

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/70
ze dne 19.6.2026

k oznámení záměru městské části Praha 8 na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, pozemků v k.ú. Střížkov, předloženého podle § 18 odst. 1 písm. d) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

záměr městské části Praha 8 ze dne 2. 3. 2026, doručený dne 24. 3. 2026 a doplněný dne 8. 4. 2026, na úplatný převod věcí z vlastnictví hl.m. Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, a to pozemků parc. č. 1/1 o výměře 497 m², parc. č. 1/2 o výměře 100 m², parc. č. 2/2 o výměře 176 m², parc. č. 5/2 o výměře 335 m², parc. č. 5/3 o výměře 87 m² v k.ú. Střížkov, zastavěných stavbami ve vlastnictví kupujícího, a pozemků parc. č. 2/1 o výměře 1044 m², parc. č. 5/1 o výměře 470 m², parc. č. 5/4 o výměře 17 m², parc. č. 6/1 o výměře 404 m² a parc. č. 7/8 o výměře 99 m² v k.ú. Střížkov, Základní škole německo-českého porozumění Thomase Manna, o.p.s., IČO: 25741497, se sídlem Střížkovská 32/27, Střížkov, 180 00 Praha 8, za kupní cenu ve výši 24.870.000 Kč, stanovenou znaleckým posudkem č. 003400/2026 ze dne 14. 1. 2026

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-13997
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Důvodová zpráva

MČ Praha 8 (dále jen „MČ“) předložila dopisem č.j. MCP8 625985/2026 ze dne 2.3.2026, doručeným dne 24.3.2026 a doplněným dne 8.4.2026 oznámení záměru na prodej věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy MČ, dle § 18 odst. 1 písm. d) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut hl.m. Prahy“). Jedná se o deset pozemků o celkové výměře 3 229 m² v k.ú. Střížkov, které se nacházejí v oploceném školském areálu Gymnázia Thomase Manna (dále jen „Gymnázium“). Část předmětných pozemků je zastavěna stavbami ve vlastnictví kupujícího, kterým je provozovatel Gymnázia, Základní škola česko-německého porozumění Thomase Manna, o.p.s., IČO: 25741497, se sídlem Střížkovská 32/27, Střížkov, 180 00 Praha 8 (příloha č.1).

Předmětem oznámeného záměru jsou níže uvedené pozemky (stavby nejsou součástí pozemků):

- pozemek **parc.č. 1/1** o výměře 497 m², na pozemku stojí stavba č.p. 32, občanská vybavenost,
 - pozemek **parc.č. 1/2** o výměře 100 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, občanská vybavenost,
 - pozemek **parc.č. 2/1** o výměře 1044 m²,
 - pozemek **parc.č. 2/2** o výměře 176 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, občanská vybavenost,
 - pozemek **parc.č. 5/1** o výměře 470 m²,
 - pozemek **parc.č. 5/2** o výměře 335 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, občanská vybavenost,
 - pozemek **parc.č. 5/3** o výměře 87 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, občanská vybavenost,
 - pozemek **parc.č. 5/4** o výměře 17 m²,
 - pozemek **parc.č. 6/1** o výměře 404 m²,
 - pozemek **parc.č. 7/8** o výměře 99 m²,
- vše v k.ú. **Střížkov**.

Pozemky jsou zapsané na LV 373 pro k.ú. Střížkov, obec Praha, hl.m. Praha, svěřená správa MČ.

Stavby jsou zapsané na LV 4058 pro k.ú. Střížkov, obec Praha, Základní škola německo-českého porozumění Thomase Manna, o.p.s., Střížkovská 32/27, Střížkov, 180 00 Praha 8 (dále jen „ZŠ“).

Předmětné pozemky se nacházejí v oploceném školském areálu na adrese Střížkovská 32/27, kde tvoří jeden funkční celek se stavbami vlastníka. Pozemky jsou na základě nájemní smlouvy pronajaty vlastníkově, který zde provozuje Gymnázium. Gymnázium bylo založené v roce 1995 německou menšinou v České republice s cílem navázat na výuku a výchovu další provozované školy - Základní školy německo-českého porozumění na adrese Chabařovická 1125/4, Praha 8. Záměrem je poskytnout jednotné základní a střední vzdělání v němčině, nebo částečně v němčině, od první třídy až po maturitní zkoušku. Gymnázium funguje do ledna 2022 jako samostatná škola, která je součástí rodiny škol německé národnostní menšiny. Nabízí čtyřletý a osmiletý vzdělávací obor.

Pozemek parc.č. 1/1 v k.ú. Střížkov je zastavěn stavbou č.p. 32, pozemky parc.č. 1/2, 2/2, 5/2, 5/3 jsou zastavěny stavbami bez čp/če, stavby jsou ve vlastnictví ZŠ.

Pozemek parc.č. 2/1 v k.ú. Střížkov obklopuje stavbu č.p. 32 na parc.č. 1/1, stavbu bez čp/če na parc.č. 2/2 a část stavby bez čp/če na parc.č. 1/2, tvoří pochozí plochy, část plochy pro parkování a zahradu se vzrostlou a nízkou zelení, stavby jsou ve vlastnictví ZŠ.

Pozemek parc.č. 5/1 v k.ú. Střížkov částečně obklopuje stavbu bez čp/če na parc.č. 5/2, stavbu bez čp/če na parc.č. 5/3 a pozemek parc.č. 7/8, tvoří pochozí plochu, zeleň a část plochy pro parkování, stavby jsou ve vlastnictví ZŠ.

Pozemek parc.č. 5/4 v k.ú. Střížkov tvoří pochozí plochu.

Pozemek parc.č. 6/1 v k.ú. Střížkov tvoří pochozí plochu a část plochy pro parkování.

Pozemek parc.č. 7/8 tvoří pochozí plochu a zeleň.

MČ k oznámení záměru doložila:

- usnesení ZMČ Praha 8 č. 008/2026 ze dne 18.2.2026,
- čestné prohlášení starosty ze dne 8.4.2026 (bylo doplněno dne 8.4.2026),
- snímek katastrální mapy,
- výpis z katastru nemovitostí,
- znalecký posudek č. 003400/26 ze dne 14.1.2026 vypracovaný znaleckou kanceláří Appraisal, s.r.o., jmenovanou pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování majetku pro věci Ceny a odhady nemovitostí a podniků. Dle znaleckého posudku je pro předmětné pozemky stanovena cena obvyklá ve výši 24 870 000 Kč.

Záměrem MČ je z důvodu sjednocení vlastnictví prodat předmětné pozemky vlastníkově staveb za kupní cenu ve výši 24 870 000 Kč, stanovenou jako cenu obvyklou znaleckým posudkem č. 003400/2026 ze dne 14.1.2026.

MČ v oznámení záměru uvádí, že finanční prostředky získané z prodeje hodlá dále investovat, zejména do školských objektů.

Seznam příloh:

- č. 1: Oznámení záměru ze dne 2.3.2026, usnesení ZMČ Praha 8 č. 008/2026 ze dne 18.2.2026, čestné prohlášení ze dne 8.4.2026, snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 003400/2026 ze dne 14.1.2026
- č. 2: Výpis z katastru nemovitostí a snímky map



MHMP097KYQ3



Městská část Praha 8
Starosta městské části

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna MHMP	
Číslo jednací:	MHMP 256 235 / 2026
Doručeno dne:	24-03-2026
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	5
Počet a druh nelistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor majetkových agend
Mgr. Pavla Dytrychová
Náměstí Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

Číslo jednací:
MCP8 625985/2025

Vaše značka:

Vyřizuje / telefon:

V Praze dne:
2. 3. 2026

Žádost o vyjádření orgánů hlavního města Prahy k záměru převodu nemovitého majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy a ve svěřené správě městské části Praha 8, dle § 18 odst. 1 písm. d) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

I. Specifikace nemovitých věcí:

Nemovité věci ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené do správy MČ Praha 8, zapsané na LV č. 373 pro k. ú. Střížkov:

- pozemek parc. č. 1/1, výměra 497 m²
 - o na pozemku stavba čp. 32 – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
 - pozemek parc. č. 1/2, výměra 100 m²
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanské vybavení (není součástí pozemku)
 - pozemek parc. č. 2/1, výměra 1 044 m²
 - pozemek parc. č. 2/2, výměra 176 m²
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanské vybavení (není součástí pozemku)
 - pozemek parc. č. 5/1, společný dvůr, výměra 470 m²
 - pozemek parc. č. 5/2, výměra 335 m²
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
 - pozemek parc. č. 5/3, výměra 87 m²
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
 - pozemek parc. č. 5/4, společný dvůr, výměra 17 m²
 - pozemek parc. č. 6/1, výměra 404 m²
 - pozemek parc. č. 7/8, výměra 99 m²
- vše v katastrálním území Střížkov.

II. Nabyvatel

Základní škola německo-českého porozumění Thomase Manna, o. p. s.

IČO: 257 41 497

Sídlo: Střížkovská 32/27, 180 00 Praha 8 – Střížkov

III. Zdůvodnění záměru

Žadatel, jako vlastník objektů stojících na předmětných pozemcích, se v roce 2022 obrátil na MČ Praha 8 se žádostí o odprodej těchto pozemků za účelem sjednocení vlastnictví. Tato žádost byla následně doporučena všemi příslušnými orgány MČ Praha 8.

IV. Způsob nabytí nemovitých věcí do vlastnictví hlavního města Prahy a způsob jejich svěřením do správy MČ Praha 8

Protokol o rozdělení majetku dle zák.č.172/1991Sb. - PVZ 24/1995.

V. Cena a způsob převodu

Prodej bude realizován za cenu obvyklou ve výši 24 870 000 Kč (slovy: Dvacet čtyři milionů osm set sedmdesát tisíc korun českých) stanovenou znaleckým posudkem č. 003400/2026 ze dne 14. 1. 2026.

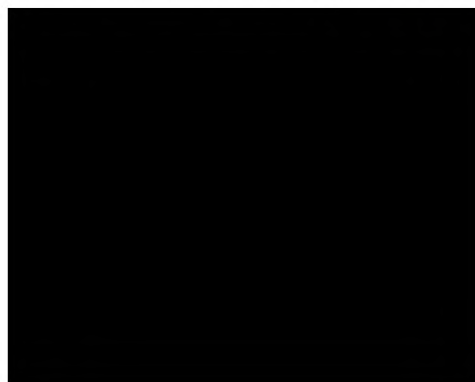
VI. Ekonomická analýza (přínos pro MČ Praha 8)

Finanční prostředky získané z prodeje hodlá městská část dále investovat, zejména do školských objektů.

Přílohy:

- usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 8 č. Usn ZMC 008/2026 ze dne 18. 2. 2026
- čestné prohlášení
- snímek katastrální mapy
- výpis z katastru nemovitostí
- Znalecký posudek č. 0033400/2026 vypracovaný znaleckou kanceláří Appraisal, s.r.o.

S pozdravem



Městská část Praha 8

19. Zastupitelstvo městské části ze dne 18.02.2026

USNESENÍ č. Usn ZMC 008/2026

k záměru prodeje nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, konkrétně pozemků parc. č. 1/1, parc. č. 1/2, parc. č. 2/1, parc. č. 2/2, parc. č. 5/1, parc. č. 5/2, parc. č. 5/3, parc. č. 5/4, parc. č. 6/1, parc. č. 7/8, v k. ú. Střížkov

Zastupitelstvo městské části

1. bere na vědomí

"Důvodovou zprávu" k návrhu záměru prodeje nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, konkrétně pozemků parc. č. 1/1, o výměře 497 m², na pozemku je stavba s čp. 32 občanská vybavenost, která není součástí pozemku, pozemek parc. č. 1/2, o výměře 100 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanské vybavení, která není součástí pozemku, parc. č. 2/1, o výměře 1 044 m², parc. č. 2/2, o výměře 176 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanské vybavení, která není součástí pozemku, parc. č. 5/1, společný dvůr o výměře 470 m², parc. č. 5/2, o výměře 335 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanská vybavenost, která není součástí pozemku, parc. č. 5/3, o výměře 87 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanská vybavenost, která není součástí pozemku, parc. č. 5/4, společný dvůr o výměře 17 m², parc. č. 6/1, o výměře 404 m², parc. č. 7/8, o výměře 99 m², vše v k. ú. Střížkov,

2. schvaluje

(se souhlasem Rady městské části Praha 8, vyjádřeným jejím usnesením č. Usn RMC 0034/2026 ze dne 3. 2. 2026)

záměr prodeje nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, konkrétně pozemků parc. č. 1/1, o výměře 497 m², na pozemku je stavba s čp. 32 občanská vybavenost, která není součástí pozemku, pozemek parc. č. 1/2, o výměře 100 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanské vybavení, která není součástí pozemku, parc. č. 2/1, o výměře 1 044 m², parc. č. 2/2, o výměře 176 m² na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanské vybavení, která není součástí pozemku, parc. č. 5/1, společný dvůr o výměře 470 m², parc. č. 5/2, o výměře 335 m², na pozemku je stavba bez čp./č.ev. občanská vybavenost, která není součástí pozemku, parc. č. 5/3, o výměře 87 m², na pozemku je

stavba bez čp./č.ev. občanská vybavenost, která není součástí pozemku, parc. č. 5/4, společný dvůr o výměře 17 m², parc. č. 6/1, o výměře 404 m², parc. č. 7/8, o výměře 99 m², k. ú. Střížkov, do vlastnictví Základní školy německo-českého porozumění Thomase Manna, o. p. s. (IČO: 257 41 497), se sídlem na adrese Střížkovská 32/27, 180 00 Praha 8 - Střížkov, za podmínky, že se prodej uskuteční za kupní cenu obvyklou ve výši 24 870 000 Kč, a za podmínky, že s prodejem vysloví souhlas hlavní město Praha,

3. ukládá

3.1 předložit záměr prodeje nemovitostí dle § 18 odst. 1 písm. d) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, k odsouhlasení orgánům hlavního města Prahy.

Zodpovídá:

Termín: 28.02.2026

3.2 po udělení souhlasu hlavního města Prahy předložit Radě městské části Praha 8 a následně Zastupitelstvu městské části Praha 8 k projednání samotný prodej nemovitostí uvedených ve 2. části tohoto usnesení.

Zodpovídá:

Termín: 30.09.2026

..



Městská část Praha 8
kancelář starosty městské části



Praha 08.04.2026

Čj.: MCP8 625985/2025

k č.j.: MHMP 297581/2026

Čestně prohlašuji, že na nemovité věci svěřené do správy Městské části Praha 8:

- **pozemku parc. č. 1/1, výměra 497 m²**
 - o na pozemku stavba čp. 32 – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
- **pozemku parc. č. 1/2, výměra 100 m²**
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanské vybavení (není součástí pozemku)
- **pozemku parc. č. 2/1, výměra 1 044 m²**
- **pozemku parc. č. 2/2, výměra 176 m²**
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanské vybavení (není součástí pozemku)
- **pozemku parc. č. 5/1, společný dvůr, výměra 470 m²**
- **pozemku parc. č. 5/2, výměra 335 m²**
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
- **pozemku parc. č. 5/3, výměra 87 m²**
 - o na pozemku stavba bez čp./č.ev. – občanská vybavenost (není součástí pozemku)
- **pozemku parc. č. 5/4, společný dvůr, výměra 17 m²**
- **pozemku parc. č. 6/1, výměra 404 m²**
- **pozemku parc. č. 7/8, výměra 99 m², vše v katastrálním území Střížkov,**
vedené na listu vlastnictví 373 pro k. ú. Střížkov, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, nebyl uplatněn oprávněnou osobu nárok podle jiných právních předpisů.

Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské náměstí 2
110 00 Praha 1

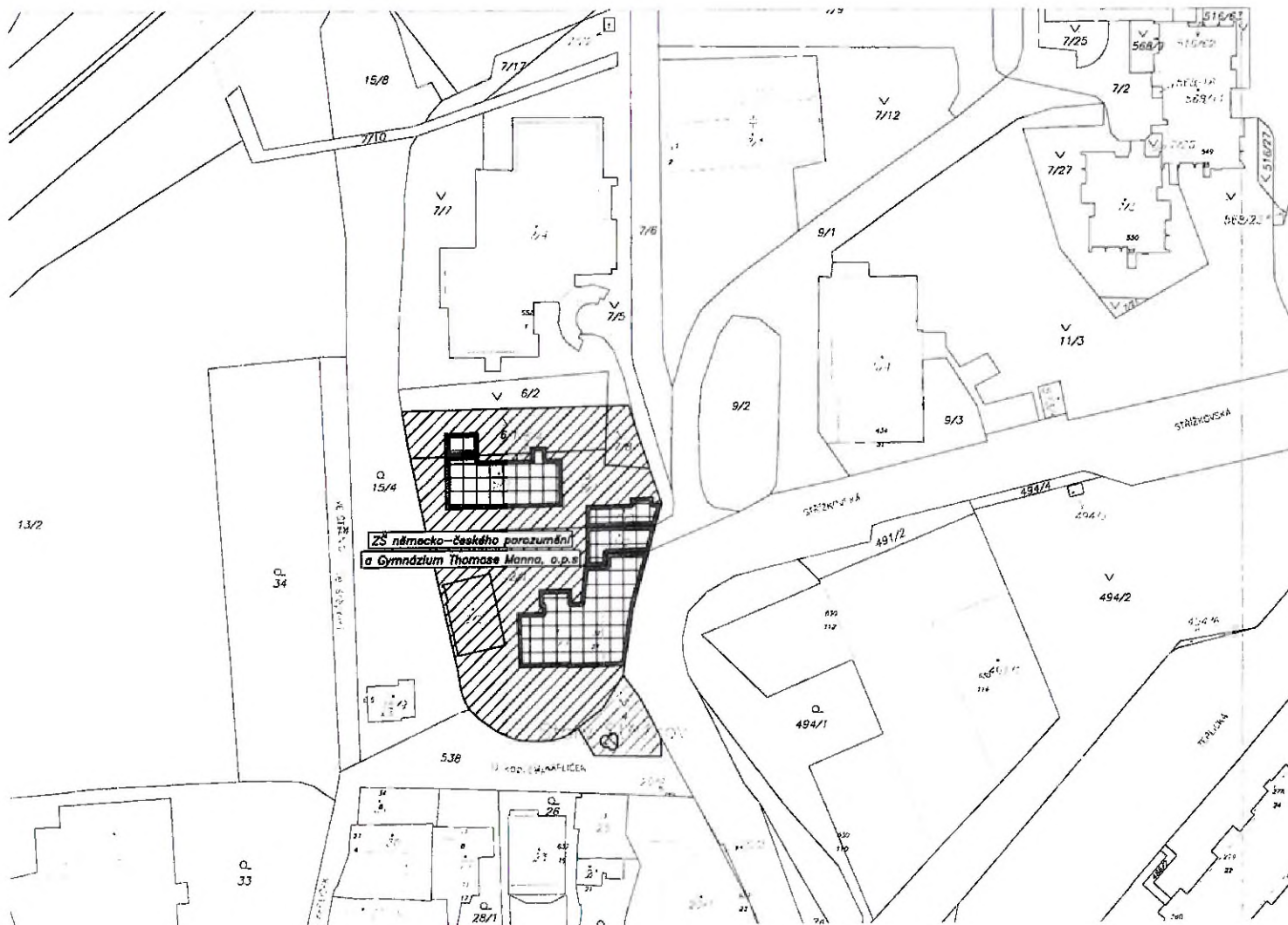


Se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 - Libeň

IČO: 00063797
www.praha8.cz

tel.: (+420) 222 805 111 - centrála,
tel.: (+420) 222 805 125 - sekretariát,

datová schránka: g5ybp2
e-mail: posta@praha8.cz



Vyhotovil: Višková Lenka (P8)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNCE

Hlavní město Praha		Data platná k: 1.03.2026	
OBEČ:	554782 Praha	SOUPIS PARCEL	
KAT.ÚZEMÍ:	730866 Střížkov		

původ: Katastr nemovitostí (KN)

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 1/1	497	zast. pl.	Na pozemku stojí stavba: Střížkov č.p. 32, obč.vyb. , LV 4058	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 1/2	100	zast. pl.	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb. , LV 4058	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 2/1	1044	ostat.pl.	zeleň	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 2/2	176	zast. pl.	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb. , LV 4058	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 5/1	470	zast. pl.	společný dvůr	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 5/2	335	zast. pl.	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb. , LV 4058	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 5/3	87	zast. pl.	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb. , LV 4058	373

původ: Katastr nemovitostí (KN)

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 5/4	17	zast. pl.	společný dvůr	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 6/1	404	ostat.pl.	zeleň	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

PARCELA	VÝMĚRA [m²]	DRUH	VYUŽITÍ	LV
KN 7/8	99	ostat.pl.	zeleň	373
Oprávněný subjekt, adresa			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město			00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň			00063797	

V Katastru nemovitostí evidováno celkem: 10 parcel.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.17.14.174777 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 23.03.2026 16:18:10
 Vyhotovil: [redacted] Výpis vyhotoven za 0.692s, SQLite3 native, ver.3.41.2

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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.

Znalecký posudek č. 003400/2026

Ocenění:

Nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 373 jako pozemky parc. č. 1/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 497 m² na pozemku je stavba s č. p. 32 občanská vybavenost, pozemek parc. č. 1/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 2/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 1 044 m², parc. č. 2/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 5/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 470 m², parc. č. 5/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 335 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/4 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 17 m², parc. č. 6/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 404 m², parc. č. 7/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 99 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Střížkov.

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitých věcí pro potřeby jednání o prodeji pozemků vlastníkoví staveb, které jsou na nich vybudovány a pozemků užívanými se stavbami ve funkčním celku.

Znalecká kancelář / Zpracovatel:

AP Appraisal, s.r.o.

Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, IČO: 250 94 076

Zadavatel:

Městská část Praha 8

Zenklova 35/1, 180 00 Praha 8. IČO 000 63 797

Obor a odvětví:

Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků

Datum zpracování: 14. ledna 2026

Počet stran / počet příloh: 33 stran / 0 příloh

Číslo vyhotovení/celkový počet vyhotovení: 1/3

Listinné výtisky číslo 1 a 2 obdrží Zadavatel, poslední výtisk číslo 3 zůstává v archivu znalce.

AP Appraisal, s.r.o., se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, IČ 25094076, DIČ CZ25094076
Společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49155

Obsah:

1	ZADÁVACÍ ČÁST	3
1.1	Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele	3
1.2	Účel použití znaleckého posudku	3
1.3	Zpracovatel.....	3
1.4	Zadavatel.....	3
1.5	Konzultant	3
1.6	Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady	4
1.7	Rozhodné datum ocenění	4
1.8	Předmět znaleckého posudku	4
1.9	Předpoklady a omezující vlivy	4
1.10	Specifikace ceny zjištěné	5
1.11	Specifikace kategorií hodnoty	5
1.12	Ocenění použitá tímto dokumentem	8
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Podklady předané Zadavatelem.....	9
2.2	Podklady zajištěné Zpracovatelem.....	9
2.3	Zákony a právní rámce	9
2.4	Použitá literatura.....	9
2.5	Veřejné internetové zdroje	9
3	NÁLEZOVÁ ČÁST	10
3.1	Lokalita předmětu ocenění	10
3.2	Popis předmětu ocenění	11
3.3	Analýza trhu s daným typem majetku.....	15
3.4	Postupy při sběru a tvorbě dat	16
3.5	Postupy ocenění při zpracování dat	16
4	POSUDKOVÁ ČÁST.....	17
4.1	Ocenění – cena zjištěná.....	17
4.2	Ocenění – obvyklá cena Nemovitých věcí (stavebních pozemků) stanovená porovnáním	21
4.3	Odůvodnění	30
5	ZÁVĚR.....	32
5.1	Zadání – otázka Zadavatele.....	32
5.2	Odpověď	32
5.3	Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru.....	32
5.4	Přílohy	32
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	33

1 ZADÁVACÍ ČÁST

1.1 Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele

Úkolem Zpracovatele je ocenění nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 373 jako pozemky parc. č. 1/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 497 m² na pozemku je stavba s č. p. 32 občanská vybavenost, pozemek parc. č. 1/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 2/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 1 044 m², parc. č. 2/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 5/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 470 m², parc. č. 5/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 335 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/4 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 17 m², parc. č. 6/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 404 m², parc. č. 7/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 99 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Střížkov. (dále také jen **Nemovité věci** nebo **Předmět ocenění**)

Rozhodným datem pro ocenění bude kalendářní měsíc leden 2026.

Ocenění je zadáno na úrovni ceny obvyklé.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí je pro potřeby jednání o prodeji pozemků vlastníkoví staveb, které jsou na nich vybudovány a pozemků užívanými se stavbami ve funkčním celku. (dále také jen **Pozemky a Stavby**)

1.3 Zpracovatel

Zpracovatelem tohoto znaleckého posudku je znalecká kancelář AP Appraisal, s.r.o. se sídlem: Na Vyhliďce 1891/1, 251 01 Říčany, jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování majetku pro věci Ceny a odhady nemovitostí a podniků (dále jen „znalec“). Ocenění zpracoval: [REDACTED]

1.4 Zadavatel

Městská část Praha 8, Zenklova 35/1, 180 00 Praha 8. IČO 000 63 797

1.5 Konzultant

Na základě Zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č.254/2019 Sb. §23 nebyl pro zpracování dílčích částí přizván konzultant.

1.6 Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady

- / Specifikace Nemovitých věcí;
- / Informace vlastníka Nemovitých věcí o skutečnostech ve vztahu vlastníkov Staveb na Pozemcích.

1.7 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným obdobím pro ocenění je dle zadání kalendářní měsíc leden 2026.

1.8 Předmět znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící funkční celek v dané lokalitě se Stavbami občanské vybavenosti jiného vlastníka.

1.9 Předpoklady a omezující vlivy

Toto ocenění je zpracováno s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- / Zpracovatel vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých Zadavatelem, a z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. Zpracovatel neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- / Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy;
- / Při nejlepším vědomí Zpracovatele jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;
- / Zpracovatel vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- / Údaje a hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- / Zpracovatel prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených Zadavatelem a z jeho sdělení.

Dále je vycházeno z předpokladu, že Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou přímo zjevné.

1.10 Specifikace ceny zjištěné

Cena zjištěná – Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí ČR je cena zjištěná definována následovně (**neaktualizováno poslední změnou zákona**):

„Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.“ Cena zjištěná je tedy netržní kategorií hodnoty.

1.11 Specifikace kategorií hodnoty

Hodnota je ekonomický pojem, který lze chápat jako vztah mezi určitým subjektem a objektem. Hodnota není objektivní vlastností. Hodnota je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována. Cena je historická skutečnost. Naproti tomu, hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být dle předpokladů zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí (kategorií) hodnoty. Následující dva body zdůvodňují volbu konkrétní kategorie hodnoty a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

1.11.1 Kategorie hodnoty ve vztahu k účelu ocenění

Cena obvyklá je definována § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:

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

Tržní hodnota je definována § 2 odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:

„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 jednají vzájemně nezávisle.“

Mimořádná cena je definována § 2 odst. (6) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění: „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“

Z těchto definic vyplývá, že **cena obvyklá** představuje, zjednodušeně řečeno, podmnožinu pojmu kategorie tržní hodnoty, **kteřá se určí pouze a jen porovnáním**. Nijak se tedy nepočítá. Jediným výpočtem je stanovení určitého průměru nalezených hodnot pomocí relativně jednoduchého statistického výpočtu, například s ohledem na pravděpodobnost nejčastějšího výskytu. Z definice a z postupu výpočtu, který je uveden v komentáři MF, zcela jasně vyplývá, že **existenci ceny obvyklé je potřeba nejprve prokázat na statisticky významném počtu vzorků, a to při použití realizovaných obchodních případů**. Z jednoho nebo dvou etalonů není možné stanovit cenu obvyklou. Jeden nebo dva etalony nepředstavují trh. Existenci ceny obvyklé, tedy dostatečný počet výskytu etalonů pro srovnání by měl znalec svým posudkem při použití ceny obvyklé nejprve prokázat. Cena obvyklá totiž velmi často vůbec nemusí existovat. Cena obvyklá pak patří jednoznačně do kategorie tržní hodnoty.

Jak je výše uvedeno obvyklá cena je v našem právním řádu vlastně specifickou součástí tržní hodnoty.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů:

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56):

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum a/nebo závazek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně uvážlivě, a nikoliv v tísní.

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVSC 2025:

- (a) Odhadovanou částkou se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost zvýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětnému pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určenému vlastníku nebo kupci.

- (b) Tím že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoliv předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- (c) Slovy k datu ocenění je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění nikoliv k jakémukoliv datu.
- (d) Ochotným kupujícím se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplátil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří trh patří i současný vlastník.
- (e) Ochotný prodávající není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- (f) Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (g) Slovy po náležitém marketingu se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.
- (h) Formulace – kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě – předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejvýhodnější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.

- (i) Vyjádření – a nikoli v tísní – znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena, nebo náležitě nucena.

Na pomoc při výkladu tržního nájemného je možné vzít výše uvedený koncepční rámec stojící za definicí tržní hodnoty. Odhadovaná částka nezahrnuje zejména nájemné zvýšené nebo snížené na základě zvláštních podmínek, zřetelů nebo ústupků. Patříčné podmínky nájmu jsou podmínky, které by byly obvykle na trhu ujednány mezi účastníky trhu pro daný druh nemovité věci k datu ocenění. Stanovení indikace tržního nájemného by mělo být provedeno pouze při uvedení hlavních podmínek nájmu které jsou předpokládány.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní. Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití. Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití. To je dáno využitím, které by účastník trhu pro dané aktivum zamýšlel při určování ceny, kterou by byl ochoten nabídnout.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

V rámci oceňování na úrovni tržních hodnot nemovitých věcí (mezi které patří rovněž obvyklá cena) nejsou zohledňována případná omezení typu zástavních práv a souvisejících zápisů, která sama o sobě standardně nepředstavují vadu nemovitých věcí.

Ve vztahu k výše uvedeným definicím a rovněž ve vztahu k zadání a účelu, je tímto znaleckým posudkem pracováno pro ocenění Nemovitých věcí s:

- / obvyklou cenou;
- / cenou zjištěnou ve vztahu k oceňovacím předpisům.

Na samotnou obvyklou cenu je nahlíženo jako na „spravedlivou cenu mezi vlastníkem pozemků a staveb“ tedy bez zohlednění skutečnosti staveb jiného vlastníka na Předmětu ocenění, tedy obdobně jako při použití metodiky ÚZSVM (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových).

1.12 Ocenění použítá tímto dokumentem

Zadavatelem je dle objednávky požadováno provést ocenění v kategorii ceny zjištěné, obvyklé ceny, popřípadě tržní hodnoty. Na základě jednotlivých zjištění, oceňovací praxi a typu majetku je tímto dokumentem provedeno:

- / **Ocenění s vyčíslením ceny zjištěné** – ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuální znění.
- / **Ocenění s vyčíslením obvyklé ceny** – ocenění je provedeno porovnáním s preferencí využití srovnávacích případů realizovaných obchodních transakcí obdobného typu využitelnosti s provedením úprav korigujícími koeficienty, které zohledňují specifika oceňovaného majetku. V tomto přístupu ocenění není zohledněn represivní vliv Staveb jiného vlastníka (spravedlivá cena), které jsou na Pozemcích legálně vybudovány.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady předané Zadavatelem

- / Specifikace Nemovitých věcí;
- / Informace vlastníka Nemovitých věcí o skutečnostech ve vztahu vlastníkově Staveb na Pozemcích.

2.2 Podklady zajištěné Zpracovatelem

- / Místní šetření k dotčeným Nemovitým věcem;
- / Mapové podklady;
- / Údaje o obci;
- / Statistická vyhodnocení relevantní k předmětu ocenění;
- / Údaje o realizovaných prodejkch obdobného nemovitého majetku;
- / Údaje z realitního trhu k obdobnému nemovitému majetku.

2.3 Zákony a právní rámce

- / Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška účinná k datu ocenění;
- / Zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- / Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník;

2.4 Použitá literatura

- / Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.);
- / Věcná břemena od A do Z (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.).

2.5 Veřejné internetové zdroje

- / www.cuzk.gov.cz, www.praha.eu, www.csob.cz, www.czso.cz, www.ikarus21.cz, www.wikipedia.cz, www.sreality.cz, popřípadě další ocitované u příslušné části.

3 NÁLEZOVÁ ČÁST

3.1 Lokalita předmětu ocenění

- / Praha: Praha je hlavní a současně největší město Česka a 15. největší město Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona 347/1997 Sb. samostatný samosprávný celek. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků. Praha dlouhodobě vykazuje, v porovnání se zbytkem ČR, výrazně nižší podíl obecně ekonomicky neaktivních jedinců i nezaměstnaných. Praha má 57 samosprávných městských částí, které jsou spravovány voleným zastupitelstvem a dále radou, starostou a úřadem městské části. Předmět ocenění se pak nachází mimo centrální část obce v Městské části Praha 8, pro obec jsou k datu ocenění evidovány následující údaje:

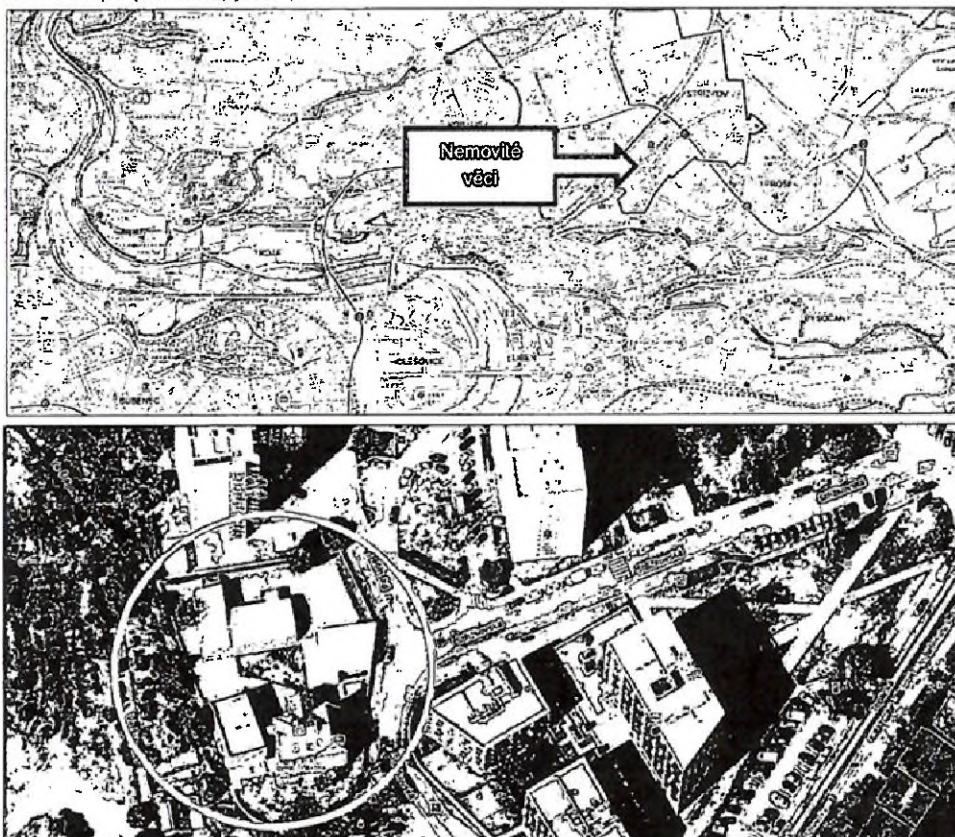
ZUJ	554782
ID obce	12702
Statut	Město
Počet částí	112
Katastrální výměra	49 621 ha
Počet obyvatel	1 397 880
Pošta	Ano
Škola	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ano
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

- / Lokalita s Nemovitými věcmi: Střížkov je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, spadající zhruba napůl mezi městské obvody (a zároveň stejnojmenné městské části) Praha 8 a Praha 9. Do části Střížkova v Praze 8 spadá původní ves Střížkov a dále část Střížkova severozápadně od kapacitní ulice Liberecké vedené v terénním zářezu. V této části Střížkova je Ďáblický hřbitov, tramvajová smyčka Sídliště Ďáblice, nejvýchodnější část sídliště Ďáblice a autoservis (východně od ulice Ďáblické, kolem ulice Bešťákovy). Do střížkovské části Prahy 8 patří i areál Porsche na opačné straně ulice Liberecká. Do části Střížkova v Praze 9 spadá severozápadní polovina sídliště Prosek včetně škol, polikliniky a stanice metra a zástavba rodinných domků jižně od původní vsi Střížkov (s Libní hraničí ulicí Trojmezí, s Prosekem ulicí Na pokraji a navazující linií napříč zástavbou).

Samotný Předmět ocenění se nachází při adresním místě Střížkovská 32/27, 180 00 Praha 8 – Střížkov. Jedná se o lokalitu s rezidenční zástavbou doplněnou objekty služeb obyvatelstvu. V docházkové vzdálenosti je zastávka autobusů MHD, stanice metra trasy

„C“ je vzdálena cca 600 m. Parkování je mimo ve vlastních nemovitých věcech při krajnicích veřejných komunikací v parkovacích zónách části obce.

Lokalita v mapě (www.mapy.com):

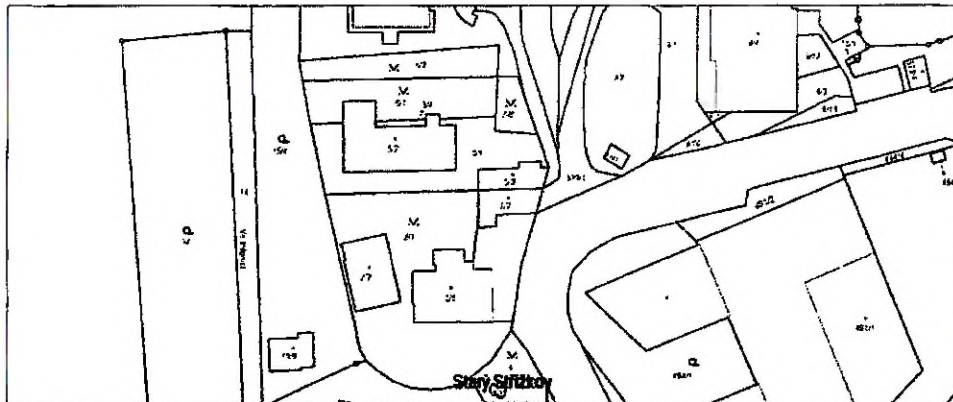


3.2 Popis předmětu ocenění

Pozemkové součásti: Jedná se o celkem deset pozemků ve funkčním celku se společnými hranicemi a celkovou výměrou 3 229 m². Pozemkové součásti jsou rovinnaté společně s běžným tvarovým členěním pro jejich stavební využití. Pozemky společně tvoří uzavřený areál občanské vybavenosti pro vzdělávání.

Vlastníkem stavebních součástí na pozemcích je Základní škola německo-českého porozumění Thomase Manna, o.p.s., Střížkovská 32/27, Střížkov, 180 00 Praha 8. Vlastník Staveb zde provozuje Gymnázium Thomase Manna, které bylo založeno v r. 1995 německou menšinou v České republice s cílem navázat na výuku a výchovu na Základní škole německo-českého porozumění a poskytnout tak jednotné základní a střední vzdělání s němčinou a částečně v němčině od první třídy po maturitu. Od ledna 2022 funguje jako samostatná škola, která je součástí rodiny škol německé národnostní menšiny. Nabízí čtyřletý a osmiletý vzdělávací obor.

Katastrální mapa s Nemovitými věcmi (www.cuzk.gov.cz):



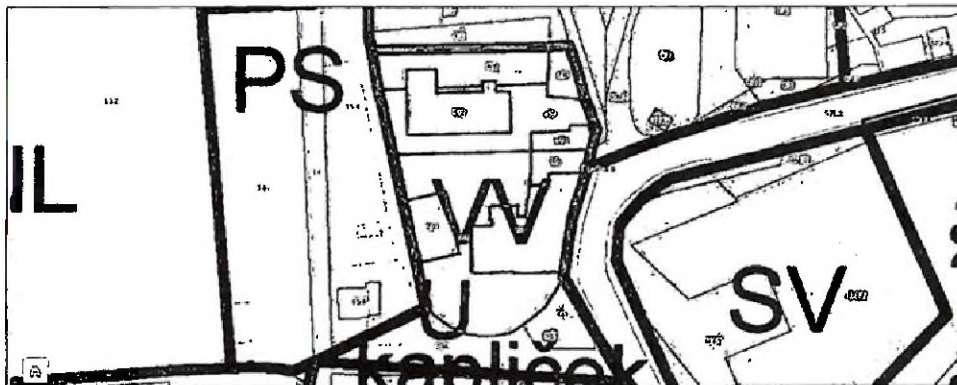
Pozemky jsou mimo záplavová území vodních toků.

Záplavová území v obci (www.dppcr.cz):



Ve vztahu k územnímu plánu obce není pro lokalitu předpoklad vzniku negativních vlivů. Dotčené pozemky jsou územním plánem řešeny jako VV – veřejné vybavení.

Územní plán v obci (www.praha.eu):



Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

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

Podmíněně přípustné využití:

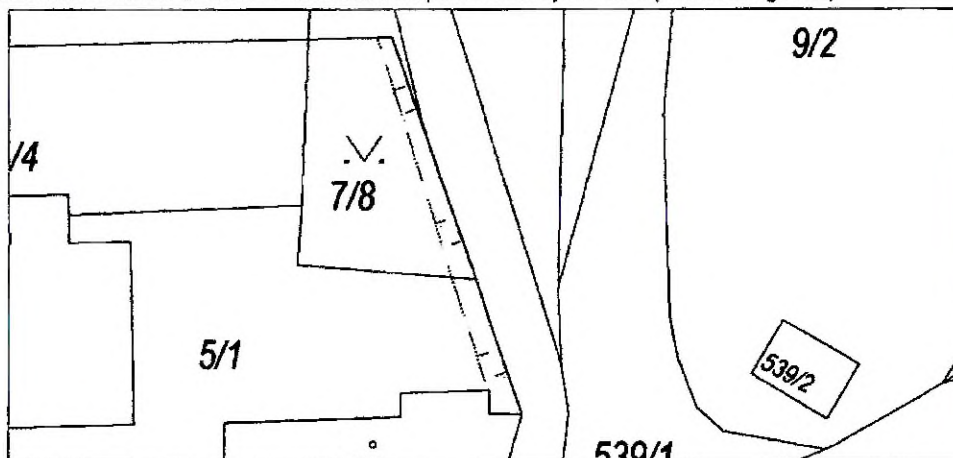
Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Omezující vlivy: Mimo zásadní omezující vliv, kterým je dokončená zastavěnost na Nemovitých věcech se stavbami a stavebními úpravami jiného vlastníka K pozemkům je k části pozemků vedeno věcné břemeno. Jedná se o věcné břemeno práva umístit, provozovat, provádět kontroly, údržbu a opravy rozvodného tepelného zařízení pro Pražskou teplárenskou a.s. IČO 452 73 600. Věcné břemeno bylo zřízeno a vloženo do KN pod čj. V-7076/2015-101 v rozsahu geometrického plánu č. 869-66/2013 k povinným pozemkům s parc. č. 5/1 a parc. č. 7/8.

Znázornění věcného břemene v katastrální mapě s Nemovitými věcmi (www.cuzk.gov.cz):



Výše popsané věcné břemeno, které je zřízeno v souvislosti se zajišťováním lokality nemá samo o sobě vzhledem ke svému účelu a rozsahu (cca 26 m²) přímý dopad na tržní hodnotu Nemovitých věcí, které jsou předmětem ocenění. Pro tržní ocenění tedy není dále zohledňováno.

Nájemní vztahy: Dle sdělení Zadavatele jsou nemovité věci, resp. Pozemky na základě smluvního vztahu pronajímány vlastníkově Staveb.

3.3 Analýza trhu s daným typem majetku

Předmět ocenění tvoří pozemky. Samotné pozemky stavebního charakteru a standardní pozemky zemědělského charakteru zaznamenávají v čase sice s výkyvy, ale dlouhodobé růsty. Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

Indexy cen nemovitého majetku – stavební pozemky (Zdroj: csob.cz)

Čtvrtletí	Meziquartální změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

Čtvrtletí	Meziquartální změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	+6,1
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+2,0	328,8	

Stěžejní objem prodejů tedy tvoří prodeje stavebních pozemků pro rodinné domy, zejména v rozvíjejících se lokalitách při okrajích velkých měst. Dosud nezastavěné pozemky v intravilánech obcí je vzhledem k poptávce již minimum a často vznikají po předchozích demolcích již nefunkčních objektů. Pozemky uličních proluk v městských zástavbách pak dosahují nejvyšších hodnot, což je logické, neboť mají vysokou zastavitelnost vícepodlažními objekty.

Ke všem statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

3.4 Postupy při sběru a tvorbě dat

Sběr dat pro cenu zjištěnou vychází především z mapových podkladů a dostupných údajů o prodejích pozemků ve srovnatelných lokalitách. Pro sběr dat pro ocenění obvyklé ceny byla využita hrazená internetová aplikace ikarus21.cz s rejstříky realizovaných obchodních transakcí s vklady na základě kupních smluv do katastru nemovitostí, dále pak veřejné údaje na www.cuzk.gov.cz. Pro údaje o oceňovaných Nemovitých věcech byla využita aplikace CUZK s katastrálními mapami a údaji RÚIAN. Dále pak platný územní plán obce v aplikaci na internetové stránce praha.eu. V souvislosti s cenou zjištěnou pak byly použity oceňovací předpisy účinné k datu ocenění.

3.5 Postupy ocenění při zpracování dat

Hodnota majetku je standardně oceňována třemi způsoby a to, porovnávacím způsobem nákladovým způsobem a výnosovým způsobem.

Výnosový přístup: „Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejní výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup: „Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určená pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Přístup porovnávací: Metoda porovnání je metodou porovnání mezi nemovitými věcmi srovnávacími a srovnatelnými s nemovitou věcí oceňovanou nebo s poskytováním stejné služby. Při metodě přímého porovnání jsou porovnávány kvalitativní parametry oceňované nemovité věci nebo služby, které mají zřejmý dopad na hodnotu s kvalitativními parametry vzorku majetku. Pro stanovení rozdílností mezi jednotlivými srovnávacími nemovitými věcmi od oceňované nemovité věci či služby jsou stanovovány koeficienty odlišností, které upravují hodnoty nemovitých věcí použitých pro porovnání. Takto odvozená hodnota nemovitých věcí je hodnotou, popřípadě cenou oceňované nemovité věci. Z použitých porovnávacích případů jsou standardně vyloučeny extrémní hodnoty minima a maxima a je označen medián jako jeden náhled na hodnotu oceňované nemovité věci. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient srovnávací nemovité věci větší než 1. Je-li oceňovaná

nemovitá věc cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovité věci menší než 1. Pro zjišťování hodnot cenovým porovnáním nejsou žádným závazným předpisem stanoveny koeficienty odlišnosti ani počet srovnávacích etalonů (těchto by však nemělo být méně než tři). Standardně si tyto koeficienty a jejich rozpětí volí zpracovatel sám podle druhu oceňované nemovité věci, s přihlédnutím k doporučením uvedeným v odborné literatuře a praxi.

Ocenění cenou zjištěnou: Jedná se o metodiku, která striktně vychází z oceňovacích předpisů vydávaných MF ČR a která byla v minulosti určena především pro potřeby vyměřování daňového základu daně z nabytí nemovitých věcí. Standardně zjištěnou cenu nelze ztotožňovat s tržními hodnotami. Mimo případy, kdy je předepsána jako povinná náležitost ocenění je ve vztahu k tržním hodnotám využívána s patřičným komentářem prakticky pouze ve specifických případech, kdy nelze využít jiné metodické postupy.

4 POSUDKOVÁ ČÁST

4.1 Ocenění – cena zjištěná

4.1.1 Popis postupu při analýze dat

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.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Střížkov
Počet obyvatel: 1 397 880
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **16 800,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, I 1,05
zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby,
sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,171$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – Neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,699$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,819$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,678$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,699$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – Neshledány	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,699 = 0,678$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	16 800,-	0,678		11 390,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	7/8	99	11 390,40	1 127 649,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1/1	497	11 390,40	5 661 028,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1/2	100	11 390,40	1 139 040,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2/1	1 044	11 390,40	11 891 577,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/2	176	11 390,40	2 004 710,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/1	470	11 390,40	5 353 488,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/2	335	11 390,40	3 815 784,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/3	87	11 390,40	990 964,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/4	17	11 390,40	193 636,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	6/1	404	11 390,40	4 601 721,60
Stavební pozemky – celkem			3 229		36 779 601,60

Pozemky – cena zjištěná celkem = 36 779 601,60 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno inženýrské sítě

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Výsledky analýzy dat

Pozemky

36 779 602,- Kč

Ocenění – celkem:

36 779 602,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno inženýrské sítě

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku – celkem:

-10 000,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad – celkem:

36 769 602,- Kč

4.2 Ocenění – obvyklá cena Nemovitých věcí (stavebních pozemků) stanovená porovnáním

4.2.1 Popis postupu při analýze dat

Určení hodnoty na úrovni obvyklé ceny je v této části dokumentu provedeno komparací, tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelných nemovitých věcí s jejich úpravou na kvalitativní úroveň dotčených nemovitých věcí nebo jejich částí. Určení hodnoty majetku porovnávací metodou je nesporně v praxi přístupem prioritním a jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění nemovitých věcí je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelných nemovitých věcí stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných, případně nabídek realitních kanceláří, jestliže jsou v obou případech k dispozici. V případě specifických nemovitých věcí (obecně stavby a nestandardní nemovitosti) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemistitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnosti pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí cenovamapa.cz s prioritním zohledněním využitelnosti a lokality. Jednotlivé etalony jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Relevantní odlišnosti jsou upraveny přiměřenými koeficienty:

K1 zohlednění změny v čase – tímto je přiměřeně dle konzultací s RK a novým statistikám. V daném případě je uvažováno pro lokalitu a využitelnosti do 06/2022 s nárůsty 10 % ročně a následně 0 % ročně do 06/2023 s následným oživením na 6 % ročně.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám.

K3 zohlednění investiční připravenosti – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti mezi použitým vzorkem pro porovnání a předmětem ocenění.

K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.

K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.

K6 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

K7 zohlednění velikosti, kdy v některých případech s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících. Toto se však týká

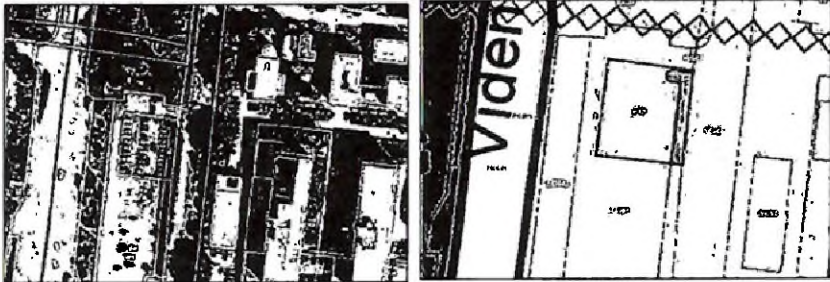
zejména staveb jako jsou rodinné domy, nebo bytových jednotek, u pozemků tento princip až na výjimky zaniká.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. Počet koeficientů není dán žádným závazným předpisem. Doporučeními je pak použití koeficientů, které mají zřejmý dopad na hodnotu nemovitých věcí. Průběžné hodnoty jsou zaokrouhlovány na celé koruny. Při výběru srovnávacích vzorků jsou preferovány realizované prodeje pozemků, které jsou obdobného určení územním plánem obce ve srovnatelných lokalitách mimo centrální části obce.

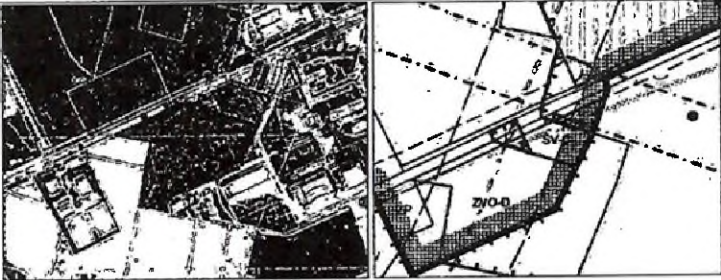
Při určení obvyklé ceny nejsou v kontextu spravedlivých cen zohledňovány omezující vlivy z titulu staveb jiného vlastníka.

Ocenění

Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Parc. č. 2385/1 a parc. č. 3315/7, k. ú. Krč, obec Praha
Datum transakce:	28. 8. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	5 685 000 Kč
Počet měrných jednotek:	957 m ²
ID zakázky:	V-45061/2023-101
Jednotková cena transakce:	5 940 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,14
Hodnota po úpravě v čase	6 772 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	6 772 Kč/m ²
	
Územní plán VV, část ploch při nemocnici	

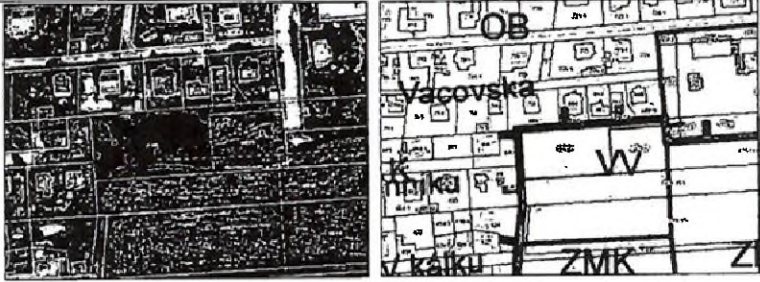
Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek parc. č. 1722/1, k. ú. Vysočany, obec Praha
Datum transakce:	19. 05. 2021
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	220 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	35 708 m ²
ID zakázky:	V-38060/2021-101
Jednotková cena transakce:	6 162 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,26
Hodnota po úpravě v čase	7 764 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	—
K3 investiční připravenost – předpoklad horší (+ 1500 Kč/m ²)	* 1,19
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,19
Upravená jednotková hodnota	9 239 Kč/m ²
	
Územní plán ZVO, část volných ploch	

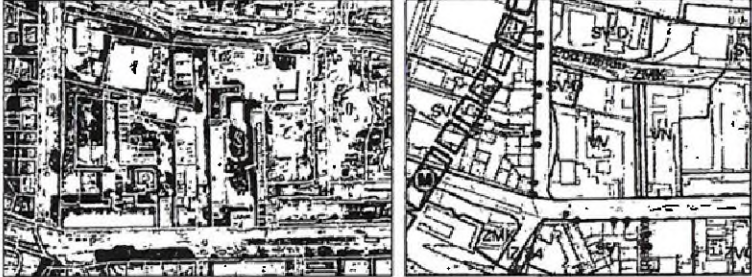
Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek parc. č. 2161/13, k. ú. Stodůlky, obec Praha
Datum transakce:	29. 10. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	4 846 000 Kč za podíl 1/5
Počet měrných jednotek:	3 728 m ²
ID zakázky:	V-63140/2024-101
Jednotková cena transakce:	6 499 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,07
Hodnota po úpravě v čase	6 954 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad horší (+ 1500 Kč/m ²)	* 1,22
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,22
Upravená jednotková hodnota	8 484 Kč/m ²
	
Územní plán VV, část volných ploch	

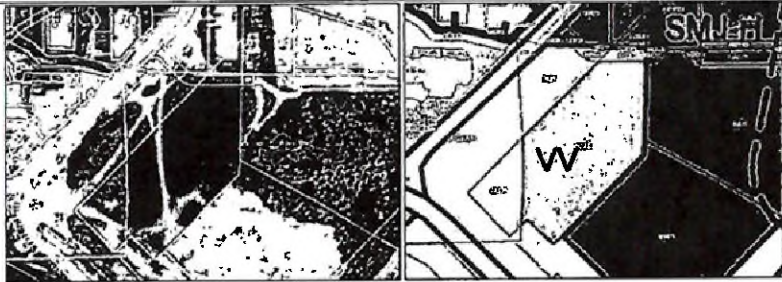
Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Parc. č. 835/84, k. ú. Písnice, obec Praha
Datum transakce:	4. 9. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	5 900 000 Kč za podíl 1/2
Počet měrných jednotek:	2 148 m ²
ID zakázky:	V-46608/2023-101
Jednotková cena transakce:	5 493 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,14
Hodnota po úpravě v čase	6 263 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad horší (+ 1500 Kč/m ²)	* 1,24
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,24
Upravená jednotková hodnota	7 766 Kč/m ²
	
Územní plán VV, část volných ploch	

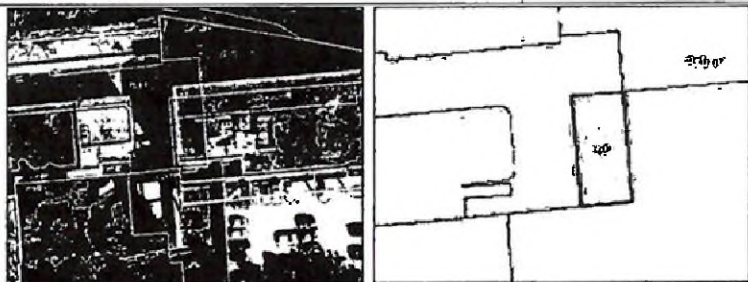
Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Parc. č. 1991, k. ú. Vysočany, obec Praha
Datum transakce:	19. 07. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	13 600 000 Kč
Počet měrných jednotek:	2 503 m ²
ID zakázky:	V-38409/2023-101
Jednotková cena transakce:	5 433 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,15
Hodnota po úpravě v čase	6 249 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	6 Kč/m ²
	
Územní plán část VV	

Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Parc. č. 155/64, k. ú. Stodůlky, obec Praha
Datum transakce:	21. 12. 2021
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	24 345 000 Kč
Počet měrných jednotek:	8 115 m ²
ID zakázky:	V-96995/2021-101
Jednotková cena transakce:	3 000 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,20
Hodnota po úpravě v čase	3 600 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad horší (+ 1500 Kč/m ²)	* 1,42
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,42
Upravená jednotková hodnota	5 112 Kč/m ²
	
Územní plán VV	

Srovnávací případ 7

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Parc. č. 353/9, obec Praha, k. ú. Libeň
Datum transakce:	6. 5. 2020
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	1 230 000 Kč
Počet měrných jednotek:	129 m ²
ID zakázky:	V-25129/2020-101
Jednotková cena transakce:	9 535 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,36
Hodnota po úpravě v čase	12 967 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	12 967 Kč/m ²
	
Územní plán VV, odkup pozemku pod stavbou jiného vlastníka	

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny:

Vyčíslení průměrné mimořádné ceny	
Srovnávací případ č. 1	6 772 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	9 239 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	8 484 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	7 766 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	6 249 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6 (min položka)	5 112 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7 (max položka)	12 967 Kč/m ²
Průměrná jednotková obvyklá cena:	8 084 Kč/m ²
Průměrná jednotková obvyklá cena bez min a max položek:	7 702 Kč/m ²
1. kvartil	6 511 Kč/m ²
2. kvartil – medián	7 766 Kč/m ²
3. kvartil	8 862 Kč/m ²
Použitá jednotková cena *	7 702 Kč/m²
Počet jednotek **	3 229 m²
Obvyklá cena	24 869 758 Kč
Obvyklá cena po řádovém zaokrouhlení	24 870 000 Kč

* Jednotková obvyklá cena k Předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši průměru z upravených jednotkových hodnot srovnávacích etalonů, při vyřazení mezních položek, které tvoří minimum a maximum z jednotkových cen. Základní výhodou kvartilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. V daném případě se průměr rovněž přibližuje mediánu jednotkových cen a lze jej využít jako referenční částku. Tímto je rovněž zohledněna směrodatná odchylka použitých srovnávacích případů bez mezních položek, která činí 1 091,25 Kč/m².

** počet jednotek předmětu ocenění je uvažován stejně jako u srovnávacích etalonů na úrovni ploch pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

Výslednou obvyklou cenou odhadnutou porovnáním s realizovanými obchodními případy je po řádovém zaokrouhlení částka ve výši 24 870 000 Kč.

4.3 Odůvodnění

4.3.1 Interpretace výsledků

Ve vztahu k zadání tohoto znaleckého posudku, byla v části 4.1 vyčíslena cena zjištěná, v části 4.2 obvyklá cena Nemovitých věcí. Výslednými částkami jsou:

- / Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcího předpisu **36 769 600 Kč**
- / Obvyklá cena **24 870 000 Kč**

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají zcela zásadního rozdílu, což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

4.3.2 Kontrola postupu Zpracovatele

Zpracovatel vybral jako zdroj dat veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí a aplikaci cenovamapa.cz s realizovanými obchodními případy. Výměry Nemovitých věcí byly převzaty z katastrálního operátu a podkladů Zadavatele. Srovnávací etalony a jejich kvalitativní vlastnosti Zpracovatel zjistil podle evidence v katastru nemovitostí, realizovaných kupních cen, výměr a času, ve kterém byly obchodní transakce realizovány. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanými Nemovitými věcmi a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné jednotkové obvyklé ceny Nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil průměrnou hodnotu na úrovni aritmetického průměru při vyřazení mezních srovnávacích případů. Postup pro cenu zjištěnou je 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.

Dále bylo v rámci kontroly provedeno šetření s aktuální realitní inzercí se snahou nalézt nabídky prodeje pozemků obdobné využitelnosti, tj. veřejné vybavení. V rámci tohoto šetření byla aktuálně nalezena jedna použitelná nabídka:

Nabídka prodeje leden 2026 (www.sreality.cz):



Prodej komerčního pozemku 12423 m²
Praha - Stodůlky
~~90 000 000 Kč~~
75 000 000 Kč (6 037 Kč/m²)

Pozemek s částečně horší využitelností oproti Předmětu ocenění se zásadně vyšší výměrou určený primárně pro sport a tělovýchovu – tedy s předpokladem nižší dosažitelné kupní ceny oproti Předmětu ocenění.

Z výše uvedené aktuální inzerce nelze odvozovat hodnotovou bázi samotného Předmětu ocenění, a to z důvodu nevypovídajícího počtu nalezených vzorků. Jedná se pouze o ověření reálnosti oproti stávajícímu realitnímu trhu.

5 ZÁVĚR

5.1 Zadání – otázka Zadavatele

Úkolem Zpracovatele je ocenění nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 373 jako pozemky parc. č. 1/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 497 m² na pozemku je stavba s č. p. 32 občanská vybavenost, pozemek parc. č. 1/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 2/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 1 044 m², parc. č. 2/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanské vybavení, parc. č. 5/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 470 m², parc. č. 5/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 335 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m² na pozemku je stavba bez č. p. / č. e. občanská vybavenost, parc. č. 5/4 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 17 m², parc. č. 6/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 404 m², parc. č. 7/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 99 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Střížkov.

Ocenění je zadáno ke kalendářnímu měsíci leden 2026.

Ocenění nemovitých věcí je pro potřeby jednání o prodeji pozemků vlastníkově staveb, které jsou na nich vybudovány a pozemků užívanými se stavbami ve funkčním celku.

5.2 Odpověď

Obvyklá cena: Výsledná obvyklá cena Nemovitých věcí byla při použitých metodických postupech odhadnuta porovnáním s realizovanými obchodními případy ve výši:

24 870 000 Kč

(slovy: Dvacet čtyři milionů osm set sedmdesát tisíc Kč)

5.3 Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

S výslednou odhadnutou obvyklou cenou pak lze uvažovat s rozptylem v řádu cca dvou měsíců ve vztahu k datu ocenění. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky na úrovni cca $\pm 10\%$. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncovaním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví Nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

5.4 Přílohy

Tento znalecký posudek je bez dalších příloh.

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli
a případná vysvětlení podají:



Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně a zároveň byla sjednána náhrada nákladů. Znalečné a náhrada nákladů je účtována v rámci přiložené fakturace.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, Ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky **003400/2026** a v interní evidenci posudků pod pořadovým číslem **26002-002/2026**.

Osoba zodpovědná za oceňování nemovitostí:



Podpis za znaleckou kancelář:



Otisk znalecké pečeti:



V Říčanech dne 14. ledna 2026

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 13:55:02

Příloha č.

2

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 373

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8	00063797	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1/1	497	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Střížkov, č.p. 32, obč.vyb., LV 4058				
1/2	100	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 4058				
2/1	1044	ostatní plocha	zeleň	
2/2	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 4058				
5/1	470	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
5/2	335	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 4058				
5/3	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 4058				
5/4	17	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
6/1	404	ostatní plocha	zeleň	
7/8	99	ostatní plocha	zeleň	

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

! Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení

právo přístupu k němu

v rozsahu GP č. 869-66/2013, dle čl. 8. smlouvy

Oprávnění pro

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

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

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 13:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pořadí k 29.01.2015 13:59

strana 2

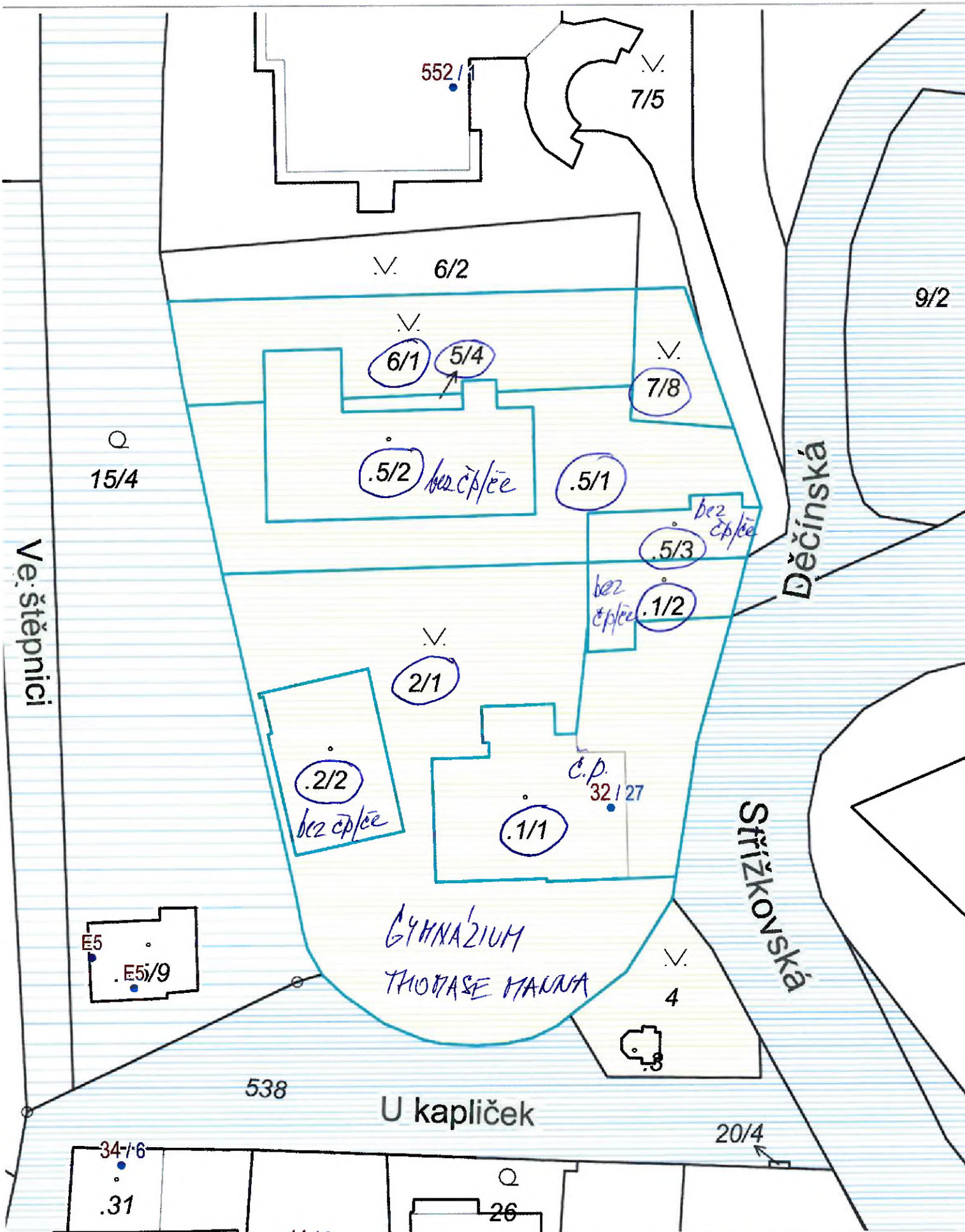
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 13:55:02

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **730866 Střížkov** List vlastnictví: **373**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

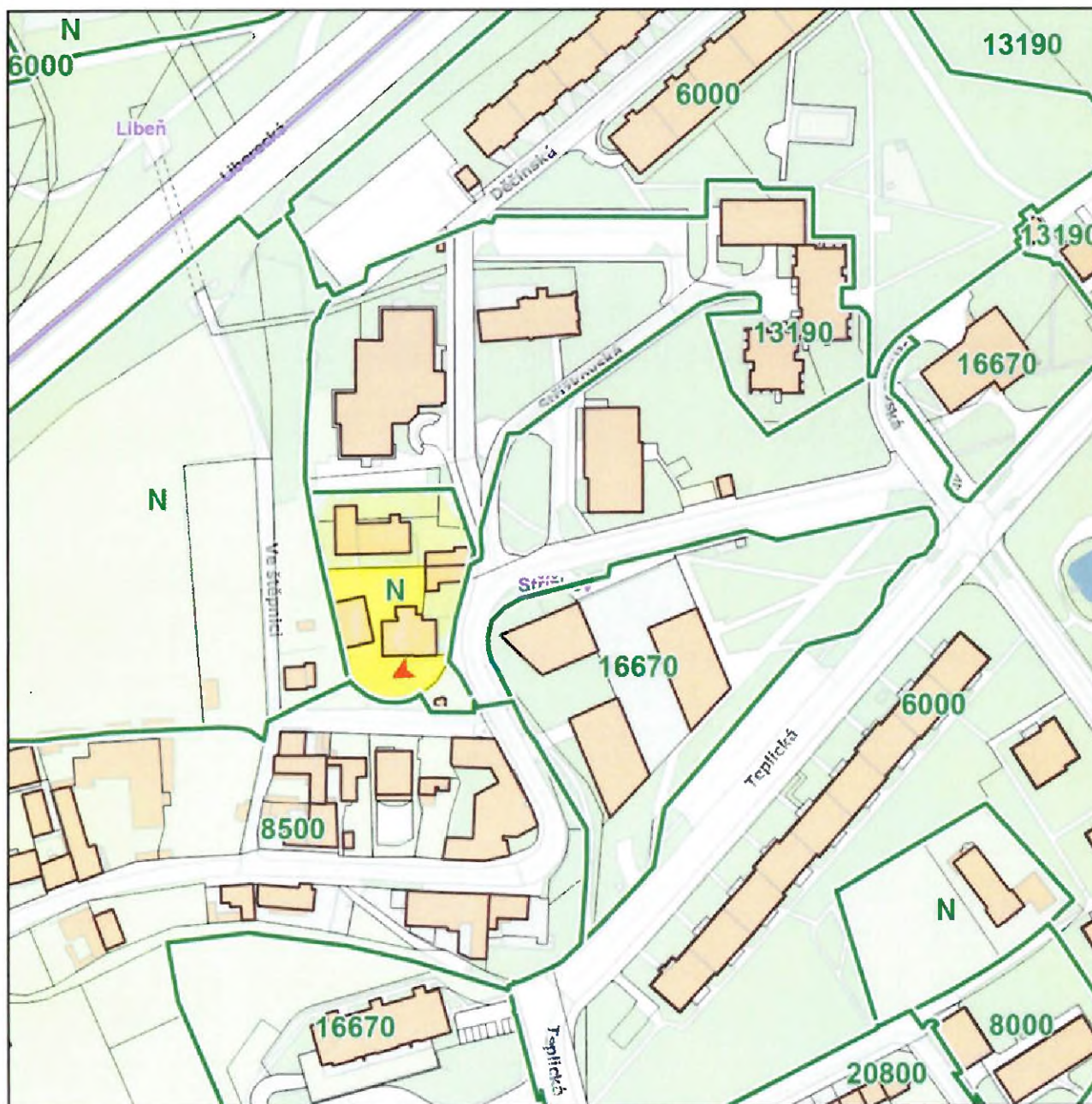
*emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.*

yhotovil: Vyhотовeno: 27.03.2026 14:08:27
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



STAVBA S Č.P. A STAVBY BEZ ČP/ČE VE VLASTNOSTI
ZÁKLADNÍ ŠKOLA NĚMECKO-ČESKÉHO POROZUMĚNÍ, O.P.S.


Katastrální území

Název: Střížkov

Parcela

Číslo parcely: 2/1 + OSTATNÍ

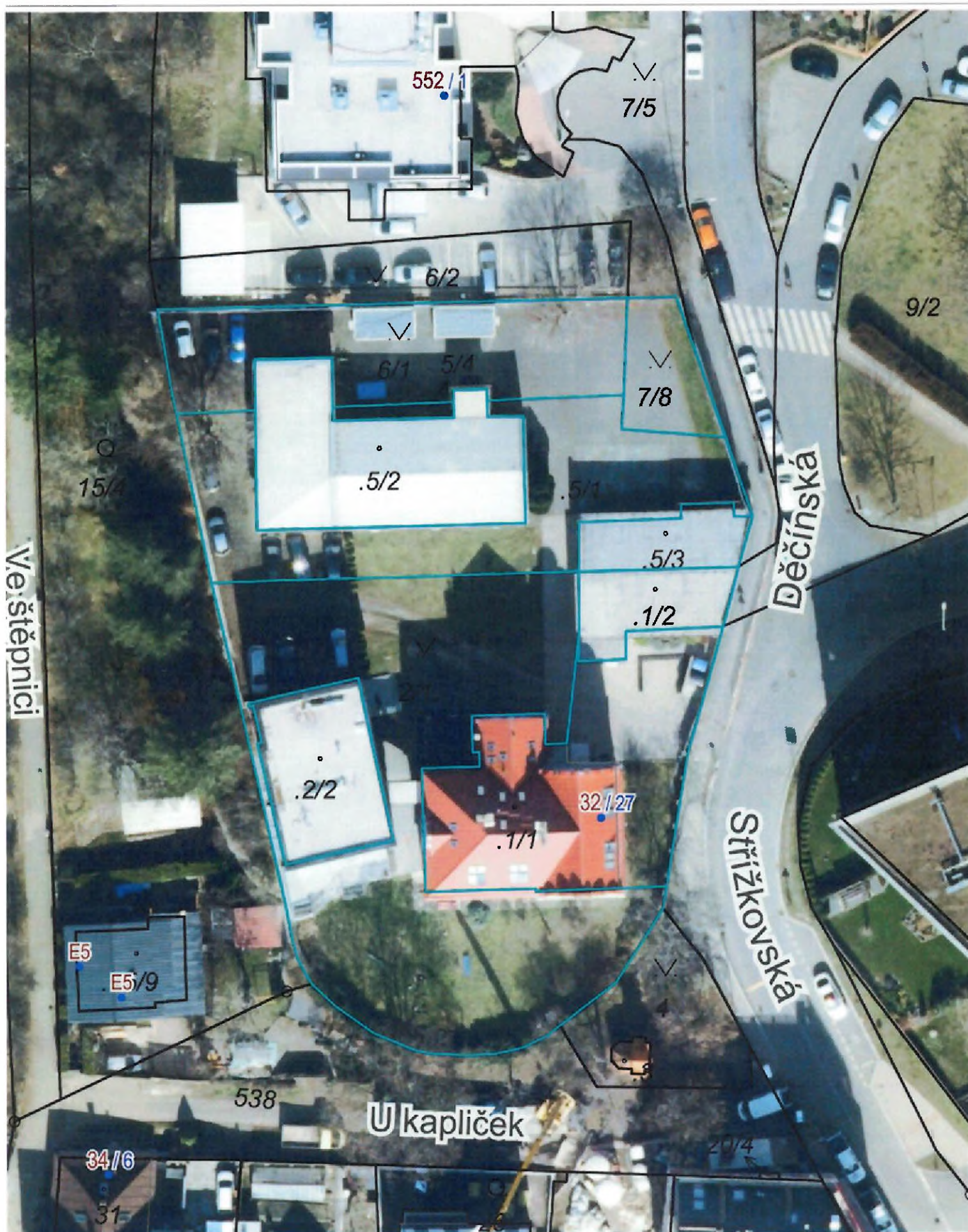
Cena 2026

Mapový list: 24

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 928

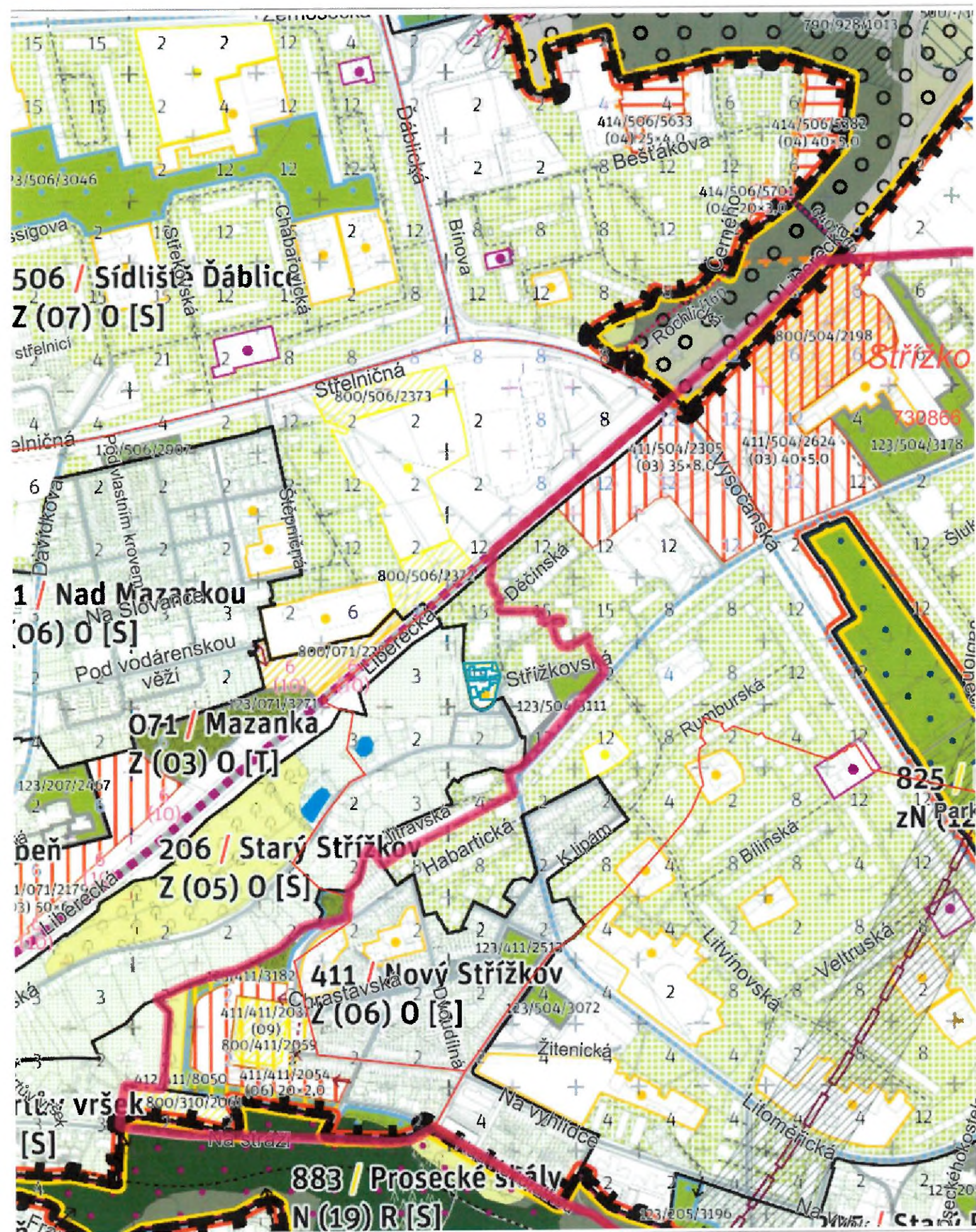
Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních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



10 m 20 m

1 : 47:





250 m

500 m

1 : 7 541

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 807
ze dne 4.5.2026

k oznámení záměru městské části Praha 8 na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, pozemků v k.ú. Střížkov, předloženého podle § 18 odst. 1 písm. d) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Rada hlavního města Prahy

I. p o ž a d u j e

projednání záměru městské části Praha 8 ze dne 2.3.2026, doručeného dne 24.3.2026 a doplněného dne 8.4.2026, na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 8, a to pozemků parc. č. 1/1 o výměře 497 m², parc. č. 1/2 o výměře 100 m², parc. č. 2/2 o výměře 176 m², parc. č. 5/2 o výměře 335 m², parc. č. 5/3 o výměře 87 m² v k.ú. Střížkov, zastavěných stavbami ve vlastnictví kupujícího, a pozemků parc. č. 2/1 o výměře 1044 m², parc. č. 5/1 o výměře 470 m², parc. č. 5/4 o výměře 17 m², parc. č. 6/1 o výměře 404 m² a parc. č. 7/8 o výměře 99 m² v k.ú. Střížkov, Základní škole německo-českého porozumění Thomase Manna, o.p.s., IČO: 25741497, se sídlem Střížkovská 32/27, Střížkov, 180 00 Praha 8, za kupní cenu ve výši 24.870.000 Kč, stanovenou znaleckým posudkem č. 003400/2026 ze dne 14.1.2026, v Zastupitelstvu hl.m. Prahy

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit oznámený záměr dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy
Termín: 28.5.2026

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-58312
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP