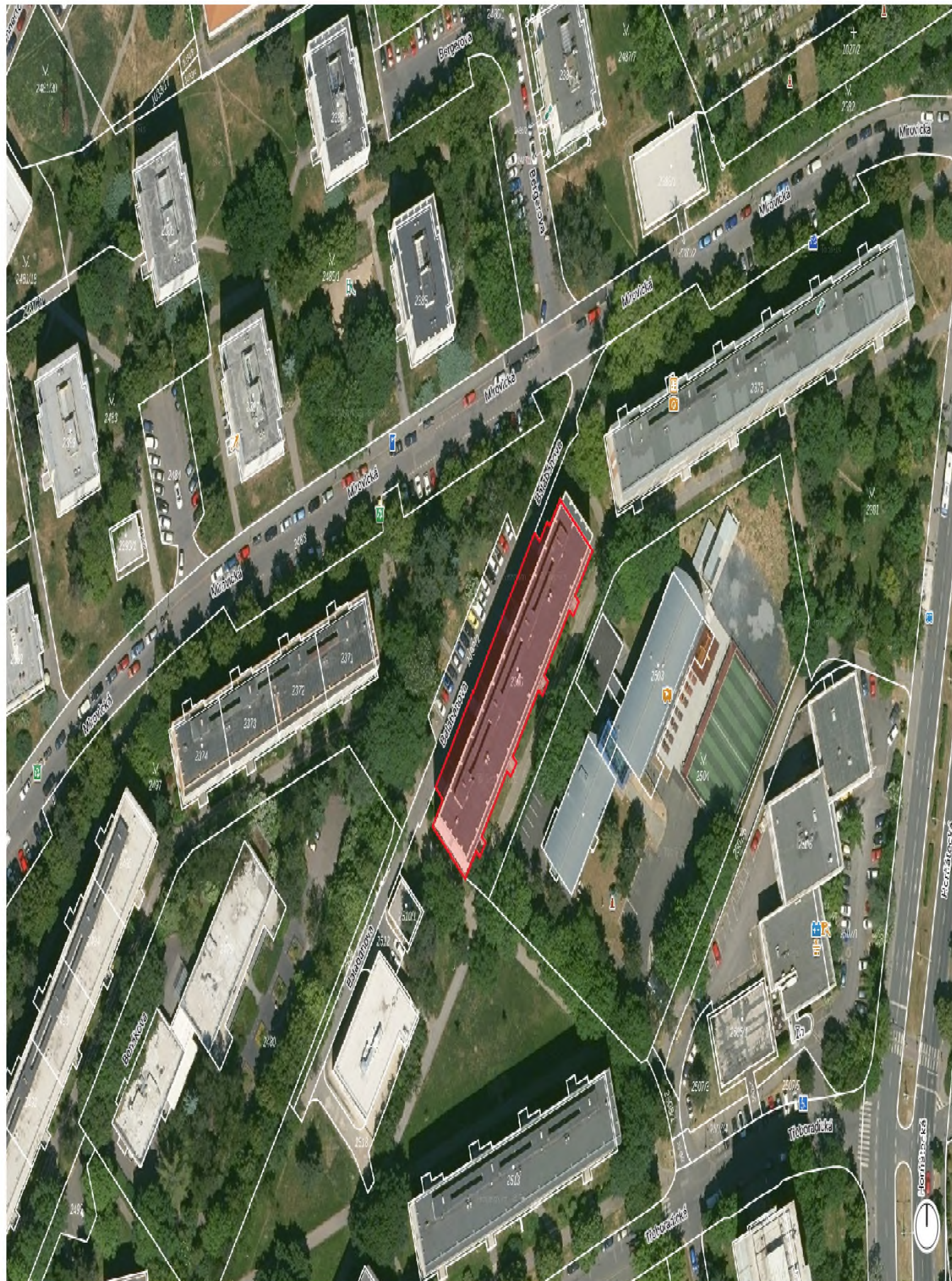
datum zpracování

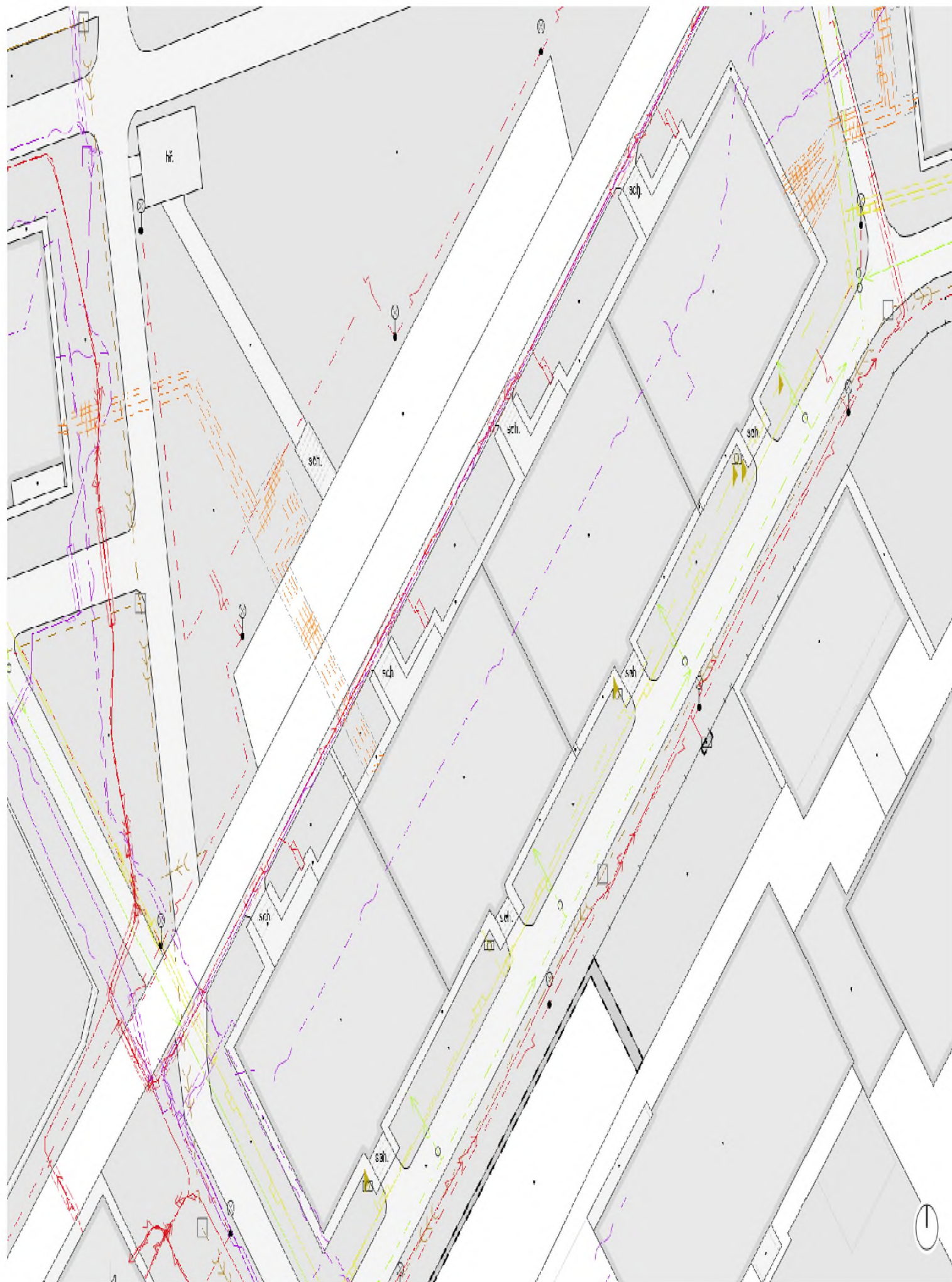
12/2024

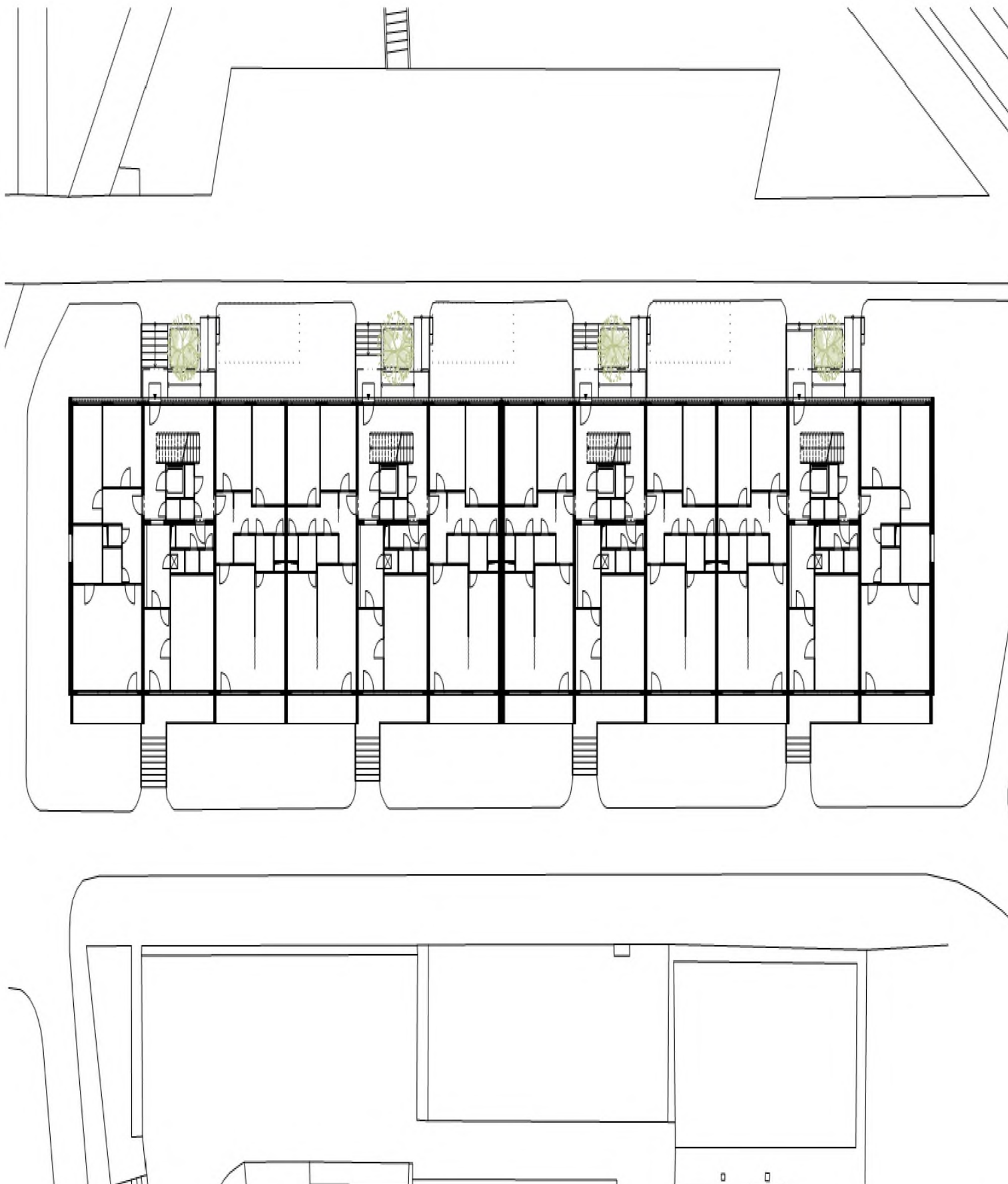
Obsah

1. Autorská zpráva
2. Fotografie současného stavu
3. Situace lokality
4. Technické sítě
5. Celkový půdorys
6. Půdorys vstupu
7. Vizualizace

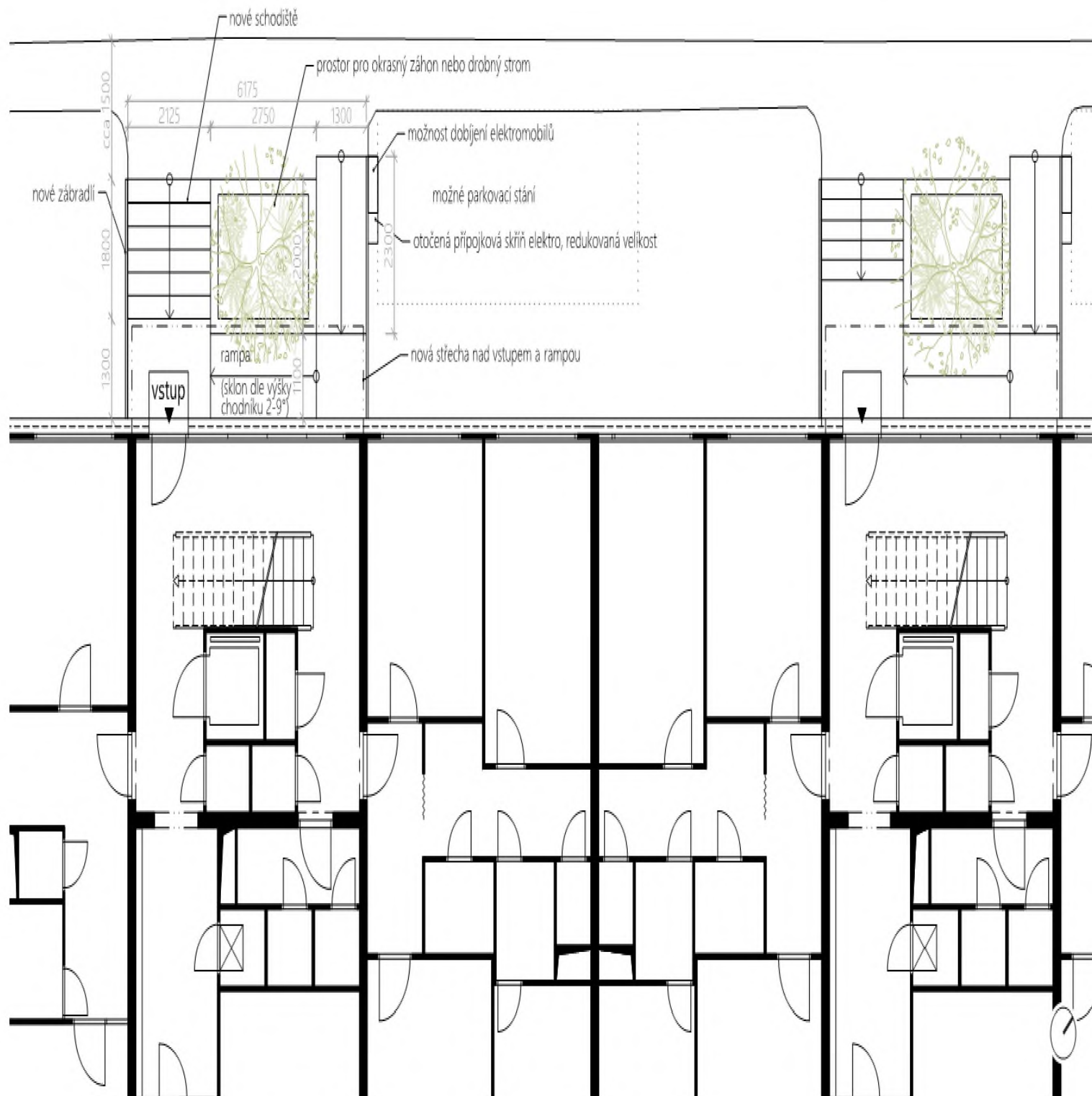








Balabánova ulice





1086/6





DETAIL VSTUPNÍ RAMPY





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

Vnitřní sdělení



Pro:

Jiřina Klímová, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s majetkem

Č. j.:

Vyřizuje/tel.:

MHMP 222406/2025

Ing. Jiřina Jirešová

Sp. zn.:

236 002 281

S-MHMP 106800/2025

Datum:

Počet listů/příloh: 1/0

13.03.2025

Pozemek parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy

Vážená paní,

k Vaší žádosti o stanovisko k prodeji části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v k. ú. Kobylisy za účelem revitalizace vstupu do domu Balabánova 1084/10, včetně vybudování bezbariérového vstupu a revitalizace lodžie domu sdělujeme, že z hlediska působnosti není odboru evidence majetku MHMP známa žádná překážka, která by bránila prodeji části předmětného pozemku.

Upozorňujeme, že společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§ 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), tato skutečnost musí být uvedena ve smlouvě.

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

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

G-316/25





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

Vnitřní sdělení



Pro:

Jiřina Klímová, odbor HOM MHMP

Č. j.:

MHMP 165764/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 106807/2025

Počet listů/příloh: **1/ 0**

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jaroslava Macová

236 003 270

Datum:

24.02.2025

Stanovisko k záměru úplatného převodu části pozemku v k.ú. Kobylisy

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 99835/2025 k úplatného převodu části pozemku **parc. č. 2381 v k.ú. Kobylisy**, ve vlastnictví hl. města Prahy, za účelem revitalizace lodžii a vybudování bezbariérového vstupu do domu Balabánová 1084/10.

Proti úplatnému převodu shora uvedeného pozemku **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

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

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák

ředitel odboru investičního

podepsáno elektronicky

INV/07/123/25





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy

Vnitřní sdělení



MHMPXPPSAKXK

Pro:

p. Jiřina Klímová, HOM

Č. j.:

MHMP 125480/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 106801/2025

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Martin Říha

236 002 138

Datum:

11.02.2025

Stanovisko k prodeji částí pozemku parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy

K Vaší žádosti č. j. MHMP 99835/2025 sdělujeme:

K prodeji částí pozemku parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy, tak jak uvádíte ve Vaší žádosti, nemáme z dopravního hlediska námitek.

S pozdravem

Ing. Miroslav Čadský

vedoucí oddělení organizace dopravy

podepsáno elektronicky





Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Jiřina Klímová

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 99835/2025/03.02.2025

Č. j.:
MHMP 198895/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 106805/2025
Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
10.03.2025

Stanovisko k prodeji částí pozemku parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy

Vážený,

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, nemáme k prodeji částí pozemku parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy **žádné námitky**.

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

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky





Pro:
Jiřina Klímová, HOM
Č. j.:
MHMP 112526/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 106803/2025
Počet listů/příloh: **3/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luděk Kudrna
236 003 274
Datum:
31.03.2025

Vyjádření k prodeji částí pozemku parc. č. 2381 v k.ú. Kobyliisy

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j.: MHMP 99835/2025 (vč. příloh), ve kterém na základě žádosti Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087 žádáte o vyjádření k prodeji částí pozemku **parc. č. 2381** o výměře 10 m² a 51 m² v **k.ú. Kobyliisy**, ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořizených územních studií.

Účelem prodeje předmětných částí pozemku je revitalizace vstupu do domu Balabánova 1084/10, včetně vybudování bezbariérového vstupu a revitalizace lodžii domu.

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

Předmětné části pozemku nejsou dotčeny 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 části pozemku nacházejí v zastavitelném území v ploše s využitím OB-čistě obytné, v území stabilizovaném.

Předmětné části pozemku se nacházejí v území se zvýšenou ochranou zeleně.

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:



OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Dle Regulativů není ve stabilizovaném území uvedena míra využití ploch; 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 prodej předmětných částí pozemku za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětné části pozemku nacházejí v ploše s výše uvedeným využitím. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy OB a s podmínkami stabilizovaného území.

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 se předmětné části pozemku

nacházejí v místě pořizované změny Územního plánu hl. m. Prahy Z3708, jejímž předmětem je aktualizace vymezení Územního systému ekologické stability (ÚSES) na území hl. m. Prahy dle Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021). Změna územního plánu je ve fázi neukončeného projednávání návrhu.

Předmětných částí pozemku se netýká pořizovaná či již pořizená územní studie.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětné části pozemku nacházejí v navržené lokalitě č. 509/Sídlíště Kobylisy II. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, stabilizovanou, s modernistickou strukturou.

V rámci této lokality se předmětné části pozemku nacházejí ve stavebním bloku v ploše „Park ve volné zástavbě“.

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

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 99835/2025, S-MHMP 78860/2025
Č. J. IPR 01551/25
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Zuzana Kosková / KÚK
E-MAIL / TELEFON koskova@ipr.praha.eu / 771 256 811

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

VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O PRODEJ ČÁSTI POZEMKU V K. Ú. KOBYLISY

Žadatel: Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087

Vaši žádost jsme obdrželi dne 5. 2. 2025.

Předmětem žádosti o prodej jsou části pozemku parc. č. 2381 v k. ú. Kobylisy, Praha 8, o plošné výměře 61 m². Předmětné části přímo přiléhají k bytovému domu č. p. 1084-1087 v Balabánově ulici na sídlišti Kobylisy. První část o rozloze 10 m² je situována ze severní strany domu v blízkosti vstupu č. 1084/10, další části ve tvaru podélných obdélníkových pásů o rozloze 51 m² k domu přiléhají z jihovýchodní strany podél fasády s balkony. V současnosti jsou části pozemku využívány jako veřejně přístupné plochy v okolí domu porostlé vegetací. Záměrem žadatele je revitalizace vstupů do domu včetně vybudování bezbariérového řešení a revitalizace lodžii z druhé strany domu.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) je předmětný pozemek situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné, stabilizované).

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PRODEJEM ČÁSTÍ POZEMKU SOUHLASÍME.

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 8, Oddělení plánování a rozvoje, ID) g5ybp2
- 3. MČ Praha 8, Oddělení architekta městské části, ID) g5ybp2
- 4. IPR Praha – spisovna

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč



MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel



Ing. Tomáš Hřebík, Ph.D.
místostarosta
Městské části Praha 8

27. 03. 2025

V Praze 8 dne 26. března 2025
Č.j.: MCP8 153215/2025
SZ MCP8 065708/2025

Vyjádření městské části Praha 8 k prodeji dvou částí pozemku parc. č. 2381 (o výměrách cca 10 m² a 51 m²) na k. ú. Kobylisy v Praze 8 (při ul. Balabánova)

Rada městské části Praha 8 dne 26. března 2025 projednala žádost o vyjádření k prodeji dvou částí pozemku parc. č. 2381 (o výměrách cca 10 m² a 51 m²) na k. ú. Kobylisy v Praze 8 (při ul. Balabánova), podanou odborem hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy dne 5. února 2025.

Městská část Praha 8

s o u h l a s í

s prodejem dvou částí pozemku.



Ing. Tomáš Hřebík, Ph.D.
místostarosta MČ Praha 8

Doporučeně:

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Na vědomí:

ÚMČ Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby
U Meteoru 6
180 48 Praha 8 – Libeň

ÚMČ Praha 8, odbor správy majetku
Na Košince 1
180 48 Praha 8 – Libeň

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Vyšehradská 2077/57
128 00 Praha 2

Dále obdrží:

OKS (sekretariát) ÚMČ Praha 8

Na vědomí:

OŽP, OD

Spis



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

Vaše číslo jednací: MHMP 99835/2025, Sp.zn.: S-MHMP 78860/2025
Naše číslo jednací: TSK/04633/25, Sp.zn.: 1216-52/25/úp/V
Vyřizuje / tel.: Ing. Zdeňka Vavrušková/771501860
E-mail: zdenka.vavruskova@tsk-praha.cz
Dne: 06.02.2025

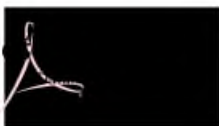
Vyjádření k prodeji částí pozemku p. č. 2381 k. ú. Kobylisy

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. se nebude vyjadřovat k prodeji výše uvedených částí pozemku, za účelem revitalizace vstupu domu Balabánova 1084/10, včetně vybudování bezbariérového vstupu a revitalizace lodžii domu, protože předmětné části pozemku se netýkají její správy.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

Ing. Mil
Baxa



Upozornění:

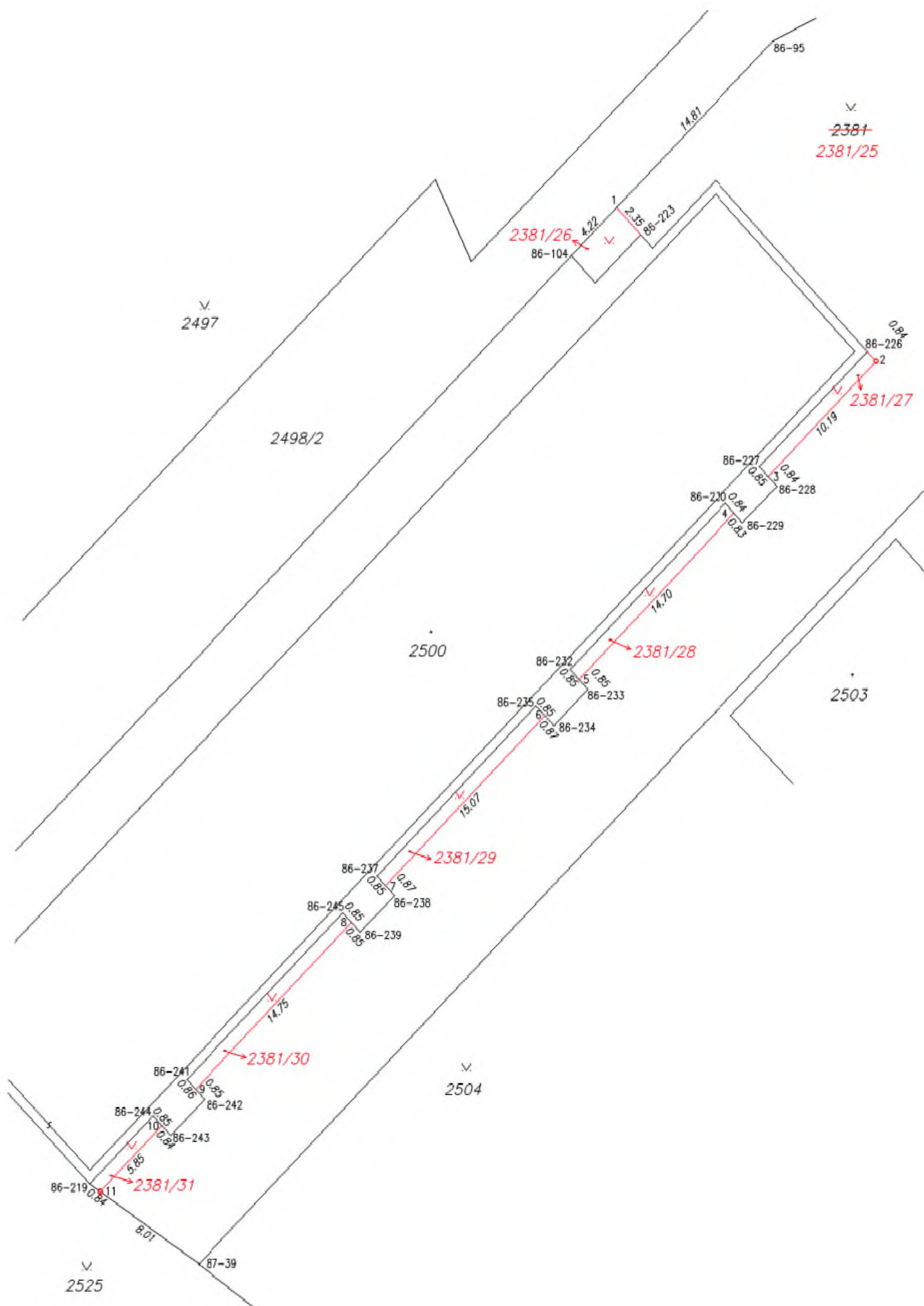
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK.“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále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

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví				Výměra dílu		Označení dílu		
										ha	m ²			
2381	*1)	61 93	ostatní pl. zeleň	2381/25	61	32	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579	61	32	
				2381/26		10	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		10	
				2381/27		9	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		9	
				2381/28		13	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		13	
				2381/29		13	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		13	
				2381/30		12	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		12	
				2381/31		5	ostatní pl. zeleň		2	2381	1579		5	
		61 93			61	94								
*1) Rozdíl v součtu výměr podle bodu 14.6 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky														

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				Poznámka	Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
Č. bodu	Y	X	kód kv.						
86–95	740095.12	1038536.33	3	barvou na obručniku	86–241	740134.80	1038600.57	3	roh dlažby
86–104	740108.79	1038549.57	3	barvou na obručniku	86–242	740133.61	1038601.79	3	roh dlažby
86–219	740141.38	1038607.01	3	barvou na poklopu	86–243	740135.90	1038604.02	3	roh dlažby
86–223	740104.11	1038548.28	3	roh dlažby	86–244	740137.09	1038602.81	3	roh dlažby
86–226	740088.74	1038555.52	3	roh dlažby	86–245	740124.23	1038590.24	3	roh dlažby
86–227	740096.03	1038562.63	3	roh dlažby	87–39	740133.98	1038611.97	3	sloupek platu
86–228	740094.84	1038563.85	3	roh dlažby	1	740105.73	1038546.61	3	barvou na obručniku
86–229	740097.20	1038566.11	3	roh dlažby	2	740088.16	1038556.12	3	plast.mezník
86–230	740098.34	1038564.89	3	roh dlažby	3	740095.43	1038563.24	3	barvou na dlažbě
86–232	740108.88	1038575.20	3	roh dlažby	4	740097.76	1038565.51	3	barvou na dlažbě
86–233	740107.68	1038576.42	3	roh dlažby	5	740108.28	1038575.81	3	barvou na dlažbě
86–234	740109.96	1038578.68	3	roh dlažby	6	740110.58	1038578.05	3	barvou na dlažbě
86–235	740111.17	1038577.45	3	roh dlažby	7	740121.33	1038588.57	3	barvou na dlažbě
86–237	740121.91	1038587.97	3	roh dlažby	8	740123.64	1038590.84	3	barvou na dlažbě
86–238	740120.73	1038589.18	3	roh dlažby	9	740134.21	1038601.17	3	barvou na dlažbě
86–239	740123.05	1038591.44	3	roh dlažby	10	740136.50	1038603.41	3	barvou na dlažbě
					11	740140.67	1038607.49	3	plast.mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing.Miloš Němec		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2092		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 25.8.2025 Číslo: 280/2025		Dne: Číslo:	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: DANIEL RYBÁŘ Ratibořská 752 181 00 Praha 8 tel.: 602 550 207	Katastrální úřad souhlasí a ořizováním parcel. Jitka Němcová Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP-3580/2025 -101 2025.08.28 15:41:42 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2740–87/2025				
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Kobylisy				
Mapový list: Kralupy n.Vlt. 6–9/24				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz.seznam souřadnic				



6-1434/25 Jan

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -
Zenklova 35, 180 48 Praha 8



Spis. zn.: MCP8 777719/2025/OV.Jan
Č.jedn.: MCP8 028412/2026
Vyřizuje: Věra Janská

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy Hlavní podatelna Kobyličky	
ČÍSLO JEDNACI: MHMP 200533/2026	Praha, dne 24.02.2026 Kobyličky/p. 238
DORUČENO DNE: - 6 -03- 2026	KONTROLA RTG
Počet listů dokumentu: 2	
Počet listinových příloh: 1	
Počet a druh nelistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	JANA KRULISOVÁ

ROZHODNUTÍ DĚLENÍ POZEMKU

Výroková část:

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o dělení pozemků posoudil podle § 216 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků, kterou dne 02.12.2025 podalo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA,

zastoupené Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, IČO 00064581,
Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 217 stavebního zákona

p o v o l u j e

dělení pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobyličky, na podkladě návrhu geometrického plánu č. 2740-87/2025 ze dne 25.8.2025, který vypracoval Ing. Miloš Němec.

Dělením pozemku parc. č. 2381 výměře 6193 m² (ostatní plocha/zeleň) v katastrálním území Kobyličky vzniknou pozemky:

- pozemek parc. č. 2381/25 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 6132 m² (ostatní plocha/zeleň)
- pozemek parc. č. 2381/26 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 10 m² (ostatní plocha/zeleň)
- pozemek parc. č. 2381/27 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 9 m² (ostatní plocha/zeleň)
- pozemek parc. č. 2381/28 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 13 m² (ostatní plocha/zeleň)
- pozemek parc. č. 2381/29 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 13 m² (ostatní plocha/zeleň)
- pozemek parc. č. 2381/30 v katastrálním území Kobyličky (označení nové) o výměře 12 m² (ostatní plocha/zeleň)

- pozemek parc. č. 2381/31 v katastrálním území Kobylisy (označení nově) o výměře 5 m² (ostatní plocha/zeleň)

Poznámka: Rozdíl v součtu výměr podle bodu 14.6 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky.

Pro navržené dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 02.12.2025 podal žadatel žádost o povolení dělení pozemků, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dělení pozemku.

Žádost o dělení pozemku byla podána v souladu s ust. § 216 odst. 1 stavebního zákona, protože byla podána vlastníkem výše uvedeného pozemku. Žádost byla podána na předepsaném formuláři podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.

Dělení pozemku je požadováno z důvodu úplatného převodu nově vzniklých pozemků parc. č. 2381/26, 2381/27, 2381/28, 2381/29, 2381/30 a 2381/31 v k.ú. Kobylisy na SVJ Balabánová 1084,1085,1086 a 1087, jehož záměrem je vybudování bezbariérového vstupu a revitalizace lodžii domu.

Přístup na oddělený pozemek parc. č. 2381/25 v katastrálním území Kobylisy bude stávající, z komunikace ul. Mirovická na pozemku parc. č. 2488 v katastrálním území Kobylisy a z komunikace ul. Hornátecká na pozemku parc. 1777/1 v katastrálním území Kobylisy.

Okruh účastníků stavební úřad vymezil podle § 27 správního řádu a § 182 písm. a) a b) stavebního zákona. Po posouzení žádosti mezi účastníky řízení zahrnul žadatele a vlastníka pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy (HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend), a obec, na jejímž území se záměr uskutečňuje. Vlastnická ani jiná práva dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy nejsou žádostí dotčeny, proto není spolupůsobícího dotčeného orgánu.

Stavebním úřad dále žádost přezkoumal z hledisek uvedených v § 216 odst. 3 stavebního zákona a zjistil, že předmětné pozemky jsou z hlediska způsobu využití i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn), schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, s Opatřením obecné povahy č. 6/2009, kterým byla vydána změna Z1000/00 účinná od 12.11.2009, s Opatřením obecné povahy č. 55/2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 účinná od 12.10.2018 a následných změn. Pozemky se nacházejí v zastavitelném území ve funkční ploše OB – čistě obytné.

Na základě výše uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že výše uvedené dělení a scelování pozemků je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Pozemky budou využívány v souladu s ÚPn.

Stavební úřad posoudil navržené dělení a scelování pozemků, a zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení dělení a scelování pozemků.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem

po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Povolání dělení a scelování pozemků podle § 217 odst. 4 stavebního zákona platí na dobu neurčitou.

Povolání pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

otisk úředního razítka:



Ing. Luboš Synek
pověřený vedením státní stavební správy

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 23.2.2026.

Příloha: ověřený návrh geometrického plánu č. 2740-87/2025

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou + příloha:

1. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1

Doporučeně do vlastních rukou:

2. Obec Hlavní město Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy, IDDS: c2zmahu
3. Městská část Praha 8, zastoupena OKS ÚMČ Praha 8, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

Obyčejně + příloha:

4. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – oddělení tematických dat, IDDS: c2zmahu

Co: spis, evidence

Za správnost vyhotovení odpovídá Věra Janská.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 777719/2025/OV.Jan

Praha, dne 25.03.2026

Č. jedn.: MCP8 199777/2026

Kobylisy/p

Vyřizuje: Věra Janská

SDĚLENÍ

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako příslušný správní orgán, Vám sděluje, že rozhodnutí č.j. MCP8 028412/2026 ze dne 24.2.2026 vydané na:

„Dělení pozemku parc. č. 2381 v k.ú. Kobylisy“
Praha, Kobylisy

v řízení vedeném pod spis. zn. MCP8 777719/2025/OV.Jan

n a b y l o p r á v n í m o c í

ve smyslu ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů **dne 24.03.2026** a je vykonatelné.

Ing. Luboš Synck
pověřený vedením státní stavební správy

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. Hlavní město Praha zastoupené MHMP odborem majetkových agend, IDDS: 48ia97h

Co: spis, evidence

Za správnost vyhotovení odpovídá Věra Janská.



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy
Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 24. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 12. 6. 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 Kornárek, Viktor Mahrik,
Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ing. Zdeněk Kovářik, Ing. Natálie Kajzrová, Mgr. Pavla Dytrychová,
Mgr. Eva Švamberková, Mgr. Michal Jordán, Ing. Ondřej Martan, JUDr. Yveta Čermáková,
Mgr. Tomáš Portlík

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 13:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo přeřazení původních bodů č. 5, 7 a 29 jako bod č. 11, 5 a 6 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 24. jednání 12.6.2025
2.	Informace k zápisu z 23. jednání 15.5.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 24. jednání 12.6.2025
4.	Návrh na směnu podílu ve společnosti Kongresové centrum Praha, a.s. za majetek ve vlastnictví hl.m. Prahy v k.ú. Motol, Hradčany a Nové Město
5.	R-55533
6.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Ruzyně mezi FO a HMP (Dlouhá Mile)
7.	R-54780
8.	Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví D.H. do vlastnictví hl.m. Prahy
9.	Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví V.Š. do vlastnictví hl.m. Prahy
10.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 5.336 m ²
11.	R-53604 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřením správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha - Běchovice (pozemky v k.ú. Běchovice)

Bod	Věc
12.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 404/19, k.ú. Víněš
13.	Směna pozemků parc. č. 1352/112 a 1352/129 k.ú. Řepy za parc. č. 1385/1 k.ú. Košíře
14.	k návrhu na uzavření dohody o narovnání - areál Jehněčí dvůr
15.	k návrhu na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1851/1 o výměře 59 m ² v k. ú. Kobylisy
16.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2669/33 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy
17.	Návrh na úplatné nabytí pozemku parc.č. 5043/6 v k.ú. Smíchov
18.	Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 317/14, 317/6 a části 303/2 v k.ú. Strašnice
19.	úplatný převod pozemku parc.č. 576/4, 576/70 a 576/71 vs v k.ú. Háje a návrh vyřešení duplicitního zápisu vlastnictví pozemku parc.č. 724/4 v k.ú. Dolní Měcholupy formou Souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva
20.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m ² v k. ú. Kobylisy
21.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m ² v k. ú. Kobylisy
22.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 13/32 a parc. č. 13/34 v k.ú. Libeň
23.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnických podílů id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1184/67 a parc. č. 1184/77 v k.ú. Libeň
24.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m ² v k.ú. Libeň
25.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1336 o výměře 99 m ² v k.ú. Michle
26.	k návrhu na projednání záměru úplatného převodu pozemku parc. č. 434/50 v k. ú. Motol a žádosti o uznání složené jistiny
27.	Návrh na úplatný převod části pozemku parc.č. 5189/1 o výměře cca 20 m ² , k.ú. Záběhlice
28.	Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby
29.	Záměr směny pozemku parc. č. 220/4 v k.ú. Hájek u Uhřetěvsí, za pozemky parc. č. 224/9 a 224/31 v k.ú. Hájek u Uhřetěvsí, obec Praha
30.	Záměr směny části pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré město, za část pozemku parc. č. 864/3 v k.ú. Staré město, obec Praha
31.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

- Schválení programu 24. jednání 12.6.2025**
upravený program byl schválen, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Informace k zápisu z 23. jednání 15.5.2025**
zápis z 23. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Schválení ověřovatele zápisu z 24. jednání 12.6.2025**
jako ověřovatel zápisu z 24. jednání byl navržen V. Brož
hlasování: PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

20. K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m² v k. ú. Kobylisy pro společnost VERK s.r.o. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, s tím, že bude aplikován koeficient 1,5

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod části pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

21. K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v k. ú. Kobylisy pro SVJ Bajabánova za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, min. ve výši cenové mapy

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

22. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 13/32 a parc. č. 13/34 v k.ú. Libeň

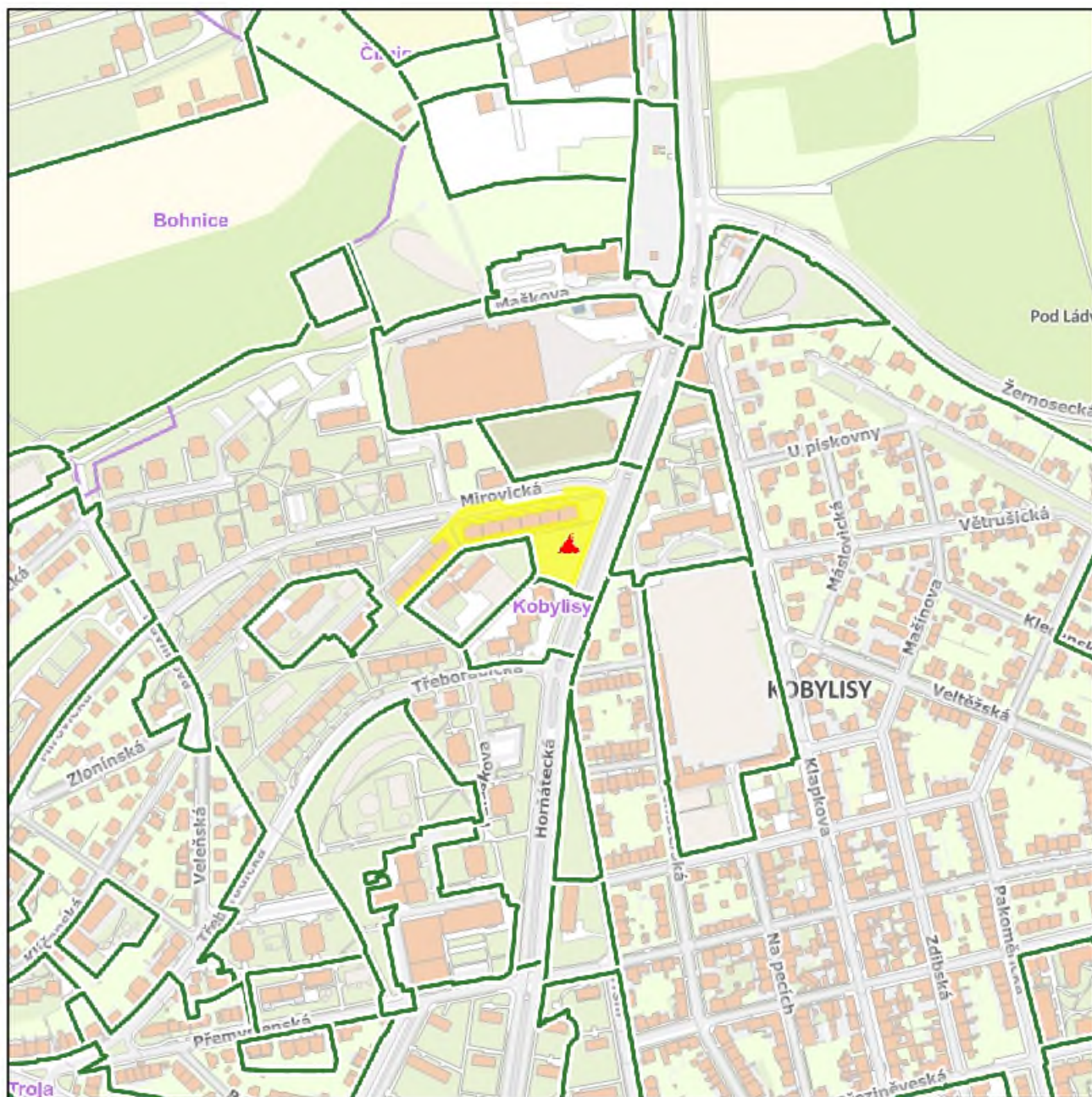
Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 13/32 o výměře 1126 m² a parc. č. 13/34 o výměře 480 m² oba v k.ú. Libeň z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti COMPO PRAHA s.r.o., IČO: 48535231 za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0


Katastrální území

Název: Kobylisy

Parcela

Číslo parcely: 2381

Cena 2026

Mapový list: 23

Cena: 6000 Kč/m²

Skupina: 711

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020591/2026

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2381/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha.

Znalec:	ATING, znalecká kancelář s.r.o.		
	Husovo náměstí 63, 584 01 Ledeč nad Sázavou		
IČ: 21361177	telefon: 603295378	e-mail: zk@ating.cz	
	datová schránka: medy4ta		
Číslo posudku v evidenci znalce: 192-13/2026			

Zadavatel:	Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha	

Číslo jednací:	OBJ/83/10/000140/2026
-----------------------	-----------------------

TRŽNÍ HODNOTA	354 020,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 12.3.2026

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 23.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí - části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha.

Prohlášení znalce:

I. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

II. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

III. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, která jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

IV. Časové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy, pro převod vlastnického práva.

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

Objednatelem znaleckého posudku nebyly znalci sděleny žádné informace, mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.3.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. **Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu. Nákladová hodnota nemovitosti se definuje jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci stavby, která na něm stojí, z toho vyplývá, že hodnotu lze vyjádřit jako reziduum. Pokud náklady na zástavu pozemku nebyly ještě vynaloženy, provede se simulace nákladů na stavbu, což je důležité pro odhad hodnoty pozemku. U nezastavěných pozemků se doporučuje aplikování reziduálního přístupu až po vyloučení vhodnosti použití přímé a nepřímé metody.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Na základě výše uvedených principů ocenění znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2740-87/2025, vyhotovitel Daniel Rybář, Ratibořská 752, Praha 8

Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, inflačních koef. apod.

Archivů realitních kanceláří

Cenových map stavebních pozemků hl. města Praha

Technický map hl. města Praha

Georeportu hl. města Praha

Územních plánů hl. města Praha

Návrh Metropolitního plánu Prahy

Informací od zadavatele

Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:

-Objednávka posudku č.j. OBJ/83/10/000140/2026 ze dne 24.2.2026.

- Výpis z katastru nemovitosti LV č. 1579 pro k.ú. Kobylisy, obec Praha.

-Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2740-87/2025, vyhotovitel Daniel Rybář, Ratibořská 752, Praha 8.

-Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.

-Schválený územní plán hl. m. Prahy.

-Návrh Metropolitního plánu Prahy.

-Snímek pozemkové mapy.

-Skutečnosti zjištěné na místě samém.

-Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.

- Technická mapa hl. města Prahy.

- Údaje z georeportu.

- Uskutečněné prodeje zjištěné dálkovým přístupem z KN.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků), zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.

VYHLÁŠKA č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

POUŽITÁ LITERATURA Publikace:

1. BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. 1. BRADÁČ, A. a kol. 2. BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
3. PETR ORT, OLGA ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Oceňování nemovitostí v praxi. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2017, ISBN 978-80-7502-234-9.
4. PETR ORT, Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2022, ISBN 978-80-7502-595-1.
5. SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol, Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2.vydání. Nakladatelství C.H.Beck, Praha, 2020, ISBN 978-80-7400-776-7.
6. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s.
7. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, ISBN 978-80-245-1639-4.
8. KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. Díl, Praha, 2010, ISBN 978-80-245-1572-4.
9. Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci vlastníkem nemovité věci a objednatelem posudku (příp. jimi zmocněnými osobami), které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které znalec nemůže běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovité věci ke dni ocenění, informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí a době jejich provedení, existenci podzemních objektů a průběhu inženýrských sítí, definování příslušenství nemovité věci, případný pronájem nemovitých věcí nebo jejich částí a určení případných nákladů z účetnictví vedeného vlastníkem nemovité věci spojených s výnosem z pronájmu. O zásadním významu podaných informací na úplnost a správnost znaleckého posudku byli vlastníkem nemovité věci a objednatel posudku (příp. osoby jimi pověřené) znalce náležitě poučeni a tyto sdělené informace jsou proto znalce považovány za pravdivé, úplné a správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění**ZÁKON č. 151/1997 Sb.,**

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb.

(autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků), zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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

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

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

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

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

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VYHLÁŠKA č. 523/2025 Sb. Ministerstva financí, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů,
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Pojem cena a hodnota

Cena je většinou používána pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.

Vzhledem k tomu, že některé předpisy označují hodnotu různými názvy (cena zjištěná, cena obvyklá) je v tomto znaleckém posudku dále používán výraz „cena“ i když se ve svém smyslu jedná o hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup samotný

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Dále byly zjištěny údaje o pozemcích z dostupných portálů města Prahy. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí, v cenové mapě, technické mapě, geoportálu a územního plánu hl.města Prahy.

Místní šetření proběhlo dne 16.4.2025 za účasti znalce.

Při místním šetření byla získána data o oceňované nemovité věci a to především, její poloha, způsob využití, případně možnost budoucí využitelnosti, možnost připojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost apod.

Postup pro metodu přímého porovnání:

Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě.

Na základě získaných informací o oceňované nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr vzorku srovnatelných nemovitých věcí.

Kritéria pro výběr vzorku byla především časové hledisko, lokalita, způsob využití pozemku, velikost pozemku apod.

Na základě vyhodnocení kritérií byl nalezen v katastru nemovitostí vzorek srovnatelných nemovitých věcí.

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená dle cenového předpisu.

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění zjištěnou cenou bude postupováno na základě platného cenového předpisu na základě výměry jednotlivých pozemků.

Postup pro metodu výnosové ceny :

Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí jednotková cena bude použita cena stanovená dle cenového předpisu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad tržní hodnoty nemovité věci spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody (porovnávací, výnosová a nákladová) metodou přispívají k výsledné hodnotě. Porovnávací metoda vychází ze skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Realizované prodeje jsou zjištěné dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.

V případě, že smluvní ceny v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, vychází zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, také z nabídkových cen. Zjištěné ceny je nutné upravit objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty (parametrizovat) s ohledem na zjištěné skutečnosti každého konkrétního vzorku. (provedení zápisu do KN, výměra, poloha v rámci obce, územní plán, možnost zastavění apod.).

Postup pro metodu přímého porovnání:

Pro ocenění porovnávací metodou bude provedena analýza porovnatelných nemovitých věcí úpravou jednotlivých použitých koeficientů.

Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metodu oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií se stanoví, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla možnost jeho využití na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Sjednané ceny zjištěné dálkovým přístupem z KN budou znalcem z časového hlediska upraveny pomocí indexu inflace.

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

Jako výchozí jednotková cena bude použita cena stanovená dle cenového předpisu. Ceny budou upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bude vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

Postup pro metodu výnosové ceny :

Při stanovení výnosové hodnoty je jako výchozí jednotková cena použita cena stanovená dle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace stanovené podle typu stavby související s využívaným pozemkem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Kobylišy
Adresa nemovité věci: Balabánova 1087, 182 00 Praha - Kobylišy

Vlastnické a evidenční údaje

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha, podíl 1 / 1

Předmětem ocenění jsou části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha.

část A vlastník:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

část B nemovitosti:

parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m²

část C věcná práva:

Bez zápisu

Na oddělovaných pozemcích bude provedeno zateplení bytového domu čp.1084, p.č.1085, p.č.1086, p.č.1087 postaveném na pozemku parc.č. 2500 zastavěná plocha a nádvoří zapsaného na listu vlastnictví LV č. 1815 v katastrálním území Kobylisy.

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha. Předmětem ocenění jsou části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha.

Jedná se o revitalizaci vstupu do domu a revitalizaci lodžii.

V platném územním plánu spadají oddělované části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² do plochy **OB - čistě obytné**.

V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň ze kterého se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² evidován v mapovém listu 23 ve skupině parcel 711 s cenou ve výši **6 000,- Kč/m²**.

Tato cena bude výchozí ve výnosové metodě ocenění a při nepřímé metodě porovnání.

V Návrhu metropolitního plánu Prahy spadá pozemek do lokality 509 / Sídliště Kobylisy II.

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Kobylisy II.

se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Kobylisy II. je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a doplnění veřejné vybavenosti.

Georeport : Předmětný pozemek se nachází v ochranných pásmech ochranné pásma letiště, Ochranná pásma vedení VVN, Elektrické vedení nízkého napětí, Bezpečnostní a ochranná pásma plynovodů, Ochranné pásma tepelných napáječů, Elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem, Ochranná pásma optických sítí, Ochranná pásma metalických sítí, Ochranná pásma vodovodních řadů, Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů, Bioregiony.

Místopis

Kobylisy jsou městská čtvrť a katastrální území na severu Prahy, sousedící s Libní, Ďáblicemi, Střížkovem a Čimicemi. Východní část je tvořena panelovým sídlištěm, západní část rodinnými domky. Na severu je Ďáblický háj, pokrývající kopec Ládví. Mezi Kobylisy a Bohnicemi leží Čimický háj.

Předmětný pozemek se nachází v lokalitě vymezené ulicemi Balabánova, Mirovická, Hornátecká a Třeboradická. Bytový dům čp. 1084, čp. 1085, čp. 1086, čp. 1087 je situovaný podél jihovýchodní strany Balabánovy ulice.

Oddělované části pozemku se nachází na jihovýchodní části domu, oddělovaný pozemek parc.č. 2381/26 se nachází severozápadně od bytového domu. Jedná se o úzké pozemky, které navazují na zastavěný pozemek bytového domu. Okolní zástavba je tvořena převážně bytovými domy obdobného stáří. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemky jsou mimo záplavové území, kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost je dobrá, zastávka MHD v ulici Hornátecká, v místě je základní občanská vybavenost.

Celkový popis nemovité věci

Předmětné části pozemku se nachází na jihovýchodní části domu, oddělovaný pozemek parc.č. 2381/26 se nachází severozápadně od bytového domu. Jedná se o úzké pozemky, které navazují na zastavěný pozemek bytového domu. Okolní zástavba je tvořena převážně bytovými domy obdobného stáří. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemky jsou mimo záplavové území, kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost je dobrá, zastávka MHD v ulici Hornátecká, v místě je základní občanská vybavenost.

V platném územním plánu spadají oddělované části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2381/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² do plochy **OB - čistě obytné**.

Jedná se o revitalizaci vstupu do domu a revitalizaci lodžii.

V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň ze kterého se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2381/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² evidován v mapovém listu 23 ve skupině parcel 711 s cenou ve výši **6 000,- Kč/m²**.

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, jsou pozemky ve funkční ploše **OB - čistě obytné**.

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení

sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bez zařazení do částí

1.1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

1.1.2. Nepřímé porovnání

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemky výnosově

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě.

Metodu přímého porovnání:

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci bylo provedeno na základě jednotkové ceny za 1 m² pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci.

Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí prostřednictvím koeficientů. Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění

Metodu nepřímého porovnání: Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena zjištěná podle cenového předpisu. Ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.). Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost
 KMZ - možnost zastavění pozemku
 KIV - intenzita využití pozemku
 KVP - vybavenost pozemku
 KUV - úvaha zpracovatele ocenění

Metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

Metodu výnosové ceny :

Při stanovení výnosové hodnoty byla výchozí jednotková cena použita cena zjištěná podle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace 4,5% (bytové domy). Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu : 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku (sekání, likvidace plevelů apod)

Náklady na správu : 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemních smluv, vymáhání nájemného apod.)

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	části pozemku parc.č. 2381
Adresa předmětu ocenění:	Balabánova 1087
	182 00 Praha - Kobylisy
LV:	1579
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
Počet obyvatel:	1 397 880

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bez zařazení do částí

1.1. Pozemky

V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň evidován v mapovém listu 23 ve skupině parcel 711 s cenou ve výši **6 000,- Kč/m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2381		1 6 000,00	6 000,-
Cenová mapa - celkem			1	6 000,-
Pozemky - cena zjištěná celkem			=	6 000,- Kč

Ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

Porovnávací metoda

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty. Přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Praha 4 - Krč, p.č.: 1263/31

Lokalita: Antala Staška

Popis: Pozemek parc.č. 1263/31 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 175 m² se nachází v ulici Antala Staška. Jedná se o pozemek u bytového domu. Smlouva kupní ze dne 16.5.2023. Zápis proveden dne 18.7.2023. Číslo řízení V-33472/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 05/2023 Index inflace 1,06

velikost pozemku - obdobná 1,00

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - obdobná 1,00

možnost zastavění poz. - obdobná 1,00

intenzita využití poz. - obdobná 1,00

vybavenost pozemku - obdobná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
712 250	175	4 070,00	1,06	4 314,20

Název: Praha 8 - Kobylisy, p.č.: 1711/5

Lokalita: Střelničná

Popis: Pozemek parc.č. 1711/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 55 m² se nachází v ulici Střelničná. Jedná se o pozemek volně přístupný. **Smlouva kupní ze dne 4.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2023. Zápis proveden dne 09.01.2024.** Číslo řízení V- 67804/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 10/2023 Index inflace 1,06

velikost pozemku - obdobná 1,00

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - obdobná 1,00

možnost zastavění poz. - obdobné 1,00

intenzita využití poz. - oceňovaná horší 0,80

vybavenost pozemku - obdobná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - oceňované v těsné blízkosti domu 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
656 150	55	11 930,00	0,76	9 066,80

Název: Praha 8 - Kobylisy, p.č.: 2487/8, 2487/9, 2487/10, 2487/11

Lokalita: Bergerova

Popis: Pozemky parc.č. 2487/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 48 m², parc.č. 2487/9 ostatní plocha, zeleň o výměře 40 m², parc.č. 2487/10 ostatní plocha, zeleň o výměře 32 m², parc.č. 2487/11 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m² se nachází v ulici Bergerova. Jedná

se o části pozemku kolem bytového domu, zateplení stavby. **Smlouva kupní č. 2024/0104/OSM.DOBCH ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 12:08:48. Zápis proveden dne 17.06.2024. Číslo řízení V-29719/2024-101.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 3/2024 Index inflace 1,04
 velikost pozemku - obdobná 1,00
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - obdobná 1,00
 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná 1,00
 vybavenost pozemku - obdobná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
525 030	129	4 070,00	1,04	4 232,80

Minimální jednotková porovnávací cena	4 232,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 871,27 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 066,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě. Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2381/26, 2381/27, 2381/28, 2381/29, 2381/30, 2381/31	1	5 870,00		5 870
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		5 870/m²

1.1.2. Nepřímé porovnání
Porovnávací metoda

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky. V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň ze kterého se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2381/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² evidován v mapovém listu 23 ve skupině parcel 711 s cenou ve výši **6 000,- Kč/m²**. Tato cena bude použita jako výchozí cena pro nepřímé porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha 8 - Kobylisy, p.č.: 2381/26, 2381/27, 2381/28, 2381/29, 2381/30, 2381/31
Lokalita:	Balabánova
Popis:	Předmětný pozemek se nachází v lokalitě vymezené ulicemi Balabánova, Mirovická,

Hornátecká a Třeboradická. Bytový dům čp. 1084, čp. 1085, čp. 1086, čp. 1087 je situovaný podél jihovýchodní strany Balabánovy ulice. Předmětné části pozemku se nachází na jihovýchodní části domu, oddělovaný pozemek parc.č. 2381/26 se nachází severozápadně od bytového domu. Jedná se o úzké pozemky, které navazují na zastavěný pozemek bytového domu. V platném územním plánu spadají oddělované části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň do plochy **OB - čistě obytné**.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - neřeší se	1,00
velikost pozemku - neřeší se	1,00
poloha pozemku - neřeší se	1,00
dopravní dostupnost - neřeší se	1,00
možnost zastavění poz. - pouze omezená, malé části pozemku 0,90	
intenzita využití poz. - neřeší se	1,00
vybavenost pozemku - neřeší se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - neřeší se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
372 000	62	6 000,00	0,90	5 400,00

Minimální jednotková porovnávací cena	5 400,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 400,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 400,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro účely tržního oceňování především pro aplikaci porovnávacího přístupu se doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační. Mezi hlavní důvody patří především jejich aktuálnost, problematická extrakce ceny pozemku z ceny celkové a riziko zkreslení v důsledku odlišných podmínek transakce. Tato skutečnost je zřejmá především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi a tomu jsou poplatné i smluvní ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spolu vlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2381/26, 2381/27, 2381/28, 2381/29, 2381/30, 2381/31	1	5 400,00		5 400
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		5 400,-/m²

1.2. Výnosová hodnota**1.2.1. Pozemky výnosově**

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. **Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.** Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí cena bude použita cena z cenové mapy pozemků. V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň ze kterého se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2381/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² evidován v mapovém listu 23 ve skupině parcel 711 s cenou ve výši **6 000,- Kč/m²**. Metoda HABU, je metoda oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou

HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m²/rok při míře kapitalizace 4,5% (bytové domy).

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu : 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku = 15 Kč/m²/rok

Náklady na správu : 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemních smluv, vymáhání nájemného apod.) = 15 Kč/m²/rok

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba = 1 Kč/m²/rok

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	ostatní plocha, jiná plocha		1	300	25	300	4,50
Celkový výnos za rok:						300	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	15
Správa nemovitosti		Kč/rok	15
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	31
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	269
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 980,-

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bez zařazení do částí	
1.1. Pozemky	6 000,- Kč
1. Bez zařazení do částí	6 000,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	6 000,- Kč
slovy: Šest tisíc Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	6 000,- Kč/m²
slovy: Šest tisíc Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

- 1.1.1. Přímé porovnání
- 1.1.2. Nepřímé porovnání

5 870,- Kč

5 400,- Kč

1.2. Výnosová hodnota

- 1.2.1. Pozemky výnosově

5 980,- Kč

Tržní hodnota slovy: Tři sta padesát čtyři tisíc dvacet Kč	354 020,- Kč
--	---------------------

Silné stránky

1. V územním plánu města spadají pozemky do ploch **OB - čistě obytné**.
2. V místě je dobrá technická a občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Slabé stránky

1. Jedná se o úzké, protáhlé pozemky kolem domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku tj. **5 640,- Kč/m²**

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Použije se výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou. **Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Porovnávací metoda: **5 640,- Kč/m² váha 80%**

Výnosová metoda: **5 980,- Kč/m² váha 20%**

Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně (po zaokrouhlení): **5710,- Kč/m²**

slovy: pět tisíc sedm set deset Kč

Část pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy

výměra celkem 62 m² x 5710,- Kč/m² = **354 020,- Kč**

slovy: Tři sta padesát čtyři tisíc dvacet Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Odhad tržní hodnoty je koncipován tak, aby jednotlivé metody skutečně přispívaly k výsledné hodnotě.

Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku. Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Pro stanovení tržní hodnoty se použije výpočet váženého průměru porovnávací hodnoty s vahou 80% a výnosové hodnoty s vahou 20%.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny tržní:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí - části pozemku parc.č. 2381 ostatní plocha, zeleň o výměře 6193 m², který se na základě geometrického plánu č. 3740-87/2025 nově označeny jako pozemky parc.č. 2381/26 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m², parc.č. 2831/27 ostatní plocha, zeleň o výměře 9 m², parc.č. 2381/28 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/29 ostatní plocha, zeleň o výměře 13 m², parc.č. 2381/30 ostatní plocha, zeleň o výměře 12 m² a parc.č. 2381/31 ostatní plocha, zeleň o výměře 5 m² v katastrálním území Kobylisy. Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví LV č. 1579 pro katastrální území Kobylisy, Praha 8, obec Praha, Hlavní město Praha.

Tržní hodnota

354 020,- Kč

slovy: Tři sta padesát čtyři tisíc dvacet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Přílohy znaleckého posudku:

listy vlastnictví	strana č. 18
snímek katastrální mapy	strana č. 19
geometrický plán	strana č. 20-21
mapy	strana č. 22
cenové mapy	strana č. 23
územní plán	strana č. 24
návrh metropolitního plánu	strana č. 24
technická mapa	strana č. 25
fotodokumentace	strana č. 25-27

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2361
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	12/4
Výměra [m ²]:	6191
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
I I LAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Istaré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2500
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	1013
Výměra [m ²]:	1314
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 1084, 1085, 1086, 1087



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	6568/546985
	5029/1091970
	6791/546985
	6516/546985
	6723/546985
	3407/546985
	504/107397
	3407/546985
1361/109397	

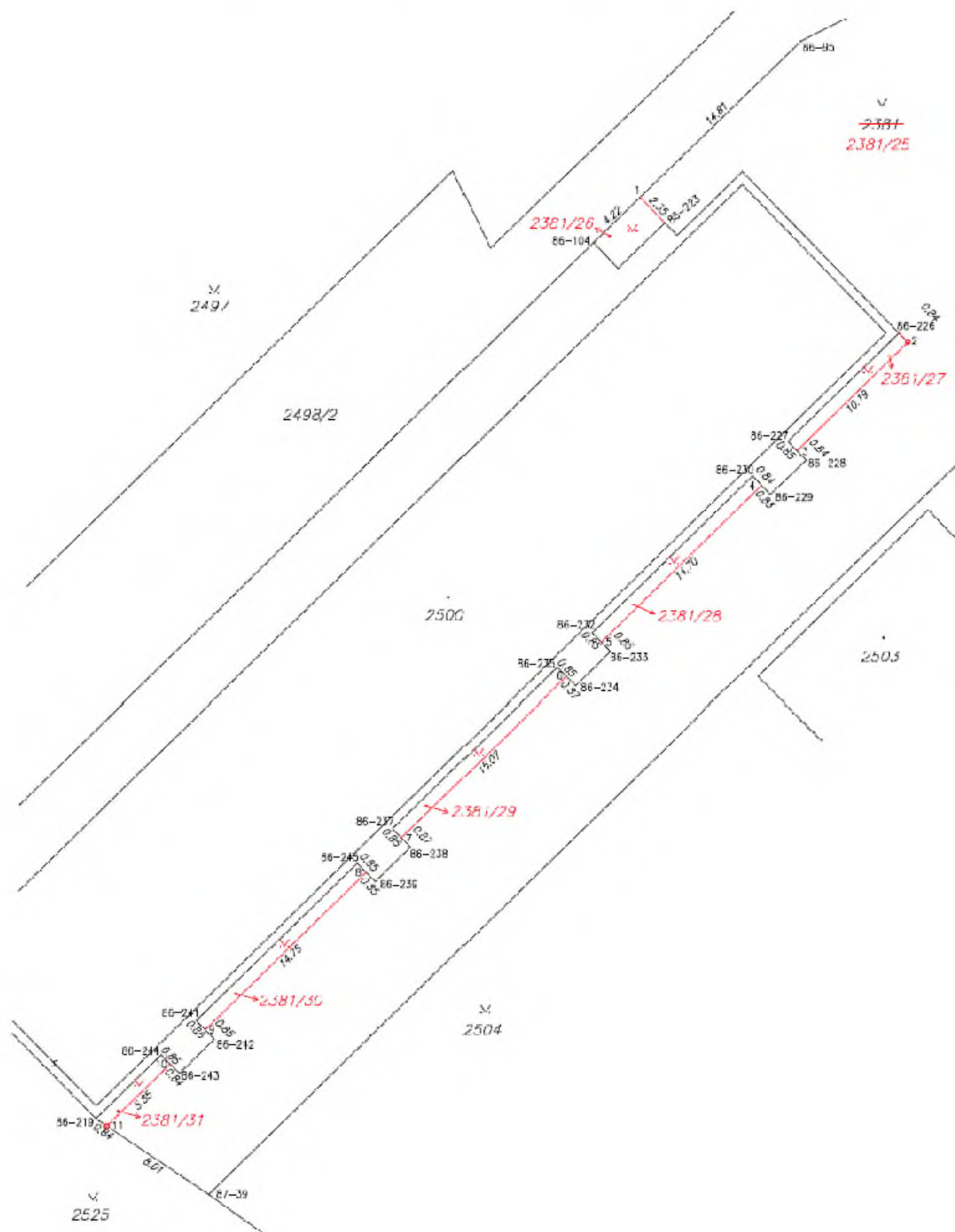


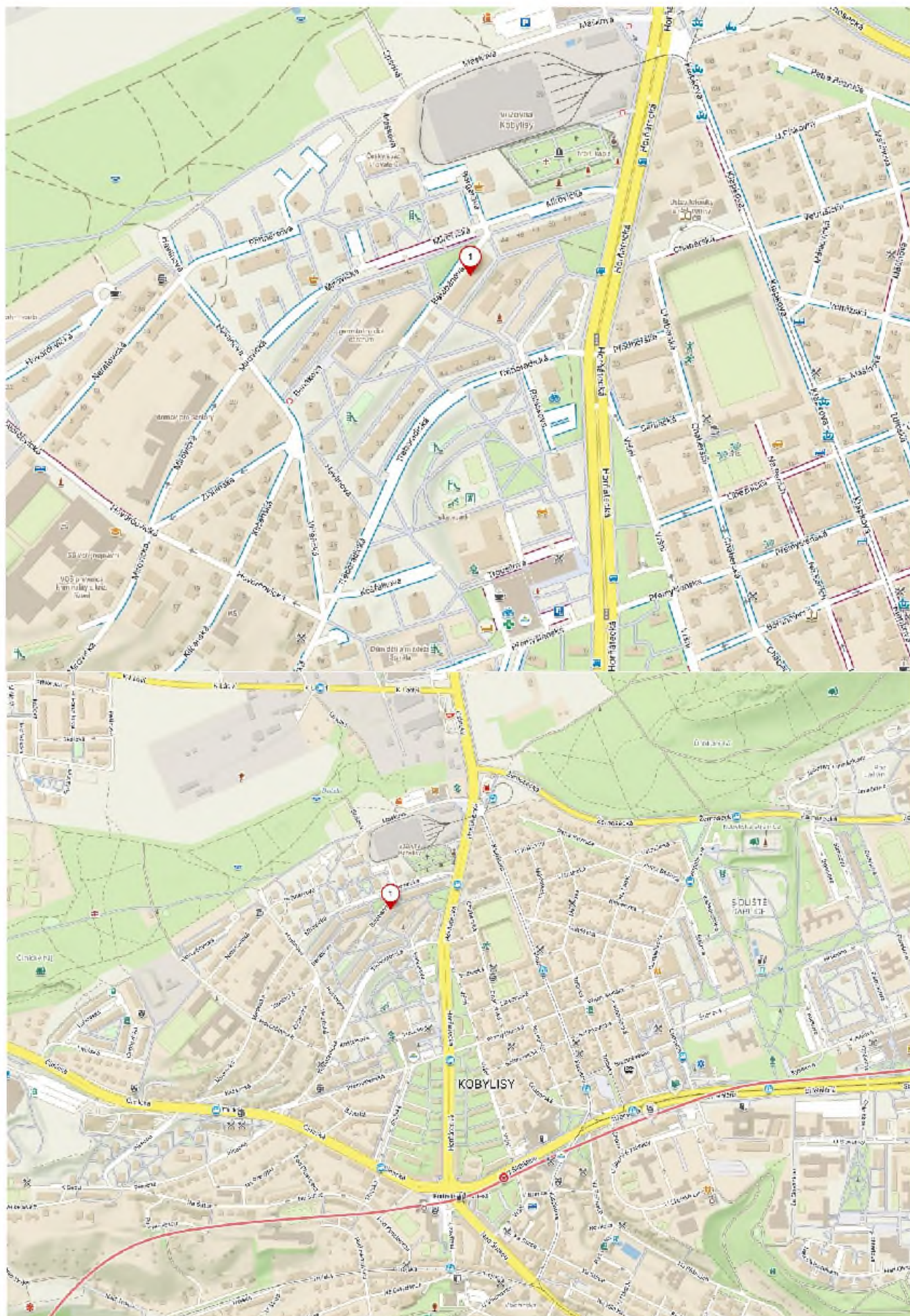
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav				Nový stav								
Číslo pozemku, parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Číslo pozemku, parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zař. užit.	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²				Díl předchozí z pozemku, označeného v katastru nemovitostí	Obs. listu vlastnictví	Výměra dílu
2381	*1)	61	93	2381/25	61	32	ostatní zvl.		2	2381	1579	61
				2381/26		10	ostatní zvl.		2	2381	1579	10
				2381/27		9	ostatní zvl.		2	2381	1579	9
				2381/28		13	ostatní zvl.		2	2381	1579	13
				2381/29		13	ostatní zvl.		2	2381	1579	13
				2381/30		12	ostatní zvl.		2	2381	1579	12
				2381/31		5	ostatní zvl.		2	2381	1579	5
		61	93		61	94						
*1) Rozdíl v součtu výměr podle bodu 14.5 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky												

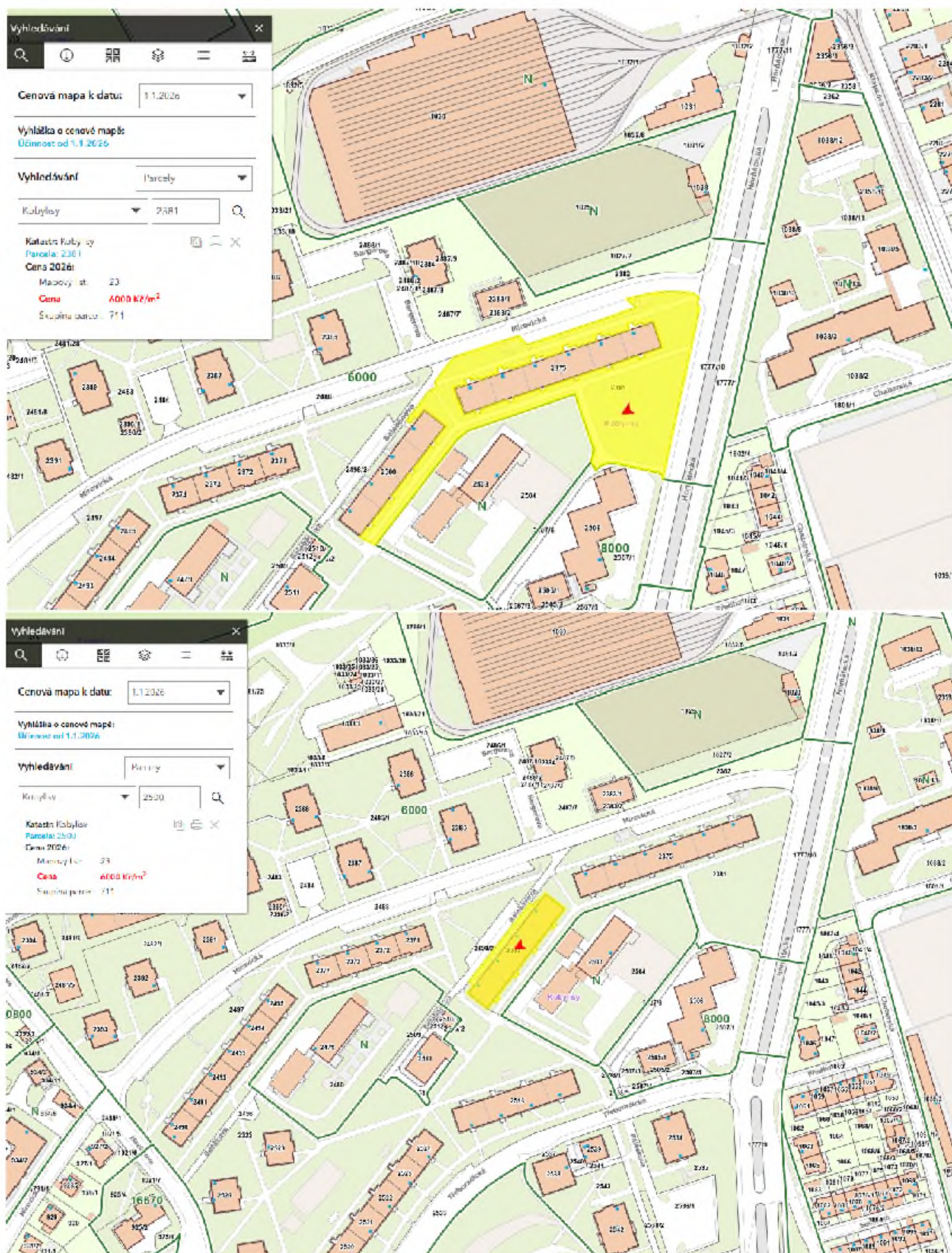
Seznam souřadnic (S-JTSK)

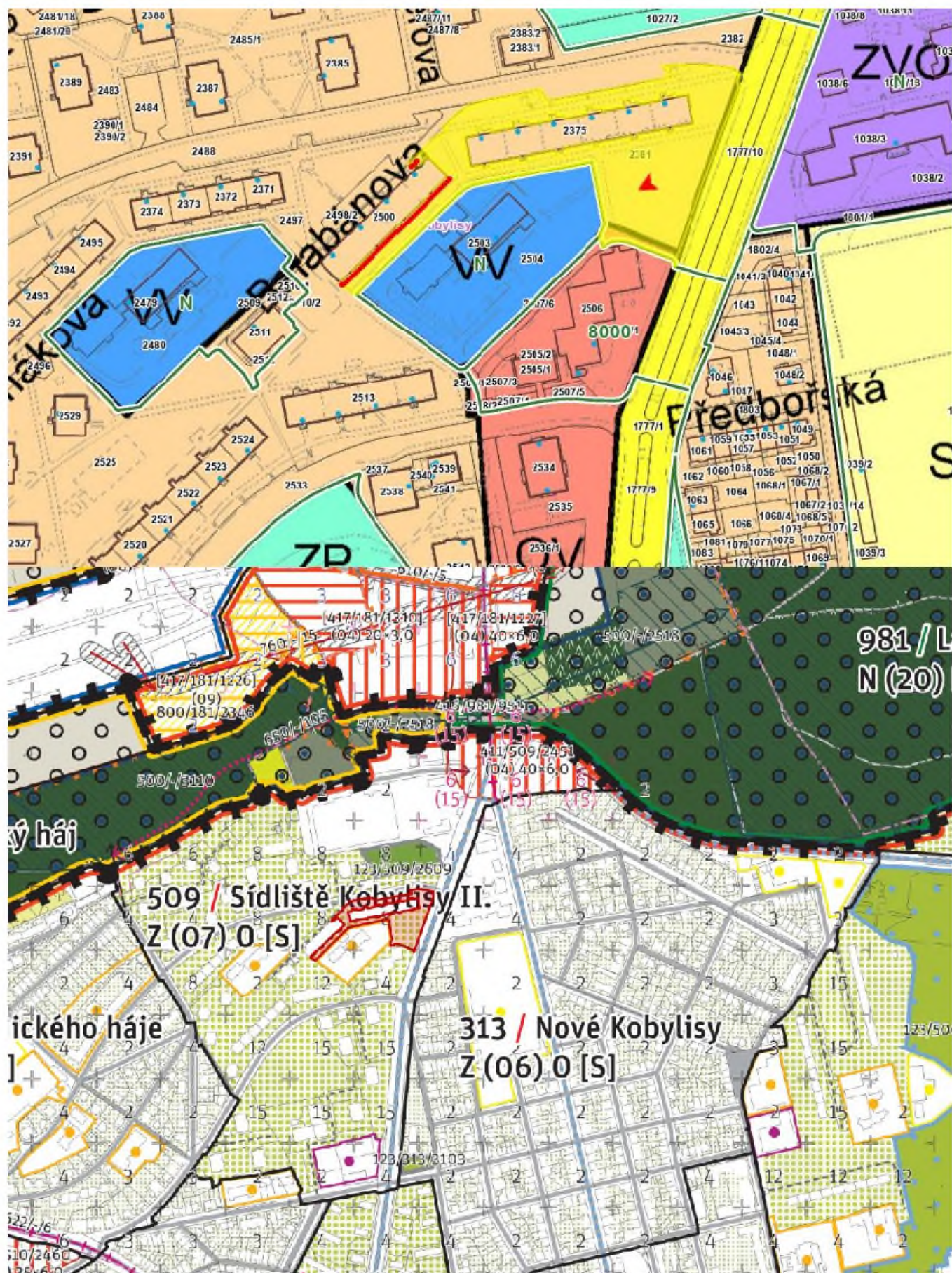
Souřadnice pro zápis do KN				Poznámka	Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
Č. bodu	Y	X	kód kv.						
86-95	740095.12	1039536.33	J	barva na obrubníku	86-241	740134.80	1038600.57	3	roh diažby
86-104	740108.70	1039546.57	J	barva na obrubníku	86-242	740133.61	1038601.79	3	roh diažby
86-219	740141.38	1039601.01	J	barva na poklopu	86-243	740135.90	1038604.02	3	roh diažby
86-223	740104.11	1039546.26	J	roh diažby	86-244	740137.09	1038602.81	3	roh diažby
86-226	740089.74	1039555.52	J	roh diažby	86-245	740124.25	1038590.24	3	roh diažby
86-227	740096.03	1039562.63	J	roh diažby	87-39	740133.90	1038611.37	3	sloupek plotu
86-228	740094.84	1039563.85	J	roh diažby	1	740105.73	1038548.51	3	barva na obrubníku
86-229	740097.20	1039566.11	J	roh diažby	2	740088.16	1038556.12	3	plastmezník
86-230	740090.34	1039564.85	J	roh diažby	3	740093.45	1038555.24	3	barva na diažbě
86-232	740108.88	1039575.20	J	roh diažby	4	740097.76	1038555.51	3	barva na diažbě
86-233	740107.68	1039576.42	J	roh diažby	5	740106.28	1038575.81	3	barva na diažbě
86-234	740109.96	1039578.68	J	roh diažby	6	740110.58	1038578.05	3	barva na diažbě
86-235	740111.17	1039577.45	J	roh diažby	7	740121.33	1038588.57	3	barva na diažbě
86-237	740121.01	1039587.07	J	roh diažby	8	740123.64	1038590.84	3	barva na diažbě
86-238	740120.73	1039586.16	J	roh diažby	9	740134.21	1038601.17	3	barva na diažbě
86-239	740123.05	1039591.44	J	roh diažby	10	740136.50	1038603.41	3	barva na diažbě
				roh diažby	11	740140.67	1038607.49	3	plastmezník

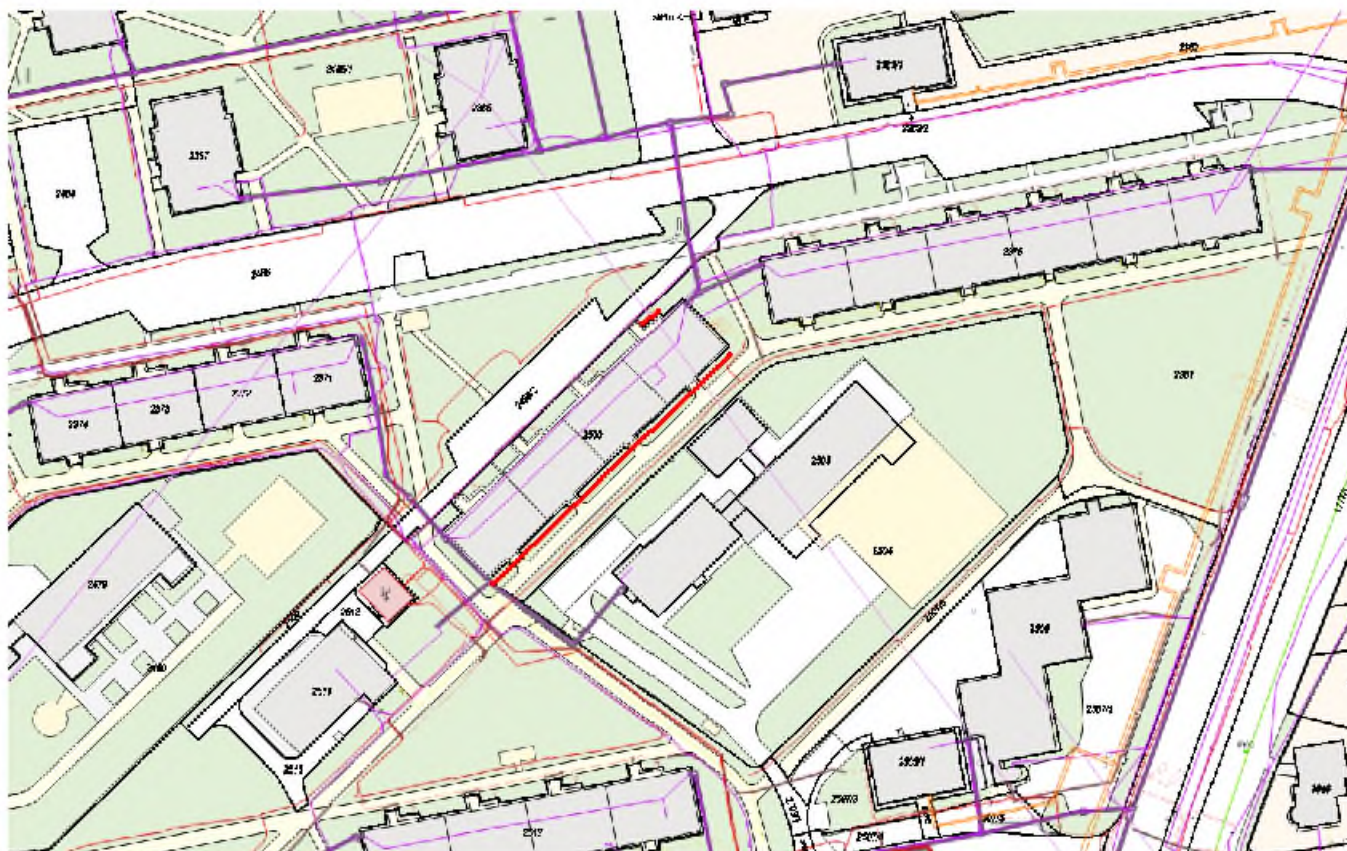
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán souřadnicový zeměměřičský úřad:		Státní úřad zeměměřičský úřad:	
	Jméno, příjmení <i>Ing. Miloš Němec</i>		Jméno, příjmení	
	Číslo přílohy rejstříku souřadnicových zeměměřičských úřadů <i>2092</i>		Číslo přílohy rejstříku souřadnicových zeměměřičských úřadů	
	Dne <i>25.8.2025</i>			















Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 132026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020591/2026.

V Ledči nad Sázavou 23.03.2026



Ing. Monika Baladová

ATING, znalecká kancelář s.r.o.
Husovo náměstí 63
584 01 Ledec nad Sázavou



Protokol

o výsledku jednání odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy ve věci
převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Návrh na převod nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy předkládá Rada hlavního města Prahy a rozhoduje o něm Zastupitelstvo hlavního města Prahy. V případě neschválení převodu nemovitosti, bude jistota vrácena.

Žadatel: Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087, se sídlem Balabánova 1084/10, 182 00 Praha 8, IČO: 02418452, zastoupené předsedkyní výboru Ing. Janou Mirgovou a 1. místopředsedkyní výboru Ing. Evou Kliskou,

I. Předmět jednání: část pozemku parc. č. 2381 o výměře 62 m² v katastrálním území Kobylisy (dle geometrického plánu č. 2740-87/2025 nově označeny jako pozemek parc. č. 2381/26 o výměře 10 m², pozemek parc. č. 2381/27 o výměře 9 m², pozemek parc. č. 2381/28 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/29 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/30 o výměře 12 m² a pozemek parc. č. 2381/31 o výměře 5 m² vše v katastrálním území Kobylisy) (prodej nepodléhá zdanění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění)

II. Navrhovaná kupní cena: 372.000 Kč, tj. 6.000 Kč/m²

III. Návrh žadatele: 372.000 Kč, tj. 6.000 Kč/m²

IV. Jistota: ve výši 37.200 Kč bude složena na depozitní účet hlavního města Prahy č.ú.: 6015-5157998/6000, VS: 1508300617, KS 0558 u PPF banky a.s., do deseti dnů od obdržení výzvy prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům města.

V. Závazky žadatele:

1. Uzavřít kupní smlouvu, která bude v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření této kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn od uzavření smlouvy odstoupit a složená jistota propadá ve prospěch hl. m. Prahy.
2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od doručení uzavřené kupní smlouvy, označené doložkou hlavního města Prahy v souladu s § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši složené jistoty. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím propadá složená jistota ve prospěch prodávajícího.
3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu hlavního města Prahy.
4. V případě schválení převodu nemovitostí Zastupitelstvem hlavního města Prahy se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny.
5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cenového předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech hlavního města Prahy může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny, bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.

VI. Ostatní:

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.

VII. Další ujednání:

V Praze dne: 05.02.2026

Za žadatele:

Ing. Janou Mirgovou
předsedkyně výboru

Ing. Eva Kliskou

1. místopředsedkyně výboru

Za prodávajícího:

Mgr. Pavla Dytrchová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hlavního města Prahy

Praha
m. Prahy

1113/

VZOR NÁVRHU KUPNÍ SMLOUVY

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. .../.../...../.....

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“)

mezi

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: 149024-0005157998/6000

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol:

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

název/jméno a příjmení

se sídlem/ bytem.....

IČO:/r.č.:

zapsaná: XXXX pod spisovou značkou: XXXX

zastoupená

ID DS:

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem/podílovým spoluvlastníkem pozemku parc. č., v kat. území obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedenému pozemku/ke spoluvlastnickému podílu na výše uvedeném pozemku nabyt prodávající na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.
2. Předmětem koupě dle této smlouvy je pozemek parc. č., o výměře m²/spoluvlastnický podíl o velikosti id. ... na pozemku parc. č., v kat. území obec Praha (dále jen jako „předmět koupě“).

nebo

Předmětem koupě podle této smlouvy je/jsou část/části pozemku/pozemků parc. č., vzniklá/é na základě geometrického plánu č., vyhotoveného, ověřeného dne, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, pod. č. a potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze dne pod č. (geometrický plán je přílohou č. 1 této smlouvy), a nově označená/é jako pozemek/pozemky parc. č., o výměře m², v kat. území, obec Praha (dále jen jako „předmět koupě“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví/ podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne, Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem č. ... od do
3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady/vyjma.....
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přijímá bez výhrad ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí,- Kč (slovy: korun českých), tj.,- Kč/m². Výše uvedená kupní cena je kupní cenou za pozemek, jehož převod je podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacená takto:
 - a) ke splacení první splátky kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši,- Kč (slovy: korun českých),
 - b) doplatek kupní ceny ve výši,- Kč (slovy: korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: 149024-0005157998/6000, konst. symbol: 0558, variabilní symbol:, a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
3. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku se kupující zavazuje uhradit ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300,- Kč. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku, prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající

oprávněn od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávajícího o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícímu.

4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši,- Kč. Již uhrazená 1. splátka kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu ve věci jistoty ve výši,- Kč a pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši,- Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek. Smluvní strany pro tento případ výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Dnem nabytí vlastnického práva k předmětu koupě přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě pro kupujícího do katastru nemovitostí a aby byl zapsán na příslušném listu vlastnictví kupujícího pro katastrální území obec Praha, takto:

v části A LV:

.....

v části B LV:

pozemek parc. č.

v části C LV:

.....

v části E LV:

.....

tato smlouva,

ostatní části LV beze změn.

3. 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 dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní

poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě 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.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky 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. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra pozemku uvedená v čl. I. odst. 2 této smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu a kupující pro případ, že skutečná výměra pozemku neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu, a tudíž výměře uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z kupní ceny.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené prodávajícím, 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 prodávající.

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. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu a jedné příloze, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
8. Autorizace se provede otiskem razítka prodávajícího v pravém horním rohu každé strany textu.
9. Prodávající zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
10. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami./Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – geometrický plán č.

V Praze dne:.....

V Praze dne:

za prodávajícího:

za kupujícího/kupující:

.....

.....

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1331
ze dne 15.6.2026

k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 2381 o celkové výměře 62 m² v katastrálním území Kobylisy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným převodem částí pozemku parc. č. 2381 v katastrálním území Kobylisy, dle geometrického plánu č. 2740-87/2025 potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod číslem PGP-3580/2025-101 ze dne 28. 8. 2025, oddělených a nově označených jako pozemek parc. č. 2381/26 o výměře 10 m², pozemek parc. č. 2381/27 o výměře 9 m², pozemek parc. č. 2381/28 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/29 o výměře 13 m², pozemek parc. č. 2381/30 o výměře 12 m² a pozemek parc. č. 2381/31 o výměře 5 m², vše v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Balabánova 1084, 1085, 1086 a 1087, se sídlem Balabánova 1084/10, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 02418452, za kupní cenu 372.000 Kč, tj. 6.000 Kč/m²

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh na úplatný převod částí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 18.6.2026

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-58663
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP