

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/20
ze dne 10.09.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1539/60 a 1539/61 v k.ú. Dubeč do vlastnictví
hl.m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků parc. č. 1539/60 o výměře 1 840 m² a parc. č. 1539/61 o výměře 4 348 m² v k.ú. Dubeč, obec Praha, zapsaných na LV č. 731, ze spoluvlastnictví ***** (id. 1/6), r.č. *****, bytem *****, ***** a ***** (id. 2/3), r.č. *****, bytem *****, ***** a ***** (id. 1/6), r.č. *****, bytem *****, ***** do vlastnictví hl.m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 1.801.000,00 Kč, tj. cca 291,00 Kč/m²

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21.9.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14115
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

Návrh na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy

_____ jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč, obec Praha.

Výše uvedené pozemky byly spoluvlastníky nabídnuty hl. m. Praze k odkoupení.

Vlastnické právo k těmto pozemkům spoluvlastníci nabyli na základě usnesení soudu o schválení dědické dohody 34 D-3399/2008 -39 ze dne 25.03.2009 (Z-53211/2009-101), usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 20 D 853/2012 - 89 ze dne 10.12.2012 (Z-89963/2012-101) a smlouvy kupní ze dne 09.02.2026 (V-9640/2026-101).

Dle katastru nemovitostí a platného územního plánu hl. m. Prahy jsou pozemky vedeny jako:

Katastr nemovitostí kat. ú. Dubeč		
Pozemek parc. č.	Druh pozemku dle KN	Výměra pozemku v m²
1539/60	orná půda	1 840
1539/61	orná půda	4 348
CELKEM		6 188

Platný územní plán hl. m. Prahy kat. ú. Dubeč	
Pozemek parc. č.	Využití území
1539/60	LR – lesní porosty
1539/61	LR – lesní porosty

Dle platného územního plánu pozemky leží mimo zastavěné a zastavitelné území.

Pozemky parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč navazují na přírodní park Říčanka. V jejich blízkosti je zároveň vymezen prvek Územního systému ekologické stability – funkční regionální biokoridor „Vidrholec – Uhříněveská obora“ (R3/39).

Dotčené pozemky jsou obhospodařovány jako orná půda a jsou součástí rozsáhlejšího komplexu zemědělsky využívané půdy s nedostatkem krajinných prvků, jako jsou meze, remízy, aleje stromů, aj.

Jsou přístupné přes bývalou polní cestu probíhající po jižním okraji předmětných pozemků, pozemkově ve správě městské části Praha – Dubeč, která ve spolupráci s ŘSD připravuje její obnovu. Tuto komunikaci obnovuje ŘSD v rámci stavby silničního okruhu kolem Prahy č. 511 jako obslužnou a polní komunikaci.

V případě převodu těchto pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy by pozemky byly využity k výsadbě dřevin, v souladu s platným územním plánem a Akčním plánem výsadby stromů v Praze. Vznikly by tak další ozeleněné plochy, které by sloužily i veřejnosti k rekreaci a odpočinku v přírodě. Pozemky budou svěřeny do správy OCP MHMP, který bude zajišťovat jejich údržbu.

Znaleckým posudkem č. 1317-34/2026 ze dne 14.04.2026, vyhotoveným [REDAKCE] ve spolupráci se společností [REDAKCE] byla stanovena cena pozemků ve výši 1 801 000,00 Kč, tj. cca 291,00 Kč/m² (bez DPH). Znalecký posudek byl zhotoven za 20 400,00 Kč (bez DPH), znalec je plátcem DPH. Dotčené pozemky nejsou oceněny v Cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy.

Spoluvlastníci pozemků souhlasí s úplatným převodem pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy za cenu dle znaleckého posudku, tj. 1 801 000,00 Kč (bez DPH). Uvedená částka za převod pozemků, v souladu s platnou legislativou, nepodléhá zdanění.

Výkup zajišťuje odbor ochrany prostředí MHMP dle schválených úkolů v samostatné působnosti. Finanční prostředky na výkup předmětných pozemků, v případě schválení návrhu, budou čerpány z prostředků přidělených do rozpočtu OCP MHMP, ORG 0006957 Výkupy pozemků, ODP A 3745, POL 6130, ÚZ 0, ORJ 0254, částka 1 801,00 tis. Kč.

Výkup výše uvedených pozemků byl dne 11.06.2026 projednán Výborem pro správu majetku ZHMP (bod č. 8 programu). Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy (výsledek hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 4; přijato).

Přílohy k důvodové zprávě:

1. Souhlas spoluvlastníků s cenou za převod pozemků
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Znalecký posudek č. 1317-34/2026
4. Situace umístění pozemků – širší souvislosti
5. Situace umístění pozemků – vlastnické vztahy v území
6. Situace umístění pozemků – územní plán HMP
7. Cenová mapa stavebních pozemků HMP
8. Návrh kupní smlouvy
9. Usnesení Rady HMP č. 1717 ze dne 10. 8. 2026

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Vážená pan [redacted]
Vážený pan [redacted]

Odbor ochrany prostředí
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

V Praze dne 5.5.2026

Č. J.: MHMP 361416/2026

Věc: Souhlas s úplatným převodem pozemků 1539/60 a 1539/61 v k.ú. Praha - Dubeč

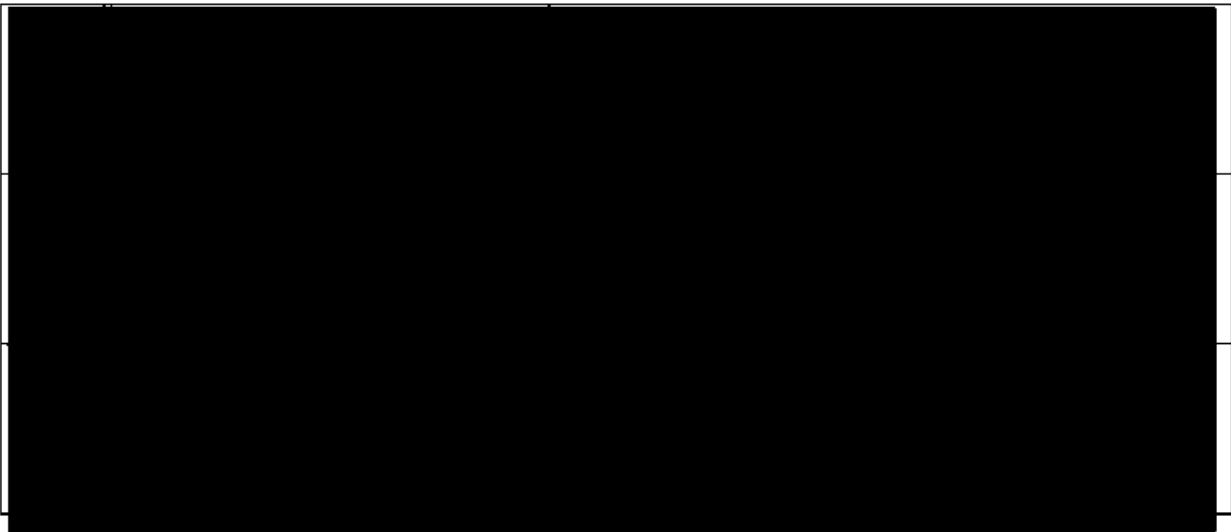
Vážení,

na základě vašeho dopisu ze dne 23.04.2026 a naší předchozí komunikace souhlasíme s úplatným převodem pozemků v k.ú. Praha Dubeč:

LV	Parcela	Výměra	jedn.
731	1539/60	1840	m ²
731	1539/61	4348	m ²
	Celkem m ²	6188	m ²

Souhlasíme s nabídnutou celkovou cenou dle znal. posudku č. 1317-34/2026 za převod obou pozemků ve výši 1 801 000,00 Kč.

Majitelé pozemků:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2026 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 633330 Dubeč

List vlastnictví: 731

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/6
		2/3
		1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1539/60	1840	orná půda		zemědělský půdní fond
1539/61	4348	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1539/60, Parcela: 1539/61

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 34 D-3399/2008 -39 ze dne 25.03.2009. Právní moc ke dni 17.04.2009.

Z-53211/2009-101

Pro:

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 20 D 853/2012 - 89 ze dne 10.12.2012. Právní moc ke dni 10.12.2012.

Z-89963/2012-101

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2026 08:31:09. Zápis proveden dne 06.03.2026.

V-9640/2026-101

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2026 10:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 633330 Dubeč

List vlastnictví: 731

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1539/60	22601	659
	22611	1181
1539/61	22601	2180
	22611	2168

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: 21.05.2026 11:09:12

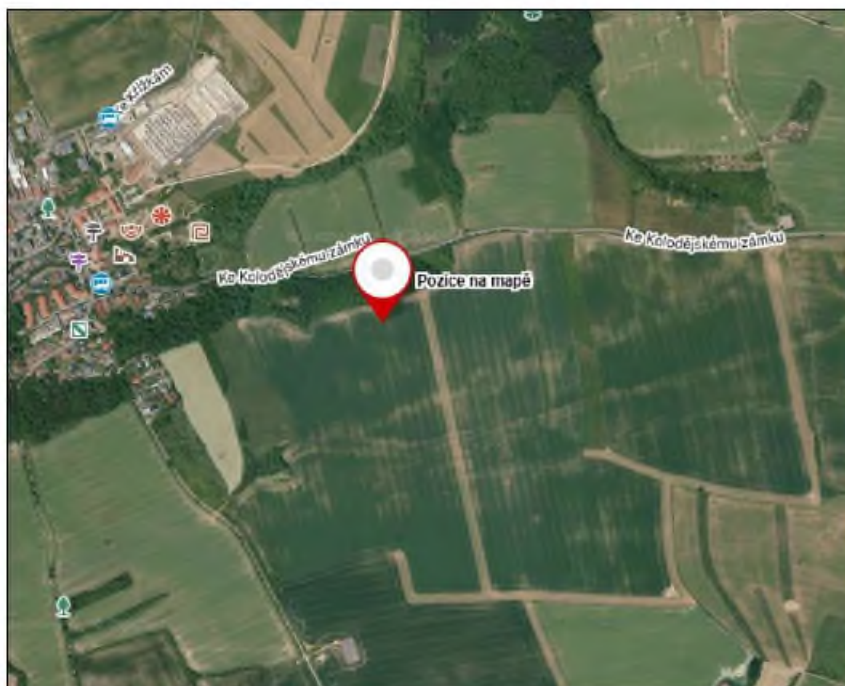
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 030886/2026 (u znalce č. 1317-34/2026)

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, vše v katastrálním území Duheč, obec Praha, okres Hl.m.Praha, kc dni 9.4.2026.



Objednatel posudku: Hlavní město Praha
Odbor ochrany prostředí MIIMP
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1
IČO: 00064581

Účel posudku: podklad pro uzavření smluvních vztahů

Posudek vypracoval:



ve spolupráci se společností:



Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Počet stran: 18, včetně 6 stran příloh. Objednavateli se předává v 5 vyhotovení.

V Praze, dne 14. dubna 2026

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	3
1.1.	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2.	Účel znaleckého posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4.	Prohlídka nemovitosti	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	3
2.1.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.2.	Definice pojmů	4
2.3.	Analýza ocenění	5
2.3.1.	Obvyklá cena	5
3.	NÁLEZ	7
3.1.	Vlastnické a evidenční údaje	7
3.2.	Práva a závazky k oceňovaným nemovitostem	7
3.3.	Dokumentace a skutečnost	7
3.4.	Analýza polohy	7
4.	POSUDEK	8
4.1.	Odhad obvyklé ceny pozemku	8
4.1.1.	Porovnávací metoda	8
4.1.2.	Obvyklá cena	11
4.2.	Výsledky analýzy dat	11
	ZÁVĚR	11
	PŘÍLOHY	12
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě písemné Smlouvy o dílo č. DIL/54/12/024815/2025 ze dne 3.3.2025 a jejího upřesnění v e-mailové korespondenci, vypracovat znalecký posudek, jehož předmětem je odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, vše v k.ú. Dubeč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni místní prohlídky.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro uzavření smluvních vztahů.

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

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, nebyly znalci sděleny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídku nemovitostí, vě. fotodokumentace jejího současného stavu, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, [REDAKCE], dne 9.4.2026 a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

Datum místní prohlídky je zároveň rozhodným datem, ke kterému je tento posudek zpracován.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro list vlastnictví č. 731, pro k.ú. Dubeč, obec Praha, ze dne 30.3.2026.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:5000.
- Informace poskytnuté zástupci Odboru ochrany prostředí MHMP.
- Letecké snímky
- Snímek z Cenové mapy pozemků Prahy pro rok 2026.
- Snímek z územního plánu Prahy.
- Informace o kupních smlouvách z archivu ČUZK.
- Informace z internetu a realitních serverů, včetně informací od realitních kanceláří, o nabídkových cenách a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti [REDAKCE] o prodeji a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

2.2. Definice pojmů

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. 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 na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací cena

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejků (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určené obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Alternativními způsoby ocenění majetku, přípouštěnými tímto zákonem jsou

- 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,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- 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,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění nemovitostí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového, případně výnosového způsobu ocenění.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě **tržní hodnoty**.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od výše uváděných cen, resp. hodnot, výrazně odlišovat.

2.3. Analýza ocenění

2.3.1. Obvyklá cena

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních

poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

„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.“

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí vychází vždy z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Při hledání **obvyklé ceny pozemků** je prvním a z hlediska hledání tržních vztahů v daném místě a čase nej přesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění **porovnávací způsob**, který bere v potaz ceny realizované na současném trhu s podobnými nemovitostmi, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, ocení zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele zjistit úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, pozemky na úrovni tržní hodnoty, která vychází z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou. Vzhledem ke skutečnosti, že při ocenění byl zjištěn dostatek informací o prodejních cenách pozemků, byly pozemky oceněny na úrovni obvyklé ceny.

Nákladový a výnosový způsob ocenění pozemků se zpravidla nepoužívá nebo je obtížně vyčíslitelný, neboť pozemky bez budov (s výjimkou zemědělských pozemků) se pronajímají jen zřídka a informace o uzavřených nájemních smlouvách nebývají veřejně publikovány a jsou mnohem hůře dostupné, nežli informace o smlouvách kupních. Nákladové ocenění pozemků je problematické i proto, že rozhodující nákladovou položkou při pořízení pozemků zpravidla bývá jejich vlastní kupní cena.

3. NÁLEZ

3.1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 731, pro katastrální území Dubeč, obec Praha, okres Hlavní město Praha je vlastníkem pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61:

1.		<i>podíl 1/6</i>
2.		<i>podíl 2/3</i>
3.		<i>podíl 1/6</i>

3.2. Práva a závazky k oceňovaným nemovitostem

V katastru nemovitostí nejsou evidována žádná věcná břemena, zástavní práva ani ostatní práva, která by měla vliv na výši obvyklé ceny.

Vedle v KN evidovaných práv nejsou zpracovatelům známa žádná další omezení, vztahující se k posuzovaným nemovitostem, s výjimkou polohy převážně větší části pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, na které dle územního plánu zasahuje ochranné pásmo komunikace budovaného Pražského okruhu (Úsek 511 Běchovice–D1).

Všechna uvedená omezení a břemena byla zohledněna v odhadu obvyklé ceny.

3.3. Dokumentace a skutečnost

Místní prohlídkou bylo zjištěno, že podklady poskytnuté objednatelem k tomuto posudku jsou věcně správné a odpovídají skutečnosti.

3.4. Analýza polohy

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území a městské čtvrti Dubeč, které spadá do správního území hlavního města Prahy.

Dubeč je území na jihovýchodě hlavního města Prahy tvořící území městské části Praha-Dubeč, jejíž součástí je i místní část Dubeček. Praha-Dubeč je od 1990 městská část Prahy. Městská část je součástí městského obvodu Praha 10.

V městská část Praha-Dubeč najdete služby, jako jsou zdravotní středisko, několik restaurací a hospod, velkoobchod, víceúčelový dům s poštou a další menší prodejny a služby. V Dubči funguje několik soukromých školek, mateřská škola, základní škola a Základní umělecká škola MusicArt Univerzity Karlovy v Praze.

Městská hromadná doprava je do Dubče zajištěna především od metra A ze stanice Skalka spoji bus linek 111 a 329, důležité je také spojení linky 240 se stanicemi Černý Most na trase metra B a Háje na trase metra C. Noční autobusová linka 908 jezdí z Jinonic přes centrum Prahy. Městská část je vybavena všemi základními inženýrskými sítěmi.

Oba oceňované pozemky parc.č. 1539/60 i 1539/61, jsou součástí jednoho většího zemědělsky obdělávaného honu, který svou západní hranici přiléhá k asfaltové komunikaci – Netlucké ulici, na severní hranici přiléhá k lesnímu porostu a komunikaci spojující Dubeč s Kolodějskými (ulice Ke Kolodějskému zámku), na východě a jihu sousedí s dalšími zemědělskými pozemky.

Posuzované pozemky parc.č. 1539/60 a 1539/61 jsou v evidenci KN registrovány jako orná půda. Pozemky na sebe navazují a tvar obou pozemků je nepravidelný, přibližně protáhlý ve směru S-J,

souběžně vedený podél budoucího tělesa Pražského okruhu, ve vzdálenosti cca 20 m západně. Pozemky jsou mírně svažité, se severní expozicí.

Posuzované pozemky v současnosti nejsou přímo přístupné z jakékoli komunikace. Přístupné jsou pouze přes sousední zemědělské pozemky.

Nejbližší zástavbu tvoří lokalita s RD na okraji Dubče, ve vzdálenosti cca 500 m západním směrem.

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám:

- pozemek parc.č. 1539/60 = BPEJ 22601 o výměře 659 m² a BPEJ 22611 o výměře 1 081 m²,
- pozemek parc.č. 1539/61 = BPEJ 22601 o výměře 2 180 m² a BPEJ 22611 o výměře 2 168 m².

Dle platného územního plánu leží oba posuzované pozemky parc.č. 1539/60 i 1539/61 v celé výměře v území s označením LR ve významu lesní porosty.

Popis jednotlivých územně plánovacích zón je uveden níže:

LR - lesní porosty

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neshoditelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4. POSUDEK

4.1. Odhad obvyklé ceny pozemku

Obvyklá cena posuzovaného pozemku, využívaného pro zemědělské účely je odhadnuta na základě porovnávacího způsobu ocenění.

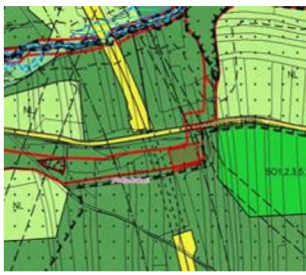
4.1.1. Porovnávací metoda

Do porovnání byly zařazeny obdobné pozemky, které jsou užívány pro zemědělskou rostlinnou prvovýrobu, v blízkosti (budované) komunikace. Pro daný segment trhu bylo v daném místě a čase vybráno 6 porovnatelných reprezentantů pozemků. Údaje o porovnatelných pozemcích byly hledány, jednak v kupních smlouvách, jednak v realitních nabídkách presentovaných na Internetu a

v realitním tisku. Všechny použité případy reprezentují pozemky, které byly předmětem kupních smluv. Výběr byl zaměřen na pozemky, které svým charakterem a polohou nejvíce odpovídají posuzovanému pozemku.

S ohledem na charakter posuzovaného pozemku a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz nabídky, resp. prodeje pozemků i z okolních katastrů Prahy, splňující hledané charakteristiky. Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných pozemků pak byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů).

Výsledky porovnání byly zpracovány pomocí tabulkového procesoru a jsou uvedeny v tabulkách na následujících stranách.

	Nemovitost	1	2	3
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-33353/24	V-33100/2024	V-73872/2025
	Datum	VI.24	VI.24	XI.25
	Region	Praha	Praha	Praha
	Obec	Praha - Dubeč	Praha - Dubeč	Praha - Dubeč
	Místo	Ke Kolodějskému zámku	Ke Kolodějskému zámku	Ke Kolodějskému zámku
	Pozemek (m2)	12 489	4 025	26 213
	Popis	Prodej pozemků (1515/41 a 1539/49) s evidovaným druhem orná půda. Pozemky leží dle ÚP v zóně LR.	Prodej pozemku (1538/1 a 1539/64) s evidovaným druhem lesní porost a orná půda. Pozemky leží dle ÚP v zóně LR. Pozemky leží v ochranném pásmu budovaného městského okruhu. Uvedená cena se uvažuje bez navýšení za urychlení výstavby.	Prodej pozemku (1515/43) s evidovaným druhem orná půda. Pozemek leží dle ÚP v zóně LR. Pozemek leží v ochranném pásmu budovaného městského okruhu.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	3 610 000	1 121 310	7 497 000
	Požad.cena v (Kč/m2)	289	279	286
i1	index polohy	1,025	1,000	1,000
i2	index času	1,050	1,050	1,000
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,025	1,000	1,050
CU	Cena upravená (Kč/m2)	319	292	300
	Váha 1 - 3 (5)	3	3	3
		kupní smlouva	kupní smlouva	cena z kupní smlouvy (KN)

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-66951/2025	V-21341/2024	V-68520/2025
	Datum	X.25	IV.24	X.25
	Region	Praha	Praha	Praha
	Obec	Praha - Dubeč	Praha - Vínohrad	Praha - Dubeč
	Místo	Ke Kolodějskému zámku	Mladoboleslavská	Ke Kolodějskému zámku
	Pozemek (m2)	16 221	29 477	51 851
	Popis	Prodej pozemků (1515/47,/49,/50, 1539/58 a 1581/18) s evidovaným druhem orná půda. Pozemky leží dle ÚP v zóně LR (95%) a SO12357 (5%). Pozemky leží v ochranném pásmu budovaného městského okruhu.	Prodej pozemků (1574/3, 1575/14 a 1575/16) s evidovaným druhem vodní plocha a orná půda. Pozemky leží dle ÚP převážně v zóně OP, malá část v ZMK.	Prodej pozemků (1515/18,/39,/48, 1525/4, 1526/2, 1528 a 1539/59) s evidovaným druhem orná půda a malé pozemky lesních porostů a trvalého travního porostu. Pozemky leží dle ÚP v zóně LR (95%) a SO12357 (5%). Pozemky leží v ochranném pásmu budovaného městského okruhu.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	4 282 000	7 000 000	13 741 000
	Požad.cena v (Kč/m2)	264	237	265
i1	index polohy	1,000	1,000	1,000
i2	index času	1,000	1,050	1,000
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,025	1,050	1,100
CU	Cena upravená (Kč/m2)	271	262	292
	Váha 1 - 3 (5)	3	2	3
		cena z kupní smlouvy (KN)	cena z kupní smlouvy (KN)	cena z kupní smlouvy (KN)

V	Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku	291	Kč/m2
	Index obchodovatelnosti	1,00	(-)
Cs	Cena srovnatelná (Kč/m2)	291	Kč/m2

Poznámka: Jako index času byl použit kumulovaný inflační koeficient.

4.1.2. Obvyklá cena

Odhadnutá obvyklá jednotková cena posuzovaného pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, v katastrálním území Dubeč a obci Praha, zjištěná na základě porovnání, činí v daném místě a čase **291,-Kč/m²**.

4.2. Výsledky analýzy dat

Odhad obvyklé ceny posuzovaného pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, o celkové výměře 6 188 m², s evidovaným druhem orná půda, v katastrálním území Dubeč a obci Praha, stanovené na základě porovnání činí:

$$291,-\text{Kč/m}^2 \times 6\,188\text{ m}^2 = 1\,800\,708,-\text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, po zaokrouhlení činí: 1 801 000,- Kč.

ZÁVĚR

Úkolem tohoto posudku bylo, na základě písemné Smlouvy o dílo č. DIL/54/12/024815/2025 ze dne 3.3.2025 a jejího upřesnění v e-mailové korespondenci, vypracovat znalecký posudek, jehož předmětem je odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 1539/60 a 1539/61, vše v k.ú. Dubeč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni místní prohlídky.

Posudek byl vypracován jako podklad pro uzavření smluvních vztahů a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 9.4.2026.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí celková **obvyklá cena** pozemků parc.č. **1539/60 a 1539/61, o celkové výměře 6 188 m²**, v katastrálním území Dubeč, obec Praha, okres Hl.m.Praha, podle stavu ke dni místní prohlídky:

1 801 000 Kč (tj. 291 Kč/m²)

slovy : jeden milion osm set jeden tisíc korun českých.

Zpracovatel posudku prohlašuje, že posudek zpracoval v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

PŘÍLOHY

Přílohy	Počet stran
1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 731	2
2. Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:2000	1
3. Snímek z územního plánu a letecký snímek	1
4. Fotodokumentace nemovitosti	1
5. Legenda k porovnávacím metodám	1
Celkem stran příloh	6

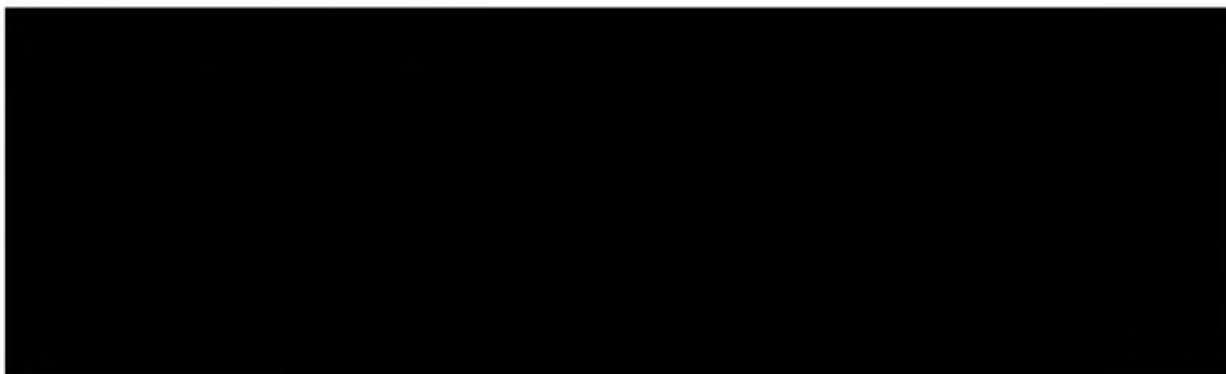
ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

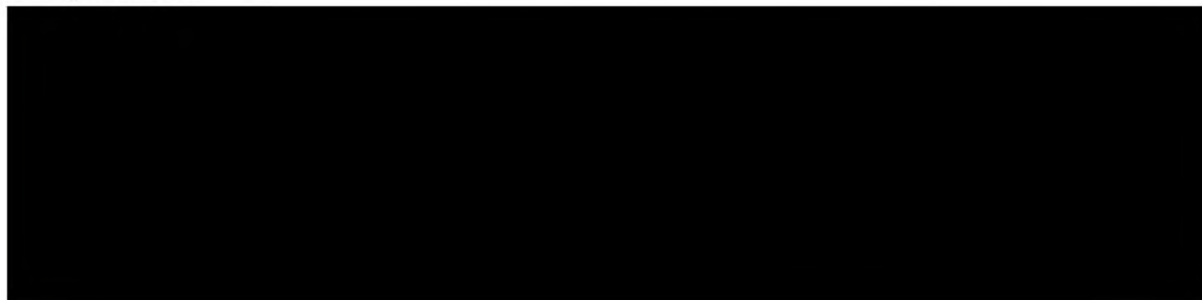
Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1317-34/2026 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 030886/2026 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze, dne 14. dubna 2026



Za společnost:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

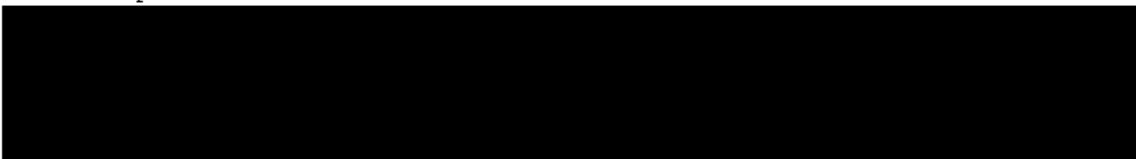
Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 633330 Dubeč

Líst vlastnictví: 731

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/6
		2/3
		1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1539/60	1840	orná půda		zemědělský půdní fond
1539/61	4348	orná půda		zemědělský půdní fond

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 odcitované údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1539/60, Parcela: 1539/61

Plomby a upomínky - Bez zápisu

E Nabyvatel titulu a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 34 D-3399/2008 -39 ze dne 25.03.2009. Právní moc ke dni 17.04.2009.

Z-53211/2009-101

Pro:



- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 20 D 853/2012 - 89 ze dne 10.12.2012. Právní moc ke dni 10.12.2012.

Z-89963/2012-101

Pro:



- o Smlouva kupní ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2026 08:31:09. Zápis proveden dne 06.03.2026.

V-9640/2026-101

Pro:



F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (HPKE) k parcelám

Parcela	HPKE	Výměra[m2]
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, kód: 101.		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 633330 Dubeč

List vlastnictví: 731

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1539/60	22601	659
	22611	1181
1539/61	22601	2180
	22611	2168

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: 30.03.2026 17:33:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.





Výřez z územního plánu obce Prahy



Letecký snímek



Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 5, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času – index inflace, ÚRS, HB index apod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.

Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

1,0	vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti
0,90 – 1,00	informace od realitních kanceláří a zalců
0,80 – 0,95	informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů

Kde **i4** je index stavu objektu, který vyjadřuje, kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** je index vlivu garáže (0,9 až 1,1), který představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) vyjadřuje vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

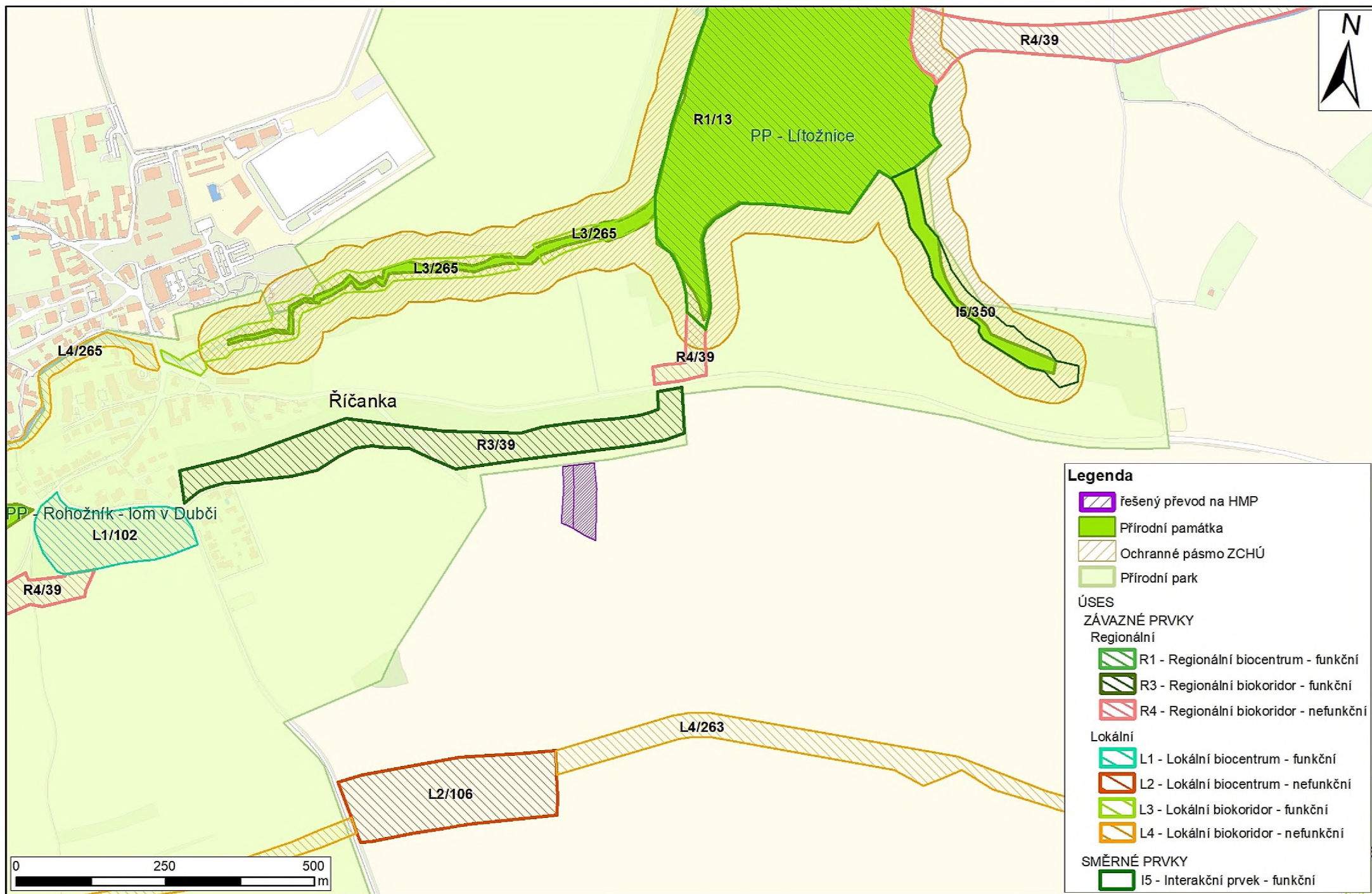
Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru 0,5 až 1,5.

Index obchodovatelnosti vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

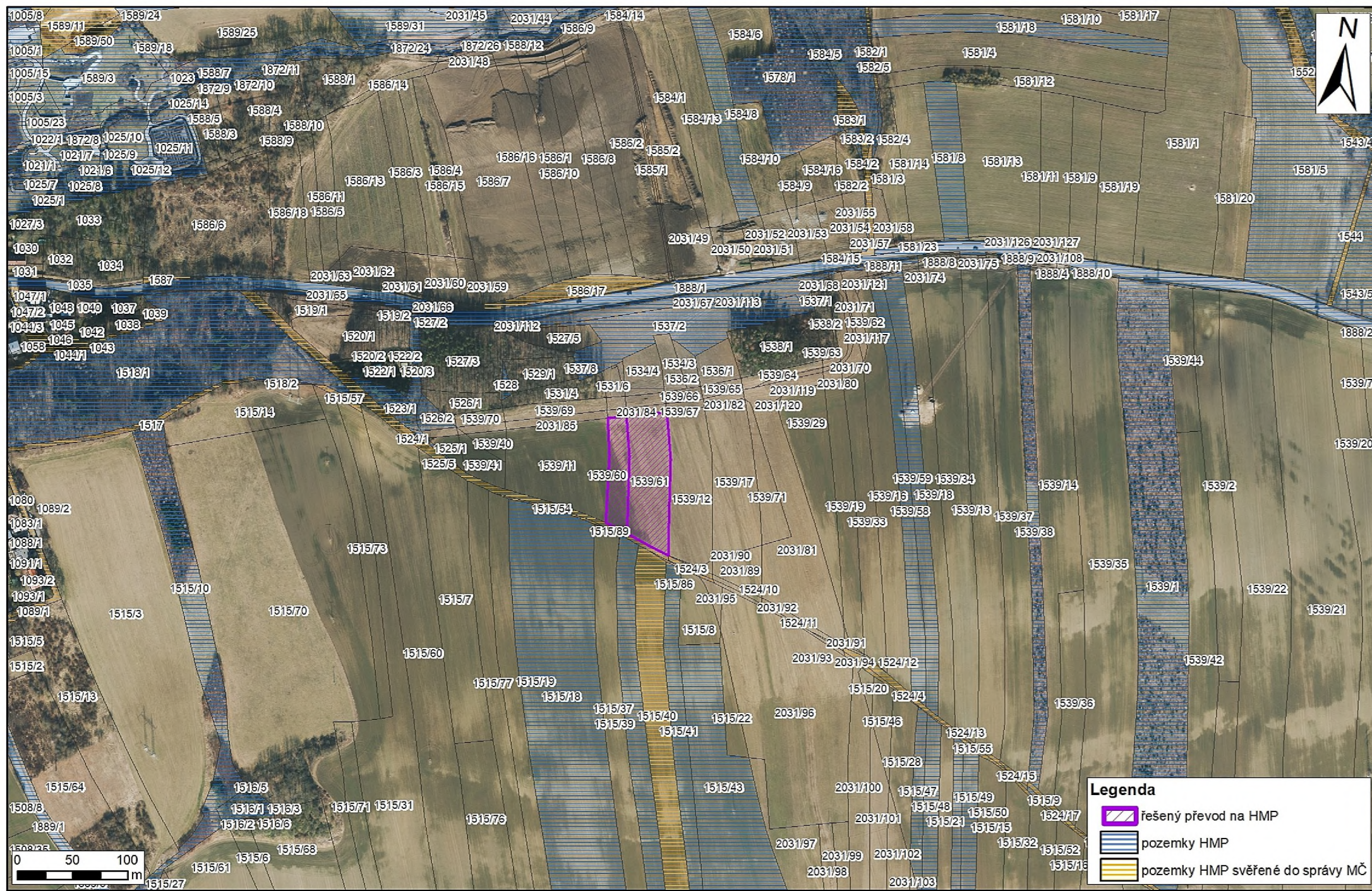
1 výborně obchodovatelná	(1,05 – 1,10)
2 dobře obchodovatelná	(1,00 – 1,05)
3 obchodovatelná	(0,90 – 1,00)
4 obtížně obchodovatelná	(0,70 – 0,90)
5 neobchodovatelná	(0,50 – 0,70)

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m² užitné plochy.

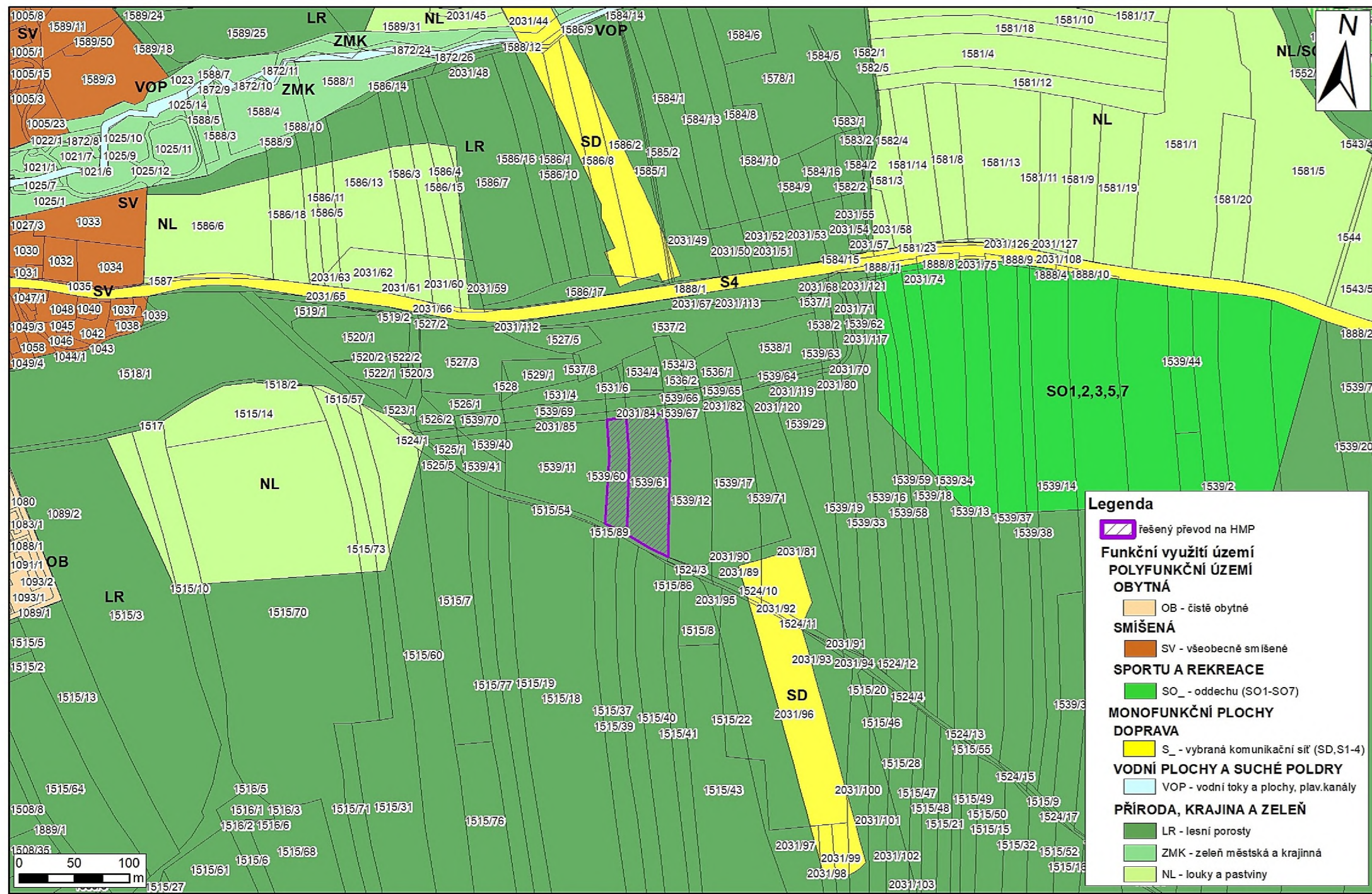
Pozemky parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč – širší souvislosti

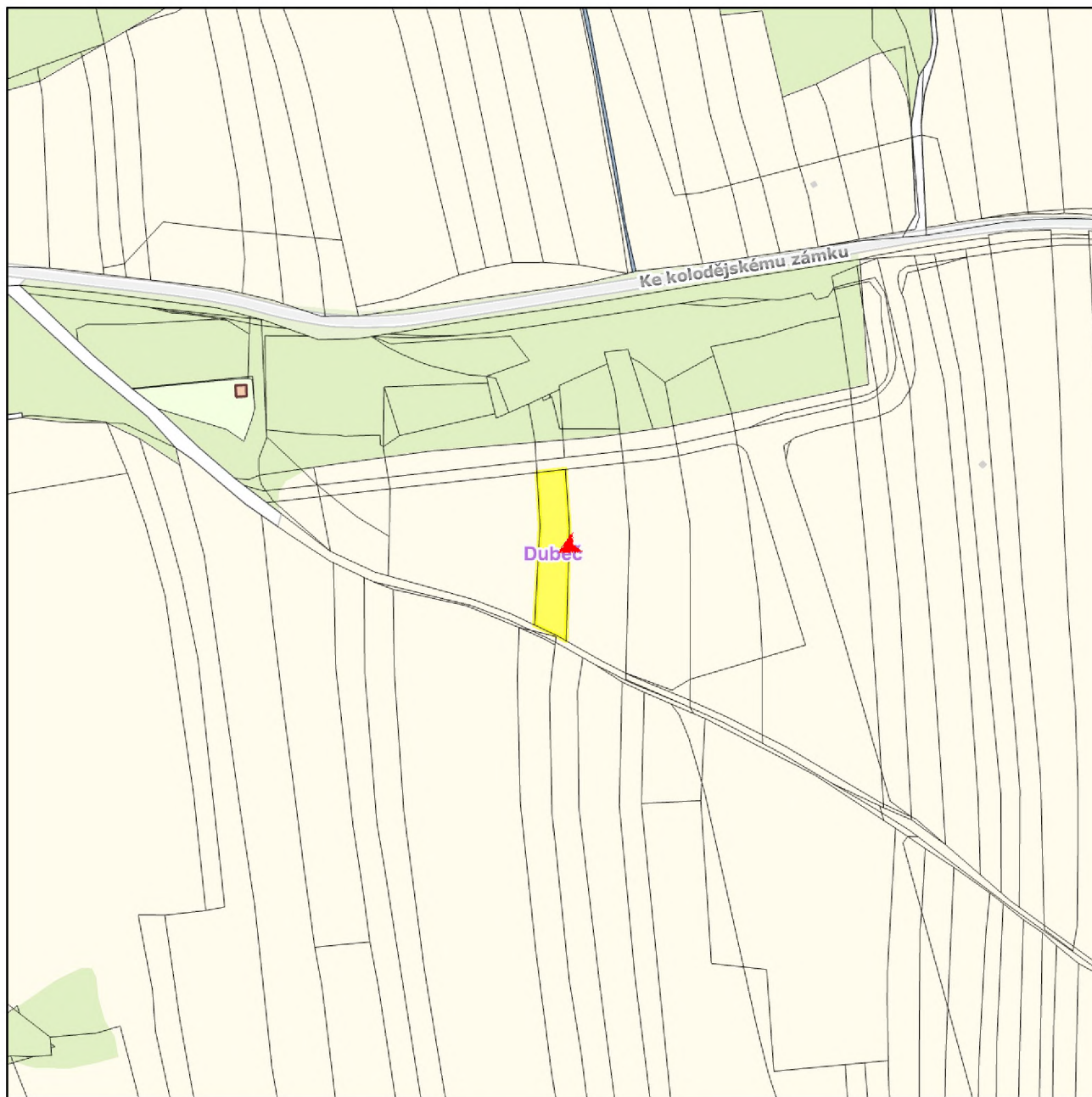


Pozemky parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč – vlastnické vztahy v území



Pozemky parc. č. 1539/60 a 1539/61 v kat. ú. Dubeč – územní plán HMP





Katastrální území

Název: Dubec

Parcela

Číslo parcely: 1539/60

Cena 2026

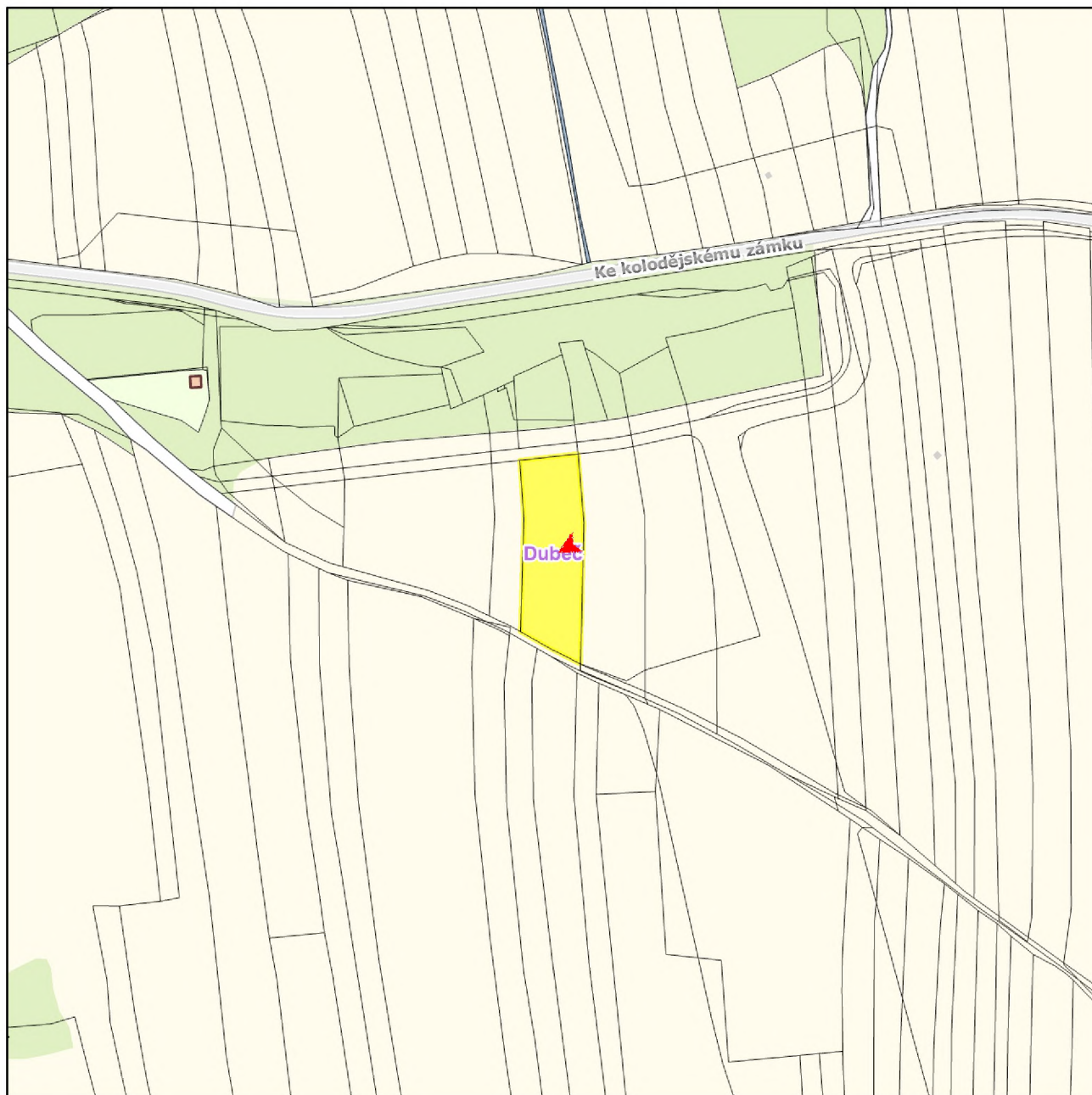
Mapový list: 77

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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



Katastrální území

Název: Dubec

Parcela

Číslo parcely: 1539/61

Cena 2026

Mapový list: 77

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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

Kupní smlouva

č. KUP/54/12/xxxxx/2026
evidenční číslo OCP MHMP xxx/2026
(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi následujícími smluvními stranami

1. [redacted] (spoluvlastnický podíl id. 1/6)

bytem [redacted]

r. č.: [redacted]

bankovní spojení: xxxx

číslo účtu: xxxx

[redacted] (spoluvlastnický podíl id. 2/3)

bytem [redacted]

r. č.: [redacted]

bankovní spojení: xxxx

číslo účtu: xxxx

[redacted] (spoluvlastnický podíl id. 1/6)

bytem [redacted]

r. č.: [redacted]

bankovní spojení: xxxx

číslo účtu: xxxx

(dále společně i každý zvlášť jako „prodávající“)

a

2. Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené RNDr. Štěpánem Kyjovským, ředitelem odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

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

číslo účtu: 27-5157998/6000

(dále jen jako „kupující“)

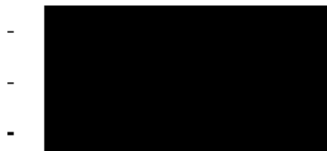
(oba dále jen jako „smluvní strany“).

Článek I.

1. Prodávající prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemků parc. č. 1539/60 o výměře 1 840 m² a parc. č. 1539/61 o výměře 4 348 m² v kat. ú. Dubeč, obec Praha, zapsaných na LV č. 731 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro výše uvedené katastrální území (dále jen „předmět převodu“).
2. [REDAKCE] vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3. [REDAKCE] a [REDAKCE] vlastní každý spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6. Vlastnické právo k předmětu převodu prodávající nabyli na základě těchto listin:
 - Usnesení soudu o schválení dědické dohody 34 D-3399/2008 -39 ze dne 25.03.2009. Právní moc ke dni 17.04.2009. Z-53211/2009-101.
 - Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 20 D 853/2012 - 89 ze dne 10.12.2012. Právní moc ke dni 10.12.2012. Z-89963/2012-101.
 - Smlouva kupní ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2026. Zápis proveden dne 06.03.2026. V-9640/2026-101.
3. Prodávající dále prohlašují, že jsou fyzickými osobami, které jednájí mimo rámec své podnikatelské činnosti.

Článek II.

1. Prodávající touto smlouvou převádí předmět převodu uvedený v článku I. odst. 1 smlouvy se všemi právy a povinnostmi s jejich vlastnictvím spojenými kupujícímu a kupující předmět převodu od prodávajících kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit prodávajícím kupní cenu sjednanou v odst. 3 tohoto článku.
2. Prodávajícím není známa žádná překážka právní ani faktická, která by jim bránila v platném jednání a dispozicemi s předmětem převodu.
3. Kupní cena sjednaná dohodou obou smluvních stran činí **1 801 000,00 Kč** (slovy: jeden milion osm set jedna tisíc korun českých).
4. Kupní cenu dle článku II. odst. 3 smlouvy se kupující zavazuje převést z účtu č. 27-5157998/6000 u PPF banky a.s., se sídlem Evropská 2690/17, Praha 6, na účty prodávajících ve lhůtě třiceti dnů od doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Uvedená kupní cena bude převedena na bankovní účty prodávajících uvedené na titulní straně této smlouvy, pod **VS: XXXX**, takto:



300 166,67 Kč

1 200 666,66 Kč

300 166,67 Kč

5. Prodávající prohlašují, že s uvedeným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí.

Článek III.

1. Prodávající prohlašují, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady. Kdyby se zjistilo, že takové právní vady existují, prodávající se zavazují takové vady vypořádat. Pokud by tyto právní vady nebylo možné vypořádat, kupující má právo od této smlouvy odstoupit.
2. Kupující byl seznámen s právním i faktickým stavem předmětu převodu a v tomto stavu jej kupuje a přejímá.

Článek IV.

1. Návrh na vklad do katastru nemovitostí učiní kupující. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, hradí kupující.
2. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu uvedenému v čl. I. odst. 1 smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, se sídlem v Praze, Katastrálním pracovištěm Praha, a to zpětně ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva tomuto katastrálnímu úřadu. Tímto dnem přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, zejména platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s předmětem převodu.
3. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy plně vázány.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajících nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit ostatním účastníkům tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí ustanovením § 573 občanského zákoníku.

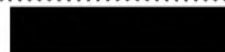
Článek V.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím 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 (dále „zákon o registru smluv“).
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí kupující. Uveřejněním smlouvy v registru smluv může dojít k uveřejnění některých osobních údajů, což smluvní strany svým podpisem berou na vědomí a s uvedeným souhlasí.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoli 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.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím. Tato evidence je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení smlouvy, datum jejího podpisu a text smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
6. Smlouva je vyhotovena v 11 autorizovaných stejnopisech, z nichž 3 stejnopisy obdrží prodávající, 7 stejnopisů kupující a 1 stejnopis Katastrální úřad pro hl. m. Prahu.
7. Autorizace se provede připojením otisku úředního razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
8. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. **XX/XX** ze dne **XX.XX.XXXX**.
9. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevíly svoji vážnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu.

Prodávající:

V dne

.....



V dne

.....
[Redacted]

V dne

.....
[Redacted]

Za kupujícího:

V Praze dne

.....
RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
Magistrátu hl. m. Prahy

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1717
ze dne 10.8.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1539/60 a 1539/61 v k.ú. Dubeč do vlastnictví
hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1539/60 o výměře 1 840 m² a parc. č. 1539/61 o výměře 4 348 m² v k.ú. Dubeč, obec Praha, zapsaných na LV č. 731, ze spoluvlastnictví ***** (id. 1/6), r.č. *****, bytem *****, ***** (id. 2/3), r.č. *****, bytem *****, a ***** (id. 1/6), r.č. *****, bytem *****, do vlastnictví hl.m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 1.801.000,00 Kč, tj. cca 291,00 Kč/m²

II. u k l á d á

1. náměstkyni primátora Ing. Janě Komrskové

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh na úplatné nabytí pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 10.9.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková
Tisk: R-58934
Provede: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková
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.