

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/79
ze dne 19.6.2026

k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území
Strašnice

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území
Strašnice z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění manželů pana **** *
**** *
**** **, za kupní cenu 512.000 Kč, tj. 16.000 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-14011
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění. Usnesení v plném znění, spolu se zápisem ze schůze Rady hl.m. Prahy je pro občany hlavního města Prahy k dispozici k nahlédnutí v informačním středisku Magistrátu hl.m. Prahy.

Důvodová zpráva

(platí pro RHMP a ZHMP)

Materiál je zpracován na základě žádosti manželů Jana Becka, narozen 11. 3. 1981, Lindy Beckové, narozena 28. 3. 1979, oba bytem Přípotoční 1266/1, 101 00 Praha 10, (dále jen "žadatelé"), o úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice.

Předmětný pozemek je zastavěn objektem rodinného domu č. p. 2880 v katastrálním území Strašnice ve vlastnictví žadatelů.

Účelem žadatelů je majetkové vypořádání a vytvoření tak jednoho funkčního celku i s pozemky parc. č. 2773/71 a parc. č. 2794/217 vše v katastrálním území Strašnice ve vlastnictví žadatelů.

Součástí této žádosti byl také úplatný převod části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře 2 m² za účelem plánovaných stavebních úprav na rodinném domě č. p. 2880. V průběhu přípravy rekonstrukce se však ukázalo, že odkup uvedené části pozemku není nezbytný.

Faktické užívání bude doučtováno.

Pozemek:

Pozemek parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice je zapsán na listu vlastnictví č. 655 pro vlastníka hlavní město Praha, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří.

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu se pozemek nachází v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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 doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice, který tvoří předzahrádku k bytovému domu,
investiční odbor – nemá námítky,
odbor ochrany prostředí – nemá námítky,
odbor dopravy – nemá námítky a doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
odbor územního rozvoje – bere na vědomí,

Subjekty hlavního města Prahy:

Institut plánování a rozvoje hlavního města – souhlasí a doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s. – nevyjadřuje se, jelikož pozemek se netýká její správy,
městská část Praha 10 – souhlasí za podmínky současného prodeje pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
Pražská developerská společnost, p. o. – dosud se nevyjádřila

Na základě uvedených stanovisek byli žadatelé seznámeni s doporučením odkoupit část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v katastrálním území Strašnice, kterou využívají jako předzahrádku. Z finančních důvodů si však tento odkup v současné době nemohou dovolit, a proto bude užívání předmětné části pozemku řešeno formou nájemní smlouvy, a to do doby, než budou schopni jej převést do svého vlastnictví.

Výbor pro správu majetku ZHMP

Úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice byl schválen na 28. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 4. 12. 2025 (bod č. 28) za cenu dle znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy, zároveň souhlasil s uzavřením nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v katastrálním území Strašnice

Cena

Pozemek parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice je v cenové mapě pro rok 2026 oceněn částkou 16.000 Kč/m².

Dle znaleckého posudku č. 020595/2026 ze dne 29. 3. 2026 vypracovaného společností ATING, znalecká kancelář s.r.o., IČ: 21361177, byla u pozemku parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice stanovena tržní hodnota pozemku 11.590 Kč/m², tj. 370.880 Kč.

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

Předmětný pozemek je zastavěn objektem rodinného ve vlastnictví žadatelů (fyzických osob), proto není dle pravidel pro převod nemovitostí při prodeji zohledněn koeficient 1,5.

Záměr:

Byl zveřejněn pod č. j. MHMP 1494226/2024 od 9. 4. 2026 do 30. 4. 2026 na úřední desce. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Protokol:

S žadatelem byl sepsán „Protokol o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy“. Žadatelé akceptuje kupní cenu ve výši 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m² a zároveň složili jistotu na depozitní účet hlavního města Prahy. 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 pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění manželů Jana a Lindy Beckových, bytem Přípotoční 1266/1, 101 00 Praha 10, za kupní cenu 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m²

Přílohy:

Bloková mapa
Ortofotomapa
Cenová mapa
Metropolitní plán
Územní plán

Výpisy z KN

Žádost

Stanoviska

Zápis z Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy

Znalecký posudek

Protokol

Vzor kupní smlouvy

Důvodová zpráva
(platí pro RHMP a ZHMP)

Materiál je zpracován na základě žádosti manželů

*(dále jen "žadatelé"), o úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice.

Předmětný pozemek je zastavěn objektem rodinného domu č. p. 2880 v katastrálním území Strašnice ve vlastnictví žadatelů.

Účelem žadatelů je majetkové vypořádání a vytvoření tak jednoho funkčního celku i s pozemky parc. č. 2773/71 a parc. č. 2794/217 vše v katastrálním území Strašnice ve vlastnictví žadatelů.

Součástí této žádosti byl také úplatný převod části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře 2 m² za účelem plánovaných stavebních úprav na rodinném domě č. p. 2880. V průběhu přípravy rekonstrukce se však ukázalo, že odkup uvedené části pozemku není nezbytný.

Faktické užívání bude doúčtováno.

Pozemek:

Pozemek parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice je zapsán na listu vlastnictví č. 655 pro vlastníka hlavní město Praha, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří.

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu se pozemek nachází v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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 doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice, který tvoří předzahrádku k bytovému domu,
investiční odbor – nemá námítky,
odbor ochrany prostředí – nemá námítky,
odbor dopravy – nemá námítky a doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
odbor územního rozvoje – bere na vědomí,

Subjekty hlavního města Prahy:

Institut plánování a rozvoje hlavního města – souhlasí a doporučuje prodej i pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s. – nevyjadřuje se, jelikož pozemek se netýká její správy,
městská část Praha 10 – souhlasí za podmínky současného prodeje pozemku parc. č. 2773/85 v katastrálním území Strašnice,
Pražská developerská společnost, p. o. – dosud se nevyjádřila

Na základě uvedených stanovisek byli žadatelé seznámeni s doporučením odkoupit část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v katastrálním území Strašnice, kterou využívají jako předzahrádku. Z finančních důvodů si však tento odkup v současné době nemohou dovolit, a proto bude užívání předmětné části pozemku řešeno formou nájemní smlouvy, a to do doby, než budou schopni jej převést do svého vlastnictví.

Výbor pro správu majetku ZHMP

Úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice byl schválen na 28. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 4. 12. 2025 (bod č. 28) za cenu dle znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy, zároveň souhlasil s uzavřením nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v katastrálním území Strašnice

Cena

Pozemek parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice je v cenové mapě pro rok 2026 oceněn částkou 16.000 Kč/m².

Dle znaleckého posudku č. 020595/2026 ze dne 29. 3. 2026 vypracovaného společností ATING, znalecká kancelář s.r.o., IČ: 21361177, byla u pozemku parc. č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice stanovena tržní hodnota pozemku 11.590 Kč/m², tj. 370.880 Kč.

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

Předmětný pozemek je zastavěn objektem rodinného ve vlastnictví žadatelů (fyzických osob), proto není dle pravidel pro převod nemovitostí při prodeji zohledněn koeficient 1,5.

Záměr:

Byl zveřejněn pod č. j. MHMP 1494226/2024 od 9. 4. 2026 do 30. 4. 2026 na úřední desce. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Protokol:

S žadatelem byl sepsán „Protokol o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy“. Žadatelé akceptuje kupní cenu ve výši 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m² a zároveň složili jistotu na depozitní účet hlavního města Prahy. 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 pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění manželů
***** , za kupní cenu 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m²

Přílohy:

Bloková mapa
Ortofotomapa
Cenová mapa
Metropolitní plán
Územní plán
Výpisy z KN

Žádost

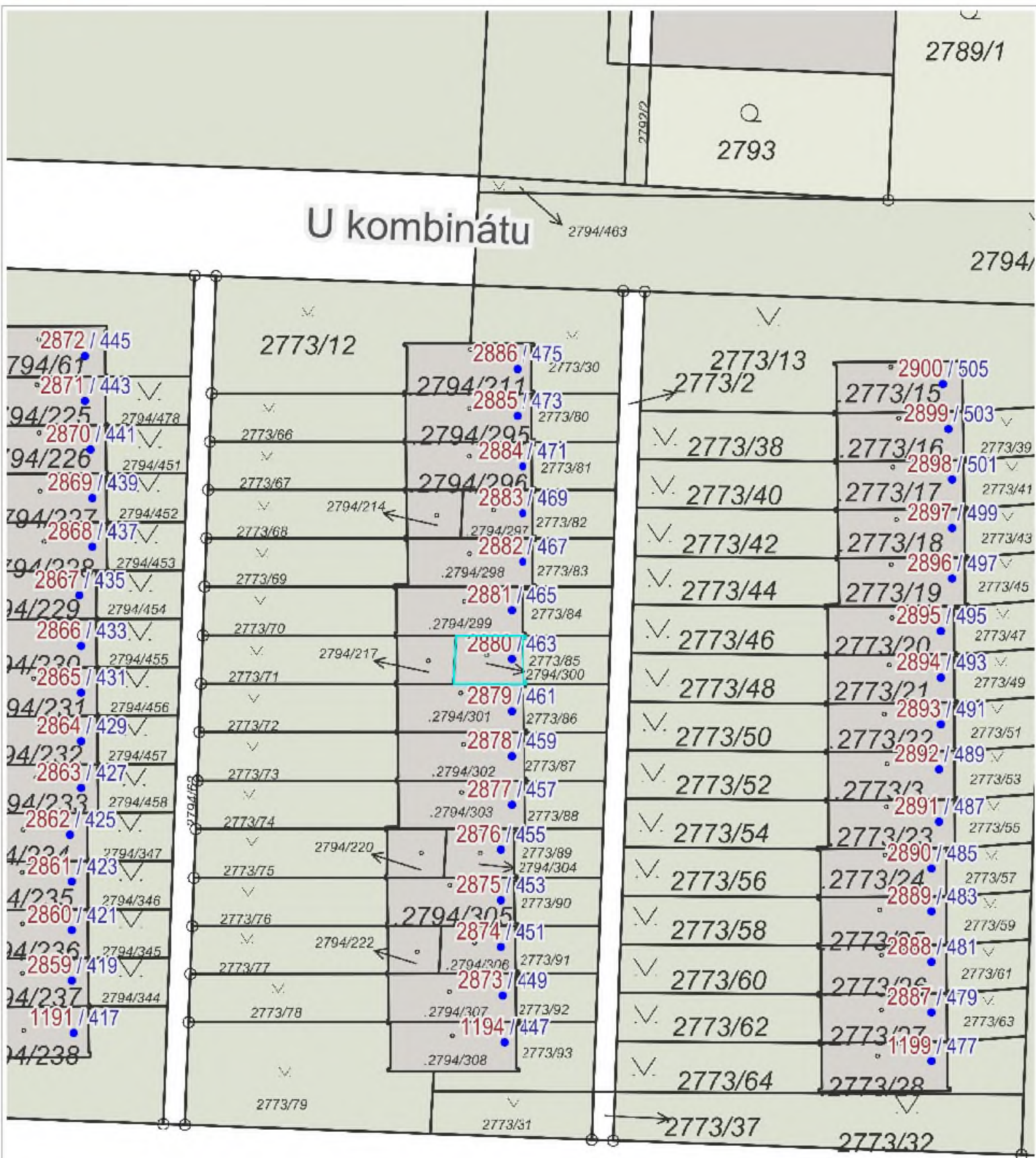
Stanoviska

Zápis z Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy

Znalecký posudek

Protokol

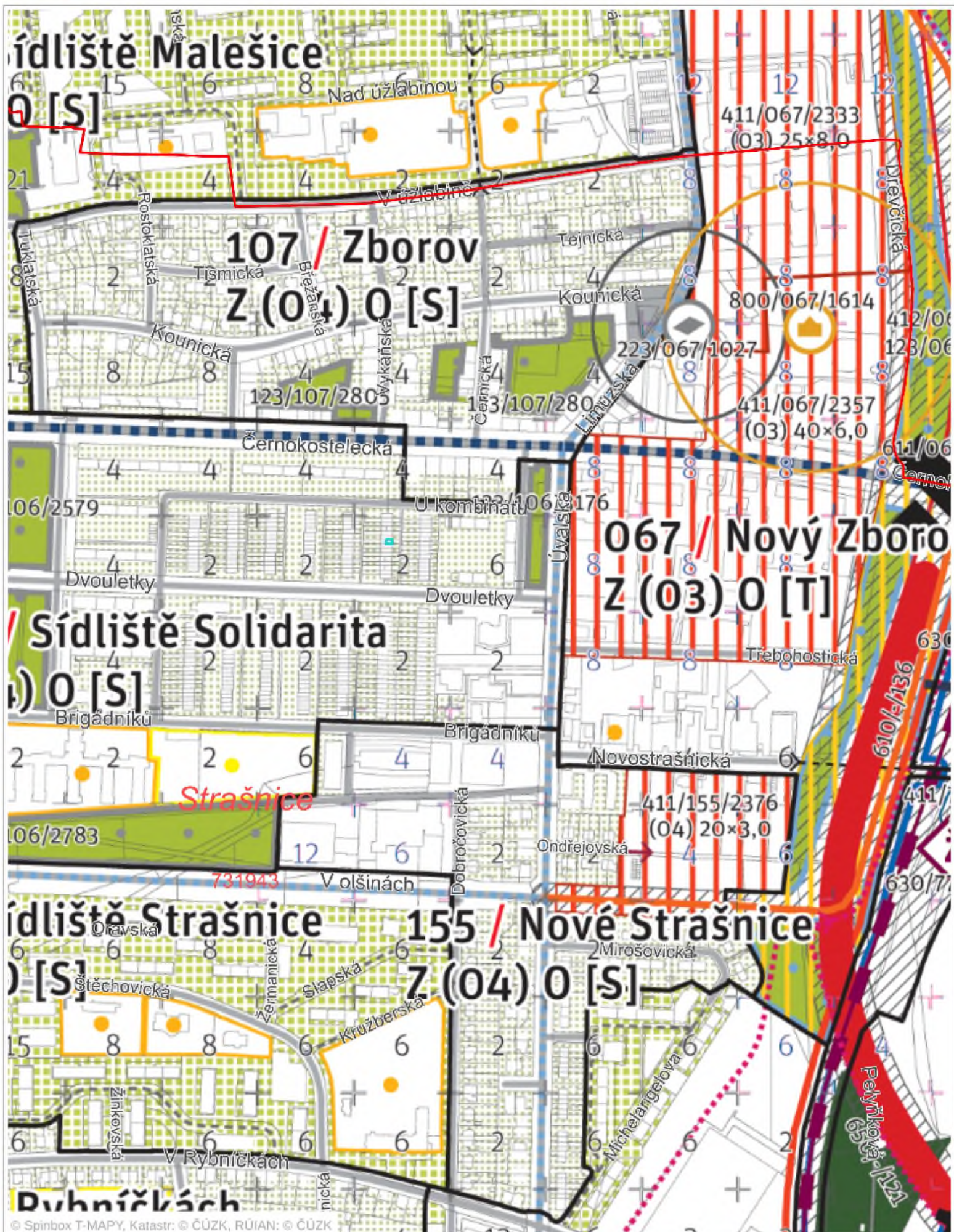
Vzor kupní smlouvy

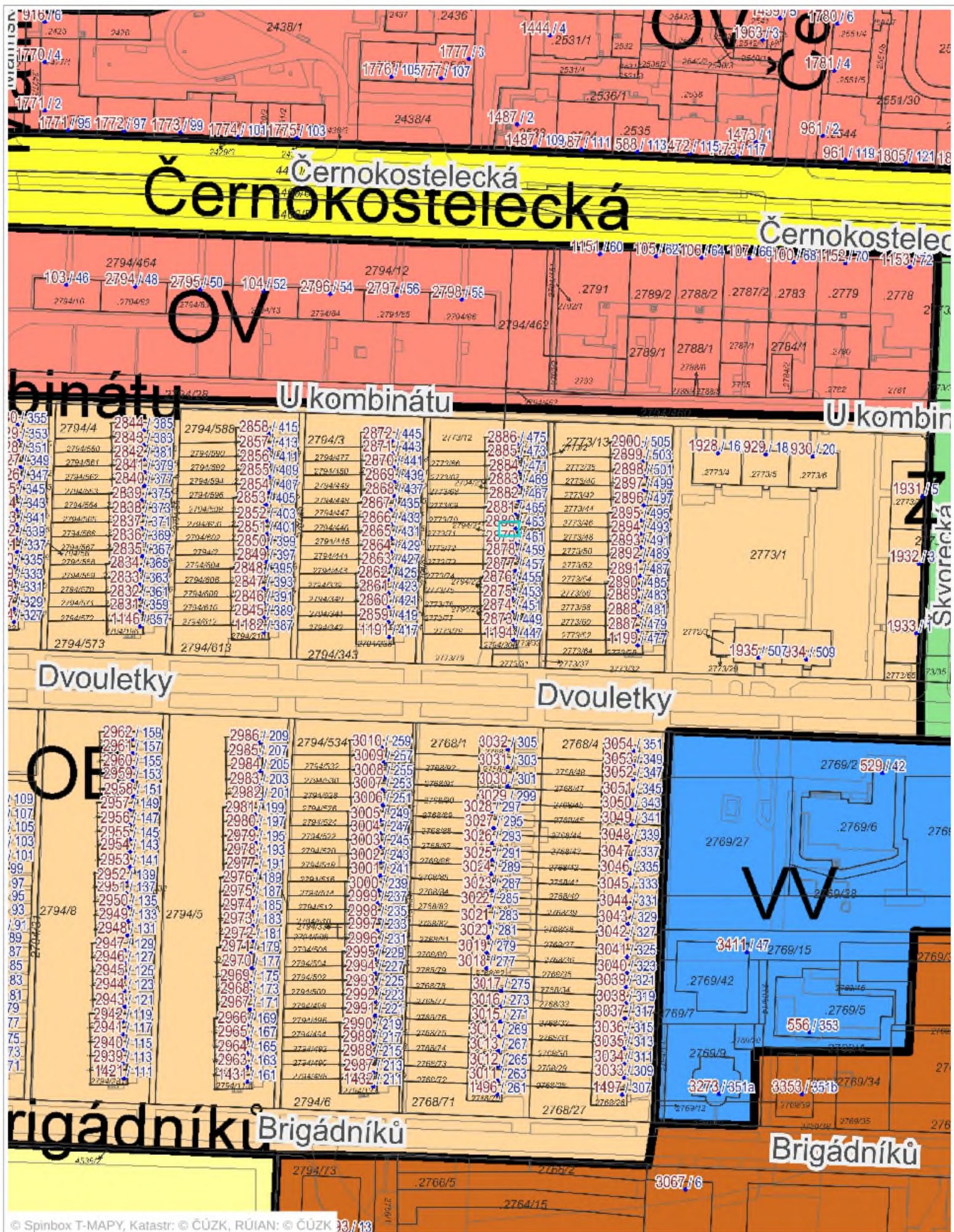


ky

Dvouletky







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2026 16:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 655

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
2794/300		32 zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Strašnice, č.p. 2880, rod.dům, LV 20842				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 30.10.2002.

Z-11813/2003-101

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

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 08.04.2026 16:30:34

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2026 16:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 20842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ		

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2773/71	82	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
2794/217	22	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Strašnice, č.p. 2880, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Strašnice, č.p. 2880	rod.dům		2794/217 2794/300, LV 655	
			památkově chráněné území	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 11:28:10. Zápis proveden dne 01.08.2024.

V-40021/2024-101

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2026 16:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 20842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.04.2026 16:32:59

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/>.

Cegelská Yvette (MHMP, HOM)

Od: [REDACTED]
Odesláno: neděle 4. srpna 2024 21:35
Komu: Posta1
Předmět: Odkup pozemku

Dobrý den,

Z důvodu majetkového vypořádání bychom rádi odkoupili pozemek č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice (731943).

Jsme majitelé budovy č. p. 2880, která na tomto pozemku stojí.

Prosíme o informaci, jak v tomto dále postupovat.

S pozdravem

[REDACTED]

Cegelská Yvette (MHMP, OMA)

Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 1. prosince 2025 14:00
Komu: Cegelská Yvette (MHMP, HOM)
Předmět: Fwd: RE: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
Přílohy: Informace o [REDACTED]zen[REDACTED] _ Nahl[REDACTED]en[REDACTED] do katastru nemovitost[REDACTED].pdf;
20251028_14.pdf

----- Forwarded message -----

From: [REDACTED]
Date: Nov 28, 2025 13:20
Subject: Fwd: RE: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
To: gabriela.pilarova@praha.eu
Cc: Jitka.Sebrlova@praha.eu, linda.beckova@seznam.cz

Dobrý den, paní Pilařová,

Od paní Šebrlové jsem se dozvěděl, že jste přebrala naši žádost o odkup pozemku 2794/300 a části pozemku 2773/85.

Chtěl bych Vás poprosit o změnu. Během přípravy rekonstrukce domu se ukázalo, že odkup části pozemku 2773/85 nebude potřeba. Rádi bychom se vrátili k původnímu plánu odkupu pouze pozemku 2794/300 a pronájmu přístupové cesty / chodníku tak, jak jsme už dříve s paní Šebrlovou řešili.

Bylo by prosím možné tuto změnu provést?

Děkuji a přeji krásný víkend

[REDACTED]

Původní zpráva:

> **Od:** [REDACTED]
> **Komu:** Jitka.Sebrlova@praha.eu
> **Datum:** 28.10.2025 17:39
> **Předmět:** RE: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
>

Dobrý den, paní Šebrlová,

Posílám ještě slíbené doklady potvrzující naše vlastnictví domu od data provedení vkladu 1.8.2024:

- výpis z katastru, řízení č. V-40021/2024-101
- část kupní smlouvy

Pokud by bylo třeba něco dalšího, napište prosím.

Děkuji
S pozdravem

> Od: [REDACTED]
> Komu: Jitka.Sebrlova@praha.eu
> Datum: 20.10.2025 11:30
> Předmět: RE: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
>
> Dobrý den, paní Šebrlová,
>
> Po tel. diskusi posílám upravený a snad finální návrh žádosti.
>
> Rádi bychom odkoupili pozemek 2794/300 a k tomu část pozemku 2773/85 (předzahrádka). Část předzahrádky, o kterou máme zájem, tvoří pruh o velikosti 450cm x 44cm sousedící s pozemkem 2794/300.
>
> Důvod odkupu je plán posunout přední fasádu domu o 44cm za účelem získání více místa v interiéru. Stěna domu se tedy bude stavět znovu a rádi bychom, aby stála na našem vlastním pozemku.
>
> Přikládám část arch. studie, ze které jsem čerpal rozměry odkupované části předzahrádky. Původní hloubka závětrří je 1115mm, nově 675mm. Rozdíl tedy 440mm. Šířka pozemku 4500mm. Plocha vychází skoro přesně na 2 m2. Předpokládám, že o tu by se pak snížila pronajímaná plocha předzahrádky (chodník).
>
> Snad jsem dodal vše potřebné. Kdyby ne, prosím zavolejte.
>
> Děkuji a přeji příjemný den!
[REDACTED]

>> Od: "Šebrlová Jitka (MHMP, HOM)" <Jitka.Sebrlova@praha.eu>
>> Komu: [REDACTED]
>> Datum: 16.10.2025 08:10
>> Předmět: RE: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
>>
>> Dobrý den,
>> výměru chodníku cca 16 m2 mi poslali naši správci, kteří na místě udělali místní šetření. V příloze zasílám jejich podklad.
>> S pozdravem
>>
>> Jitka Šebrlová
>> referentka správy majetku
>>
>> HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
>> MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
>> Odbor hospodaření s majetkem
>> Oddělení využití a správy pozemků
>> Nám. Franze Kafky 1/16, 110 00 Praha 1
>> Tel.: +420 236 002 984
>> Jitka.Sebrlova@praha.eu
>> www.praha.eu

>>
>>
>>
>>-----Original Message-----
>>From: [REDACTED]
>>Sent: Wednesday, October 15, 2025 10:05 PM
>>To: Šebrlová Jitka (MHMP, HOM) <Jitka.Sebrlova@praha.eu>
>>Subject: Re: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
>>
>>Dobrý den, paní Šebrlová,
>>
>>Měli bychom stále zájem o odkup pozemku 2794/300. Ohledně pronájmu přístupové cesty bych se jen chtěl zeptat, kde se vzal údaj 16 m2, protože to je skoro polovina celého pozemku.
>>
>>Z mého vlastního měření vychází velikost chodníku na cca 8 - 10 m2. Na tuto plochu bychom nájemní smlouvu uzavřeli.
>>
>>Děkuji, s pozdravem
> [REDACTED]
>>
>>> Od: "Šebrlová Jitka (MHMP, HOM)" <Jitka.Sebrlova@praha.eu>
>>> Komu: [REDACTED]
>>> Datum: 13.10.2025 14:03
>>> Předmět: Pozemek parc. č. 2794/300 k.ú. Strašnice
>>>
>>>Dobrý den,
>>>
>>>navazuji na náš dnešní telefonický rozhovor a chtěla jsem Vás informovat ještě o možnosti vzetí zpět Vaší žádosti o úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300, o které jste mluvil.
>>>Tato varianta je také možná s tím, že by jste písemně sdělil, že z důvodu finanční náročnosti od této žádosti odstupujete a žádáte jen o uzavření nájemní smlouvy na tento pozemek a zároveň na přístupovou cestu k domu (chodníku cca 16 m2).
>>>Celkové nájemné za 48 m2 (32 + 16) by pak činilo 9 600 Kč ročně (tedy po dobu, kdy bude nájemné ve výši 200 Kč/m2/rok).
>>>
>>>Dejte mi tedy prosím vědět, jak jste se rozhodl.
>>>
>>>S pozdravem
>>>
>>>Jitka Šebrlová
>>>referentka správy majetku
>>>
>>>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
>>>MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
>>>Odbor hospodaření s majetkem
>>>Oddělení využití a správy pozemků
>>>null null, 110 00 Praha 1
>>>Tel.: +420 236 002 984
>>>Jitka.Sebrlova@praha.eu<mailto:Jitka.Sebrlova@praha.eu>
>>>www.praha.eu<https://www.praha.eu/>
>>>



Pro:

Bc. Yvette Cegelská

Odbor hospodaření s majetkem

Oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

MHMP 1767830/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1767830/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Zdeňka Donátová

236 002 429

Datum:

10.09.2024

Stanovisko k prodeji pozemku parc.č. 2794/300 k.ú. Strašnice

Vážení,

k Vaší žádosti o stanovisko k prodeji pozemku **parc.č. 2794/300** v k.ú. Strašnice, který je zastavěn bytovým domem č.p. 2880 ve vlastnictví žadatelů, za účelem majetkoprávního vypořádání pozemku a stavby, Vám za odbor evidence majetku sdělujeme:

Předmětný pozemek přešel do vlastnictví hl. m. Prahy dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek je majetkoprávně v pořádku, lze s ním nakládat. Totéž se vztahuje i k pozemku parc.č. 2773/85 v k.ú. Strašnice.

Stanoviska oddělení výkonu vlastnických práv, oddělení městských částí a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku z hlediska jejich působností jsou bez připomínek, pouze v rámci majetkoprávního vypořádání doporučujeme i prodej pozemku **parc.č. 2773/85**, který tvoří předzahrádku k bytovému domu.

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

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku

podepsáno elektronicky

G/1396/2024



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

Vnitřní sdělení



Pro:

Bc. Yvette Cegelská, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 1991604/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1729188/2024

Počet listů/příloh: **1/ 0**

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jaroslava Macová

236 003 270

Datum:

27.11.2024

Stanovisko k záměru úplatného převodu pozemku parc. č. 2794/300 v k.ú. Strašnice

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1724924/2024 k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2794/300 v k.ú. Strašnice, ve vlastnictví hl. města Prahy, za účelem sloučení pozemku se stavbou č.p. 2880, ve spoluvlastnictví žadatelů

Proti úplatnému převodu dotčeného 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

Magistrátu hlavního města Prahy

podepsáno elektronicky

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák

ředitel odboru investičního

podepsáno elektronicky

INV/06/951/24





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

Vnitřní sdělení



Pro:

Bc. Yvette Cegelská, HOM

Č. j.:

MHMP 1761655/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1761655/2024

Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:

Martin Říha

236 002 138

Datum:

09.09.2024

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1724824/2024 sdělujeme:

K prodeji pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice nemáme z dopravního hlediska námitek.

Zároveň doporučujeme do prodeje zařadit i pozemek parc. č. 2773/85 v k. ú. Strašnice, na kterém se nachází přímé připojení nemovitosti a zahrada žadatelů.

S pozdravem

Ing. Libor Šíma

ředitel odboru dopravy

v z. **Ing. Miroslav Čadský v. r.**

podepsáno elektronicky



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení



Pro:

Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Bc. Yvette Cegelská

Váš dopis zn./ze dne

MHMP 1724824/2024/26.08.2024

Č. j.:

MHMP 1736072/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1729191/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. Barbora Hotovcová

236 004 484

Datum:

24.09.2024

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k prodeji pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice **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

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát

2. spis





Pro:

Bc. Yvette Cegelská, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 91073/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1729203/2024

Počet listů/příloh: 3/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Stanislav Stránský

236 004 849

Datum:

04.02.2025

Vyjádření k úplatnému převodu pozemku parc.č. 2794/300 k.ú. Strašnice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j.: MHMP 1724824/2024 (vč. zakresu), ve kterém na základě žádosti manželů Beckových (žadatel) žádáte o vyjádření k úplatnému převodu pozemku **parc.č. 2794/300** o výměře 32 m² v **k.ú. Strašnice** za účelem majetkoprávního vypořádání, a to: a) z hlediska aktuálního právního vztahu územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy a územních studií pořizovaných pořizovatelem, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, včetně jejich změn a aktualizací, a územních studií, může-li být takovéto stanovisko relevantní v souvislosti s žádostí z hlediska budoucí (očekávané) změny právního vztahu, resp. změny okolností.

Předmětný pozemek je zastavěn částí domu s č.p. 2880 ve vlastnictví žadatelů.

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

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

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předmětná část pozemku nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Současně se záměr nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Záměr se nachází 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 úplatný převod pozemku za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětný pozemek nachází 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 předmětné části pozemku se

netýká žádná pořizovaná individuální změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy ani pořizovaná či již pořízená územní studie.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětná část pozemku nachází v navržené lokalitě č. 106 / Sídliště Solidarita. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, stabilizovanou, s heterogenní strukturou.

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 (Stránský) archiv

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 1724824/2024, S-MHMP 1494226/2024
Č. J. IPR 11322/24
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ Ing. Arch. Z. Rákosníková / KÚK
E-MAIL / TELEFON rakosnikova@ipr.praha.eu / 774 367 362

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

VĚC VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O PRODEJ POZEMKU V K. Ú. STRAŠNICE

Žadatel: Ing. Jan a Linda Beckovi

Vaši žádost jsme obdrželi dne 27. 8. 2024.

Předmětem žádosti o prodej je pozemek parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice, Praha 10, o souhrnné plošné výměře 32 m². Předmětný pozemek se nachází na sídlišti Solidarita ve Strašnicích mezi ulicemi U Kombinátu a Dvouletky. Pozemek je zastavěn částí domu č. p. 2880 ve vlastnictví žadatelů, jejichž záměrem je narovnání majetkoprávních vztahů.

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

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ÚPLATNÝM PŘEVODEM POZEMKU SOUHLASÍME A DOPORUČUJEME JEJ.

Doporučení:

- Doporučujeme nabídnout žadatelům prodej i sousedícího pozemku parc. č. 2773/85 v k. ú. Strašnice, Praha 10, který tvoří předzahrádku jejich nemovitosti. Stejně majetkové řešení je uplatněno na celém sídlišti Solidarita.

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel



Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 10, Kancelář hlavního architekta, ID) irnb7wg
- 3. IPR Praha – spisovna



**MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10**

Úřad městské části Praha 10

Váš dopis zn.: 1724824/2024
Naše značka: P10-652795/2024
Vyřizuje jméno/linka: Hlaváčková/424
V Praze dne: 18.11.2024

**Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s
majetkem
Ing. Hana Prokopová
Nesrstová
Vedoucí oddělení využití a
správy pozemků
Mariánské nám. 2/2
110 01 P R A H A 1**

Vyjádření MČ Praha 10 k prodeji pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice

Vážená paní vedoucí,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 27. schůzi dne 14. 11. 2024 Vaši žádost č. j. MHMP 1724824/2024 ze dne 26. 8. 2024 o stanovisko k prodeji pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice a přijala usnesení č. 0758/RMČ/2024, viz přílohu č. 1 tohoto dopisu. Na základě pověření Radou městské části Praha 10 Vám sdělujeme následující.

Rada městské části Praha 10 **souhlasí** se záměrem hl. m. Prahy na prodej pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice žadatelům manželů [REDAKCE] za podmínky současného prodeje pozemku parc. č. 2773/85 v k. ú. Strašnice, na němž je umístěna předzahrádka rodinného domu manželů [REDAKCE]

S pozdravem

Ing.arch. Lucie
Kučerová

Ing. arch. Lucie Kučerová

vedoucí oddělení architektonické a urbanistické koncepce

Přílohy:

č. 1 – Usnesení RMČ č. 00758/RMČ/2024 ze dne 14. 11. 2024



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0758/RMČ/2024
ze dne 14.11.2024

k návrhu stanoviska městské části Praha 10 k prodeji pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. se záměrem hl. m. Prahy na prodej pozemku parc. č. 2794/300 v k. ú. Strašnice žadatelům manželům Beckovým za podmínky současného prodeje pozemku parc. č. 2773/85 v k. ú. Strašnice, na němž je umístěna předzahrádka rodinného domu manželů Beckových

II. ukládá

1. Ing. arch. Jiřímu Zákostelnému, vedoucímu KHA, písemně informovat Odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy o stanovisku MČ Praha 10 ve smyslu bodu I. tohoto usnesení

Zodpovídl: Ing.arch. Jiří Zákostelný, vedoucí Kanceláře hlavního architekta

Termín plnění: 28.11.2024



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.
I. místostarosta

Předkladatel: Ing.arch. Martin Valovič, starosta
Anotace: koncepce a územní rozvoj
Na vědomí: -
Garant: Ing.arch. Jiří Zákostelný, vedoucí Kanceláře hlavního architekta



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

Vaše číslo jednací: MHMP 1724824/2024, Sp.zn.: S-MHMP 1494226/2024
Naše číslo jednací: TSK/38397/24, Sp.zn.: 1216-31/24/úp/B
Vyřizuje / tel., e-m.: Lenka Bádalová/722972988/lenka.badalova@tsk-praha.cz
Dne: 09.09.2024

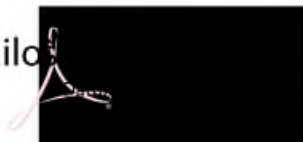
Vyjádření k úplatnému převodu pozemku
Pozemek parc.č. 2794/300 k.ú. Strašnice

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. se nebude vyjadřovat k úplatnému převodu výše uvedeného pozemku zastavěného objektem žadatele, protože se netýká její správy.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

Ing. Miloš
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.



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

ZÁPIS z 28. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 4. 12. 2025 v 10:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

Přítomní: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. et Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Omluveni:

Nepřítomní:

Hosté: Mgr. Pavla Dytrychová, Mgr. Eva Švamberková, Ing. Martin Sedeke, JUDr. Yveta Čermáková, Ing. Renáta Šimková, Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Michal Jordán, JUDr. Věra Liakou, Jan Wolf, Ing. Natálie Kajzrová, Josef Richtr, Jakub Strnad, pí Hnyková, JUDr. Ing. Světlana Semrádová Zvolánková, Darek Jakubowicz, Ing. Dariusz Jakubowicz

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 28. jednání 4.12.2025
2.	Informace k zápisu z 27. jednání 6.11.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 28. jednání 4.12.2025
4.	R-55525 - 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, odejmutí správy svěřených věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 11 (bezbariérové bytové domy, garážový dům a pozemky v k.ú. Chodov)
5.	Úplatné nabytí nedokončeného mostu přes Pražský okruh D0-187a (Přemostění SOKP 513 v k.ú. Komořany)
6.	K návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 2010, části pozemku parc. č. 2487/1, pozemku par. č. 2016/6 a pozemku parc.č. 2016/10 vše v k.ú. Vršovice
7.	k návrhu na bezúplatné pozbytí železničního mostu, č. objektu SO 0604, jenž byl vybudován v rámci stavby č. 0075 MO Zlíchov – Radlická, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Správy železnic, státní organizace
8.	k návrhu na úplatný převod tří obrazů z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Regionálního muzea v Kolíně
9.	R-57207
10.	k návrhu na uzavření dohody o narovnání - pozemky parc.č. 1523/18 a 1623/3, oba k.ú. Strašnice
11.	Majetkoprávní řešení - pozemek parc.č. 302/6 k.ú. Veleslavin
12.	k návrhu na uspořádání vztahů k podílu id. 2/3 na pozemku v k.ú. Košíře
13.	R-57166

Bod	Věc
14.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 3487/2 v k.ú. Chodov, obec Praha - doplnění
15.	Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby
16.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m ² v k. ú. Smíchov
17.	k návrhu na uznání vlastnického práva z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 39 m ² v k.ú. Bohnice.
18.	k návrhu na projednání záměru vydržení části pozemku parc.č. 881/1 v k.ú. Čimice
19.	Určení vlastnického práva k pozemku parc. č. 587/5 o výměře 16 m ² v k.ú. Horní Měcholupy
20.	k návrhu úplatného nabytí pozemků v k.ú. Modřany z vlastnictví FO
21.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4356/91 a parc.č. 4356/117 v k. ú. Újezd nad Lesy
22.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2084/21, k. ú. Dejvice
23.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 341/1 v k. ú. Hlubočepy
24.	k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 1798/4 k. ú. Hlubočepy
25.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2379/5 a parc. č. 2379/51 v k.ú. Kunratice
26.	záměr úplatného převodu částí pozemku parc. č. 434/2 o výměře cca 2 000 m ² v k. ú. Motol
27.	k návrhu na projednání záměru prodeje pozemku parc.č. 792/3 o výměře 1 m ² v k.ú. Prosek
28.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m ² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 2 m ² v k.ú. Strašnice
29.	Úplatný převod pozemku parc. č. 477 o výměře 32 m ² v k.ú. Štěrboholy
30.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Radotín
31.	k návrhu směny pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemek ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo vnitra, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha a zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti v právu stezky a cesty - TISK: R-57130
32.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Vokovice mezi společnostmi VO 602 s.r.o. a HMP
33.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

- Schválení programu 28. jednání 4.12.2025**
program byl schválen, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Informace k zápisu z 27. jednání 6.11.2025**
zápis z 27. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Schválení ověřovatele zápisu z 28. jednání 4.12.2025**
jako ověřovatel zápisu z 28. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

- 28. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 2 m² v k.ú. Strašnice**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem pozemku parc. č. 2794/300 o výměře cca 32 m² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře 2 m² v k.ú. Strašnice za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023, min. ve výši cenové mapy
2. s uzavřením nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v k.ú. Strašnice

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy dle bodu I. 1. a I. 2. tohoto usnesení

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

- 29. Úplatný převod pozemku parc. č. 477 o výměře 32 m² v k.ú. Štěrboholy**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

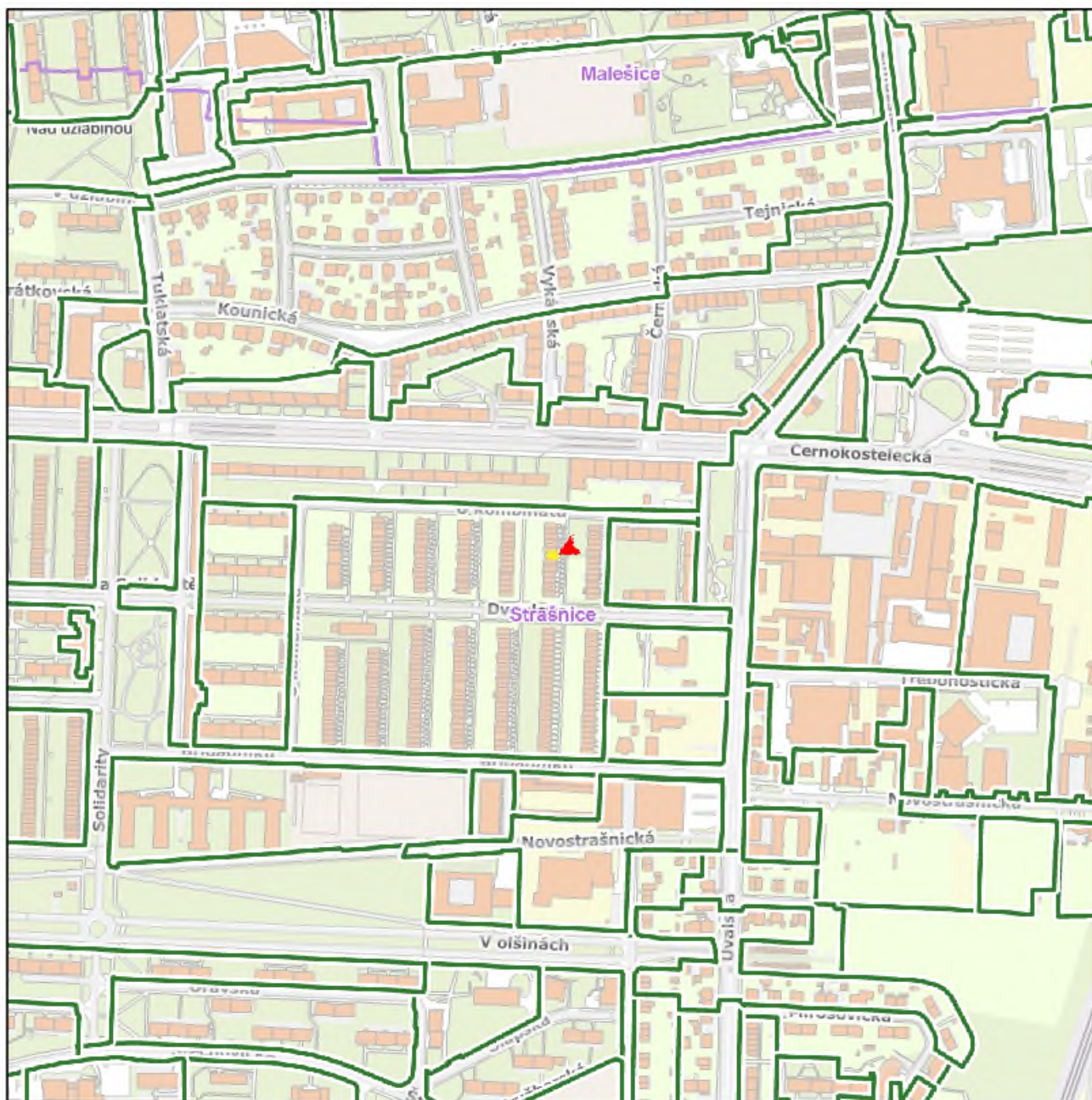
I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 477 v k.ú. Štěrboholy o celkové výměře 32 m² v k.ú. Štěrboholy fyzickým osobám za cenu vyšší buď dle znaleckého posudku nebo dle cenové mapy za předpokladu splnění podmínky odboru EVM MHMP

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 2794/300

Cena 2026

Mapový list: 62

Cena: 16000 Kč/m²

Skupina: 4393

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: 020595/2026

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

Znalec:	ATING, znalecká kancelář s.r.o.	
IČ: 21361177	Husovo náměstí 63, 584 01 Ledč nad Sázavou	e-mail: zk@ating.cz
	telefon: 603295378	
	datová schránka: medy4ta	
Číslo posudku v evidenci znalce: 193-14/2026		

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

Číslo jednací:	OBJ/83/10/000137/2026
-----------------------	-----------------------

TRŽNÍ HODNOTA	370 880,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 12.03.2026

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 29.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – pozemku parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec 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 pozemku parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice, 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 12.03.2026 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

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

Archivů realitních kanceláří

Cenových map stavebních pozemků hl. města Praha

Návrhu Metropolitního plánu hl. města Praha

Technický map hl. města Praha

Georeportu hl. města Praha

Územních plánů hl. města Praha

Informací od zadavatele

Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:

Objednávka posudku č.j. OBJ/83/10/000137/2026 ze dne 24.2.2026.

- Výpis z katastru nemovitostí č. 655 a č. 20842 pro k.ú. Strašnice, obec Praha.
- Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.
- Schválený územní plán hl. m. Prahy.
- Návrh Metropolitního plánu hl. města Praha
- 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) znalci náležitě poučeni a tyto sdělené informace jsou proto znalci 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 rozumí 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 přiřkládaná 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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(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 zdůvodněného 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 12.3.2026 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 bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem.

Postup pro metodu zjištěné 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 v souladu s cenovým předpisem.

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 hodnotit 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 zjištěná 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 zjištěné 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., 424/2021 Sb., 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 zjištěná 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. Strašnice
Adresa nemovité věci: Dvouletky 2880/463, 100 00 Praha 10 - Strašnice

Vlastnické a evidenční údaje

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

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

Část A vlastníků:

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

Část B nemovitosti:

parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m²

Pozemek parc.č. 2794/300 je zastavěn částí rodinného domu čp. 2880, stavba stojí rovněž na pozemku parc.č. 2794/217 zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 20842 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

část A vlastník:

SJ Beck Jan Ing. a Becková Linda, Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10

část B nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. 2773/71 ostatní plocha, zeleň o výměře 82 m²

parc.č. 2794/217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m²

Stavby:

Strašnice č.p. 2880, na pozemku parc.č. 2794/217, 2794/300

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

Pozemek je zastavěn částí rodinného domu čp. 2880, stavba stojí rovněž na na pozemku parc.č. 2794/217 zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 20842 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² do plochy **OB - čistě obytné**.

V cenové mapě pozemků hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² evidován na mapovém listě 62 ve skupině parcel 4393 s cenou **16 000,- Kč/m²**.

Jako výchozí cena ve výnosové metodě ocenění a při nepřímé metodě porovnání bude cena z cenové mapy pozemků.

Georeport: ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, bioregiony.

Návrh Metropolitního plánu Prahy: 106 / Sídliště Solidarita

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Solidarita se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Solidarita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a posílení těžiště lokality, kterou je čtvrtěvá třída Černokostelecká. Lokalita je prostorově uspořádána formou modernistické zástavby nejstaršího typu. Tvoří ji kombinace polootevřených bloků a řadové zástavby v zahradách. V jihovýchodním rohu lokality se nachází několik solitérních staveb.

Místopis

Strašnice, městská čtvrť Prahy 10, dnes nabízí kombinaci klidné rezidenční čtvrti a moderního života, s dobrou dopravní dostupností díky třem stanicím metra.

Oceňovaný pozemek je zastavěný částí řadového rodinného domu Dvouletky 2880/463, Praha 10 - Strašnice, který je částí zástavby řadových rodinných domů v Sídlišti Solidarita, Praha 10-Strašnice. Řadové rodinné domy stejného stáří a provedení jsou situované kolmo na ulice U Kombinátu, Dvouletky a Brigádníků v lokalitě mezi vymezenými ulicemi Černokostelecká, Úvalská a V Olšinách. Předmětný pozemek se nachází mezi ulicemi Dvouletky a U Kombinátu. V místě je dobrá dopravní dostupnost na MHD a základní občanská vybavenost.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha. Oceňovaný pozemek je zastavěný částí řadového rodinného domu Dvouletky 2880/463, Praha 10 - Strašnice, který je částí zástavby řadových rodinných domů v Sídlišti

Solidarita, Praha 10-Strašnice. Řadové rodinné domy stejného stáří a provedení jsou situované kolmo na ulice U Kombinátu, Dvouletky a Brigádníků v lokalitě mezi vymezenými ulicemi Černokostecká, Úvalská a V Olšinách. Předmětný pozemek se nachází mezi ulicemi Dvouletky a U Kombinátu. Rodinný dům je přístupný pouze pro pěší po průběžném chodníku podél řadových domů.

Řadový rodinný dům je dvoupodlažní s podkrovím a se sedlovou střechou. Vstup do domu je z východní strany přes menší předzahrádku před vchodem – pozemek parc.č. 2773/85. Na západní straně řadového domu je zahrádka na pozemku parc.č. 2773/71. Rodinný dům a pozemky na listu vlastnictví LV č. 20842 jsou ve vlastnictví SJ Beck Jan Ing. a Becková Linda, Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek je mimo záplavové území, kontaminace zeminy se nepředpokládá. V místě je dobrá dopravní dostupnost na MHD a základní občanská vybavenost.

V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² do plochy **OB - čistě obytné**.

V cenové mapě pozemků hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² evidován na mapovém listě 62 ve skupině parcel 4393 s cenou **16 000,- Kč/m²**.

Jako výchozí cena ve výnosové metodě ocenění a při nepřímé metodě porovnání bude cena z cenové mapy pozemků.

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 obecní povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, je pozemek na zahrnut do plochy **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. Pozemek

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. Pozemek 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 zjištěné 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

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:	Pozemek parc.č. 2794/300
Adresa předmětu ocenění:	Dvouletky 2880/463
	100 00 Praha 10 - Strašnice
LV:	655
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha

Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 2794/300
 Adresa předmětu ocenění: Dvouletky 2880/463
 100 00 Praha 10 - Strašnice
 LV: 655
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 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. Pozemek

V cenové mapě pozemků hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² evidován na mapovém listě 62 ve skupině parcel 4393 s cenou **16 000,- 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]
zastavěná plocha a nádvoří	2794/300		116 000,00	16 000,-
Cenová mapa - celkem			1	16 000,-
Pozemek - cena zjištěná celkem			=	16 000,- 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 nejblíže lepšího a nejblíže horšího vzorku.

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Praha 10 - Strašnice, p.č.: 621/1, 4540/2				
Lokalita: U hranic				
Popis: Pozemky parc.č. 621/1 zahrada o výměře 35 m ² a parc.č. 4540/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 3 m ² se nachází v ulici U hranic. V územním plánu obce je pozemek zařazen do ploch OB. Smlouva kupní č. sml.: 2025/OMP/1610 ze dne 20.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2026 13:43:17. Zápis proveden dne 12.02.2026. Číslo řízení V-3928/2026-101.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 11/2025 Index inflace 1,00				
velikost pozemku - obdobná 1,00				
poloha pozemku - obdobná 1,00				
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek přístupný pouze pro pěši 0,90				
možnost zastavění poz. - obdobný 1,00				
intenzita využití poz. - obdobná 1,00				
vybavenost pozemku - obdobná 1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná 1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
590 240	38	15 532,63	0,90	13 979,37



Název: Praha 10 - Strašnice, p.č.: 4471/21				
Lokalita: Pod altánem				
Popis: Pozemek parc.č. 4471/21 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 34 m ² se nachází v ulici Pod altánem. V územním plánu obce je pozemek zařazen do ploch OB. Smlouva kupní č. sml. KUP/35/05/021712/2024 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 06:34:15. Zápis proveden dne 12.02.2025. Číslo řízení V-4012/2025-101.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 11/2024 Index inflace 1,03				
velikost pozemku - obdobná 1,00				
poloha pozemku - obdobná 1,00				
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek přístupný pouze pro pěši 0,90				
možnost zastavění poz. - obdobný 1,00				
intenzita využití poz. - obdobná 1,00				
vybavenost pozemku - obdobná 1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná 1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
306 000	34	9 000,00	0,93	8 370,00



Název: Praha 10 - Strašnice, p.č.: 4471/19				
Lokalita: Pod altánem				
Popis: Pozemek parc.č. 4471/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 26 m ² se nachází v ulici Pod altánem. V územním plánu obce je pozemek zařazen do ploch OB. Smlouva kupní č. sml. KUP/35/05/022821/2025 ze dne 31.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2026 10:58:58. Zápis proveden dne 24.02.2026. Číslo řízení V-6659/2026-101.				
Koeficienty:				

redukce pramene ceny - kupní smlouva 12/2025 Index inflace 1,00
 velikost pozemku - obdobná 1,00
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek přístupný pouze pro pěši 0,90
 možnost zastavění poz. - obdobný 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná 1,00
 vybavenost pozemku - obdobná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - obdobná 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
234 000	26	9 000,00	0,90	8 100,00

Název: Praha 10 - Strašnice, p.č.: 4323/13

Lokalita: Přetlucká

Popis: Pozemek parc.č. 4323/13 zahrada o výměře 877 m² se nachází v ulici Přetlucká. V územním plánu obce je pozemek zařazen do ploch SV. **Smlouva kupní ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025. Zápis proveden dne 20.05.2025. Číslo řízení V-26141/2025-101.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 4/2025 Index inflace 1,01
 velikost pozemku - pozemek menší, lepší prodejnost 1,10
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek přístupný pouze pro pěši 0,90
 možnost zastavění poz. - obdobný 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná 1,00
 vybavenost pozemku - obdobná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - obdobná 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 000 000	877	6 841,51	1,00	6 841,51

Minimální jednotková porovnávací cena	6 841,51 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 322,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 979,37 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]
zastavěná plocha a nádvoří	2794/300	1	9 320,00		9 320
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		9 320

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. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² evidován na mapovém listě 62 ve skupině parcel 4393 s cenou **16 000,- Kč/m²**.

Jako výchozí cena ve výnosové metodě ocenění a při nepřímé metodě porovnání bude cena z cenové mapy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Praha 10 - Strašnice, p.č.: 2794/300**Lokalita:** Dvouletky

Popis: Pozemek je zastavěný částí rodinného domu č.p. 2880, stavba stojí na pozemku parc.č. 2794/217 a parc.č. 2794/300 v katastrálním území Strašnice. Objekt je v zástavbě řadových domů mezi ulicemi Dvouletky a U Kombinátu. Rodinný dům je přístupný pouze pro pěší po průběžném chodníku podél řadových domů. V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² do plochy **OB - čistě obytné.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - neřeší se 1,00
 velikost pozemku - pozemek o výměře pouze 32 m² 0,90
 poloha pozemku - neřeší se 1,00
 dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek přístupný pouze pro pěší 0,90
 možnost zastavění poz. - pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka 0,90
 intenzita využití poz. - neřeší se 1,00
 vybavenost pozemku - neřeší se 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek uprostřed bloku 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
512 000	32	16 000,00	0,73	11 680,00

Minimální jednotková porovnávací cena	11 680,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 680,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 680,00 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]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2794/300	1	11 680,00		11 680
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		11 680

1.2. Výnosová hodnota**1.2.1. Pozemek 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. 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. V cenové mapě pozemků hlavního města Prahy, pro rok 2026 je pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² evidován na mapovém listě 62 ve skupině parcel 4393 s cenou **16 000,- Kč/m²**. Jako výchozí cena ve výnosové metodě ocenění a při nepřímé metodě porovnání bude cena z cenové mapy pozemků. 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 = 40,- Kč/m²/rok.

Náklady na správu : 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemných smluv, vymáhání nájemného apod.) = 40,- Kč/m²/rok

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba = 3,- 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.	zastavěná plocha a nádvoří		1	800	67	800	4,50
Celkový výnos za rok:						800	

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)	800
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	40
Správa nemovitosti		Kč/rok	40
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	83
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	717
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	15 930

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu za m²:

1. Bez zařazení do částí	
1.1. Pozemek	16 000,- Kč
1. Bez zařazení do částí	16 000,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	16 000,- Kč
slovy: Šestnáct tisíc Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	16 000 Kč/m²
slovy: Šestnáct tisíc Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech za m²

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

9 320,- Kč

1.1.2. Nepřímé porovnání

11 680,- Kč

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově

15 930,- Kč

Tržní hodnota**370 880,- Kč**

slovy: Tři sta sedmdesát tisíc osm set osmdesát Kč

Silné stránky1. V územním plánu města spadá pozemek do ploch **OB - čistě obytné**.**Slabé stránky**

1. Pozemek je přístupný po pozemku jiného vlastníka.

2. Pozemek o výměře pouze 32 m² je zastavěný stavbou jiného vlastníka.**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. **10 500,- 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: **10 500,- Kč/m² váha 80%**Výnosová metoda: **15 930,- Kč/m² váha 20%**Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně (po zaokrouhlení): **11 590,- Kč/m²**

slovy: jedenáct tisíc pět set devadesát Kč

Pozemek parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvořívýměra 32 m² x 11 590,- Kč/m² = **370 880,- Kč**

slovy: Tři sta sedmdesát tisíc osm set osmdesát 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 zpracovaná.

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 - pozemku parc.č. 2794/300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 655 pro katastrální území Strašnice, Praha 10, obec Praha.

Tržní hodnota

370 880,- Kč

slovy: Tři sta sedmdesát tisíc osm set osmdesát 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. 18-19
snímek katastrální mapy	strana č. 20
mapy	strana č. 21
cenové mapy	strana č. 22
územní plán	strana č. 22
návrh metropolitního plánu	strana č. 23
technická mapa	strana č. 23
fotodokumentace	strana č. 24

Informace o pozemku

Parcelní úsek:	2794/300 ^o
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	653
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	UKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2880



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
IILAVNÍ MÍSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované UPL.

Omezení vlastnického práva

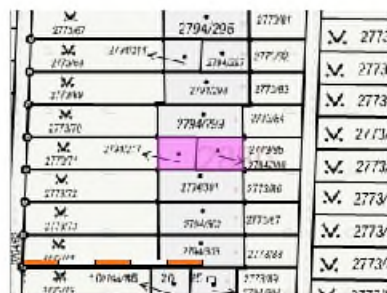
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2880
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	20842
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2794/212 , 2794/300
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

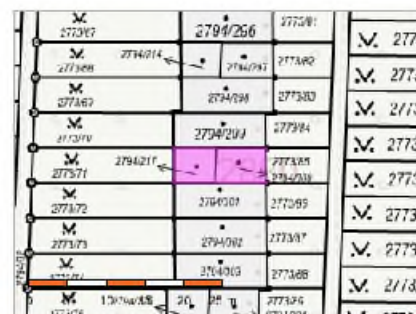
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2880
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	20842
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2/94/21/1 , 2/94/20/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 2880
Ulice:	Dvoulterky
Adresní místo:	Dvoulterky 2880/463

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2/94/21/1
Obec:	Praha [554702]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	20842
Výměra [m ²]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2880



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

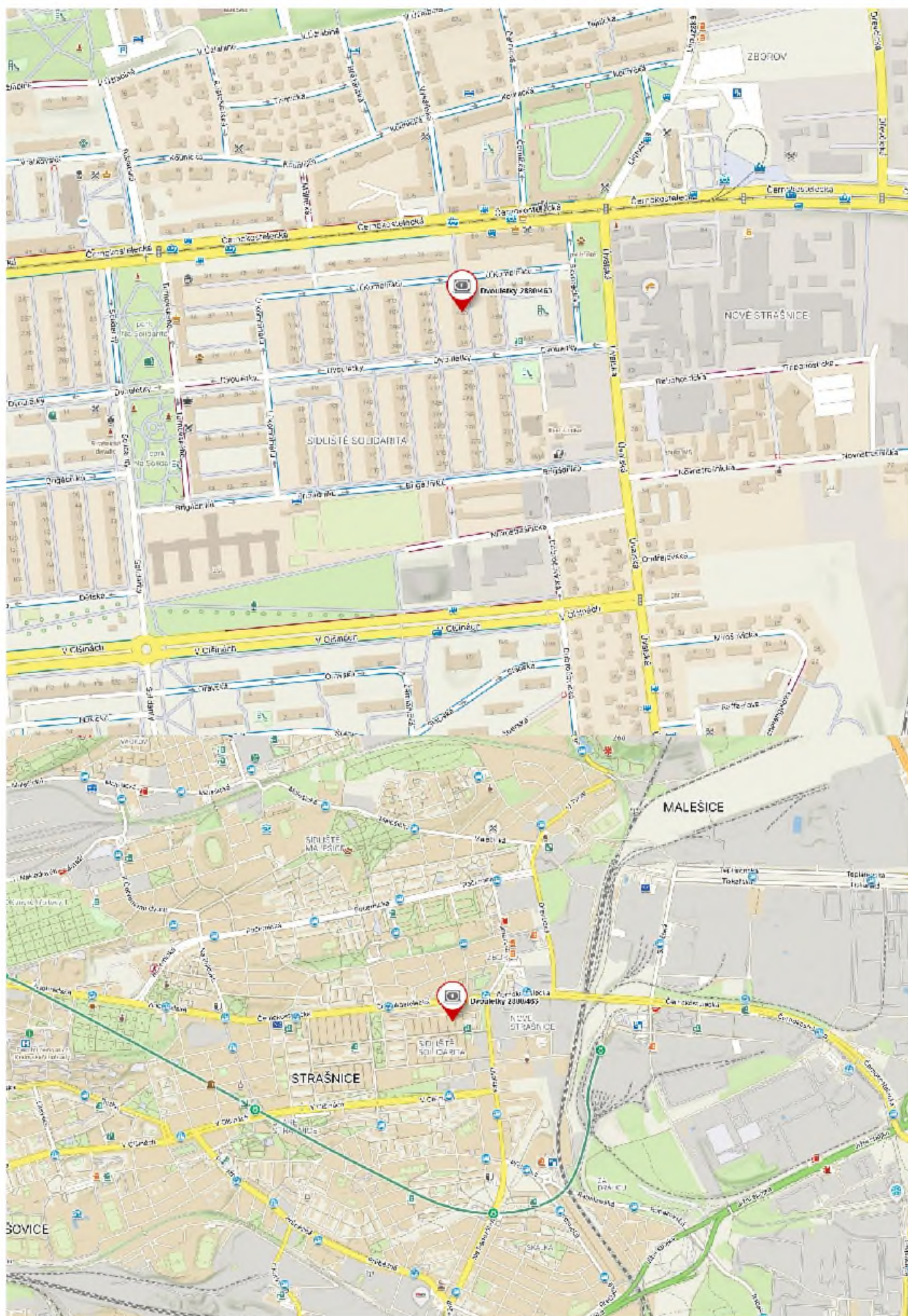
Způsob ochrany nemovitosti

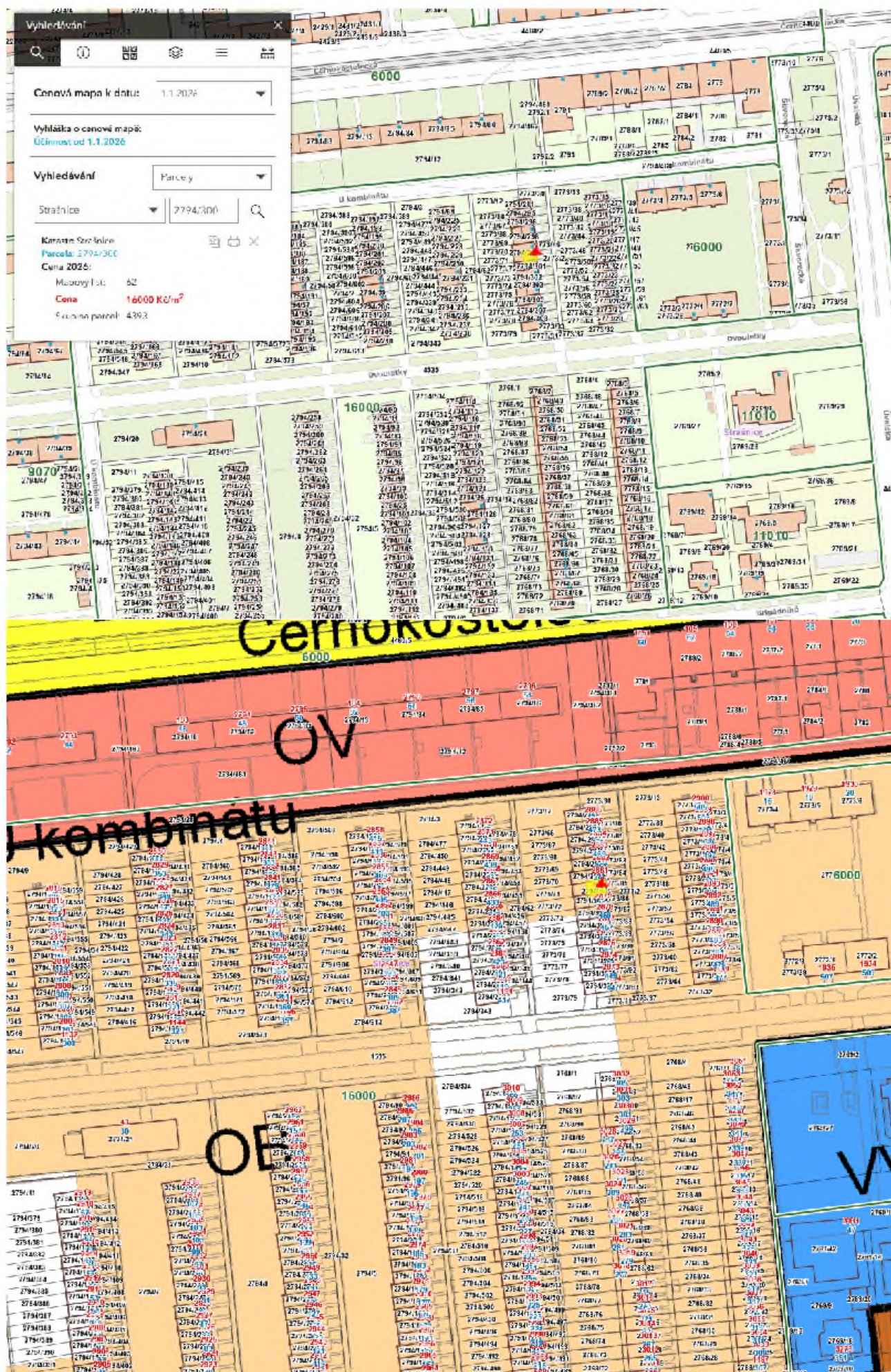
Název
památkově chráněné území

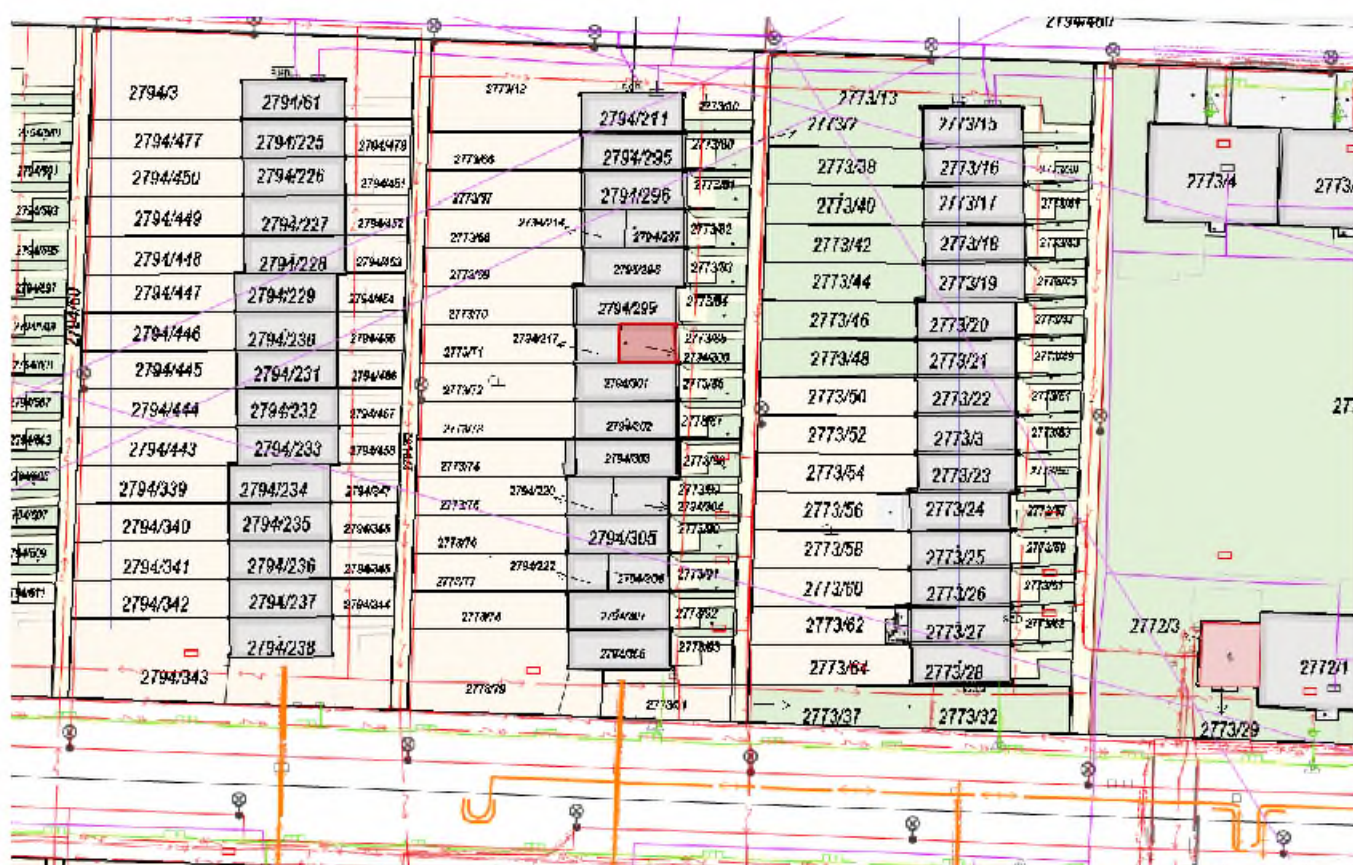
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.











ěna, náhrada nákladů

ěna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ěčné účtuji dokladem č. 142026.

hlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

lecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020595/2026.

či nad Sázavou 29.03.2026

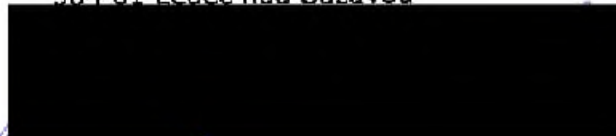


Ing. Monika Baladová

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: [redacted]
I. Předmět jednání: pozemek parc. č. 2794/300 o výměře 32 m ² v katastrálním území Strašnice (prodej nepodléhá zdanění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění)
II. Navrhovaná kupní cena: 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m ²
III. Návrh žadatele: 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m ²
IV. Jistota: ve výši 51.200 Kč bude složena na depozitní účet HMP č.ú.: 6015-5157998/6000, VS: 1508300615, 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 nemovitosti 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 hl. m. 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 nemovitosti 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: 7.4.2026

Za žadatele:

[redacted]
J

[redacted]
L

Za prodávajícího:

[redacted] Mgr. Pavla Dytrychová
hl. m. Prahy
m. 2
na 1 1113/

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

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

zastoupené Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města 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 jejích 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 1236
ze dne 8.6.2026

k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území
Strašnice

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² v katastrálním území Strašnice z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění manželů pana *****, narozeného *** ** **, a paní *****, narozené *** ** **, oba bytem P*****, *****, *** ** **, za kupní cenu 512.000 Kč, tj. 16.000 Kč/m²

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh úplatného převodu 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-58510
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění. Usnesení v plném znění, spolu se zápisem ze schůze Rady hl.m. Prahy je pro občany hlavního města Prahy k dispozici k nahlédnutí v informačním středisku Magistrátu hl.m. Prahy.