

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/90
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969
v katastrálním území Káraný

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatný převod pozemků parc. č. 2967 o výměře 41 m², parc. č. 2968 o výměře 23 m² a parc. č. 2969 o výměře 15 m² v katastrálním území Káraný, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví ***** , nar. ***** , bytem: ***** , ***** , *** ** ***** , za kupní cenu 154.050 Kč, tj. 1.950 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-14200
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

K návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný

Materiál je zpracován na základě žádosti xxxxxx xxxxxxxx ze dne 21.5.2025, vlastníka areálu Sport-Technik Bohemia s.r.o. v Káraném (dále jen „žadatel“). Pozemky parc. č. 2967 o výměře 41 m², parc. č. 2968 o výměře 23 m² a parc. č. 2969 o výměře 15 m² v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Káraný, o jejichž úplatný převod pan Vopička žádá, jsou zastavěny objekty skladových hal bez č.p./č.e. v jeho vlastnictví. Účelem převodu je sjednocení majetkových vztahů, jak co se týče pozemků s budovami, tak vztahů k okolním nemovitostem. Pozemky nelze užívat jinak než v rámci areálu.

V roce 2005, kdy rodina žadatele areál získala, patřily předmětné pozemky spolu s navazujícím pozemkem parc. č. 432/5 v k.ú. Káraný Pražským vodárnám, s.p. v likvidaci, z jejichž vlastnictví byly na hlavní město Prahu v roce 2008 převedeny na základě zákona č.172/1991 Sb. Zatímco pozemek s veřejnou komunikací parc. č. 432/5 v k.ú. Káraný hlavní město Praha prodalo obci Káraný, která pak část nacházející se v areálu oddělila pod parc. č. 432/9 a prodala žadateli, pozemky předkládaného návrhu zůstaly majetkoprávně nedorešeny. V důsledku nepřířazeného správce (viz níže) nebyla náhrada za faktické užívání účtována. Dosud nepromlčená náhrada za faktické užívání bude vyúčtována dopisem.

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

Pozemky:

Pozemek parc. č. 2967 o výměře 41 m² v k.ú. Káraný je zapsán v katastru nemovitostí (dále jen „KN“) na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 1701 pro vlastníka hlavní město Prahu a je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na celém pozemku parc. č. 2967 je umístěna stavba skladové haly bez č.p./č.e., jejíž větší část je umístěna na pozemku parc. č. 2964 vlastněném žadatelem.

Pozemek parc. č. 2968 o výměře 23 m² v k.ú. Káraný je zapsán v KN na LV č. 1701 pro vlastníka hlavní město Prahu a je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na celém pozemku parc. č. 2968 je umístěna stavba skladové haly bez č.p./č.e., jejíž stejně velká část je umístěna na pozemku parc. č. 2965 vlastněném žadatelem.

Pozemek parc. č. 2969 o výměře 15 m² v k.ú. Káraný je zapsán v KN na LV č. 1701 pro vlastníka hlavní město Prahu a je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na celém pozemku parc. č. 2969 je umístěna stavba skladové haly bez č.p./č.e., jejíž větší část je umístěna na pozemku parc. č. 2966 vlastněném žadatelem.

Pozemky parc. č. 2964, 2965 a 2966 v k.ú. Káraný, na nichž jsou umístěny části staveb skladových hal jsou v katastru nemovitostí zapsány na listu vlastnictví č. 1781 ve vlastnictví žadatele.

V evidenci nemovitého majetku jsou pozemky zařazeny do evidenční jednotky hl. m. Praha – OMA bez přiřazené správy.

Funkční využití:

Dle Územního plánu obce Káraný se pozemky nachází v zastavěném území v ploše výroby drobné – VD.

Stanoviska

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

bývalý odbor evidence majetku MHMP - není známa překážka, která by bránila převodu

Obec Káraný - k prodeji nemá námitek, z hlediska zájmu obce Káraný jsou tyto pozemky umístěny na hranici zájmového pozemku pro komunikaci v ploše nerušící výroba

Pražská vodohospodářská společnost, a.s. - jako správce vodohospodářského majetku hlavního města Prahy k prodeji nemá výhrady

Cena:

Tržní hodnota předmětných pozemků v k. ú. Káraný je stanovena dle znaleckého posudku č. 031126/2026 ze dne 10.05.2026, zpracovaného ATING, znaleckou kancelář s.r.o., IČO: 21361177, , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, znalkyní xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, a to ve výši 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m².

Fakturovaná cena zpracování znaleckého posudku činila 30 250 Kč včetně DPH.

Projednávaný převod nepodléhá dani z přidané hodnoty podle § 56 Zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pozemky nesplňují kritéria pro použití koeficientu 1,5 při stanovení kupní ceny podle Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy přijatých usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2427 ze dne 6. 11. 2023. Neaplikování koeficientu bylo potvrzeno usnesením Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy.

Výbor pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy:

Záměr úplatného převodu pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v k.ú Káraný byl projednán na 31. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy dne 19.03.2026 jako bod č. 25, který hlasováním: PRO 9, ZDRŽEL SE 0, PROTI 0 vydal usnesení: „souhlasí s úplatným převodem pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný panu MV za tržní cenu dle znaleckého posudku, bez uplatnění koeficientu“.

Protokol:

V souladu s platnými Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy byl s žadatelem sepsán Protokol o výsledku jednání odboru majetkových agend MHMP ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy s návrhem kupní ceny ve výši 154.050 Kč. Jistota ve výši 15.405 Kč byla v termínu složena na účet hlavního města Prahy.

Záměr – úřední deska:

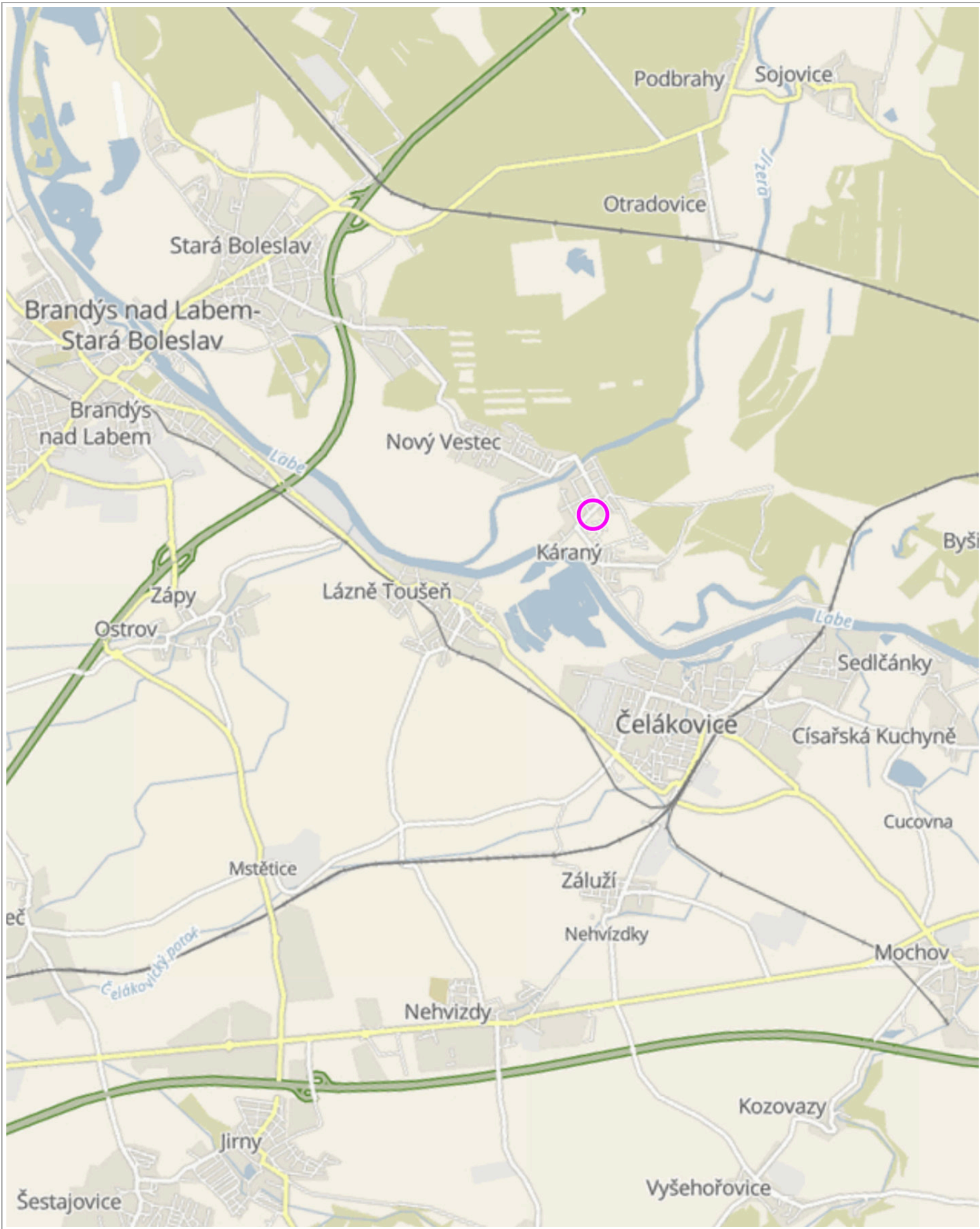
Záměr úplatného převodu pozemků parc. č. 2967 o výměře 41 m², parc. č. 2968 o výměře 23 m² a parc. č. 2969 o výměře 15 m² v katastrálním území Káraný byl zveřejněn na úřední desce pod č.j.: MHMP 537182/2026 ve dnech od 26.05.2026 do 15.06.2026. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

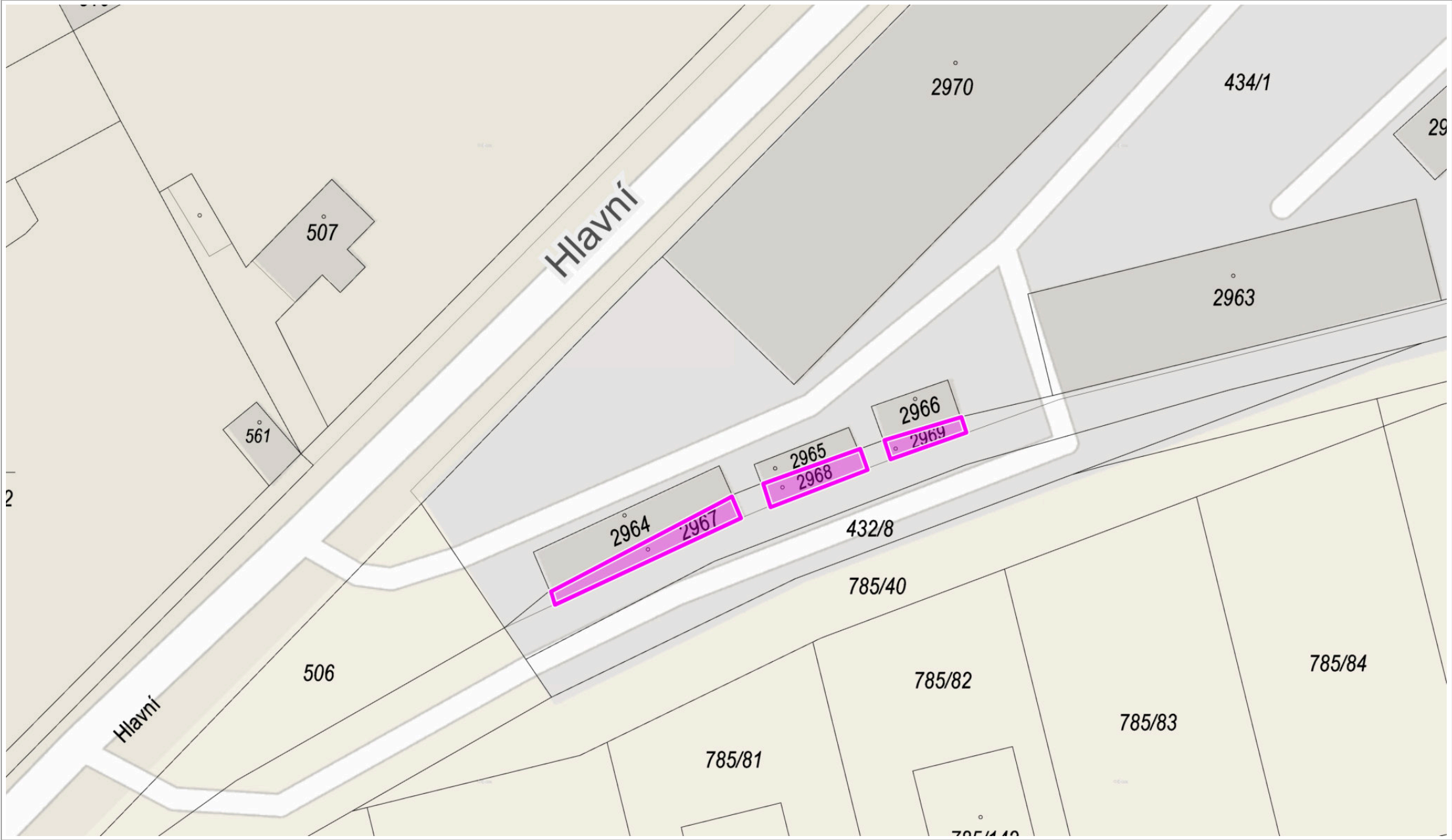
Návrh odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy:

Schválit úplatný převod parc. č. 2967, parc. č. 2968 a parc. č. 2969 v katastrálním území Káraný o úhrnné výměře 79 m², z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví xxxxx xxxxxxxx, nar.: xxxxxxxxxxxx, bytem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, za kupní cenu 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m² bez uplatnění koeficientu 1,5.

Přílohy:

- 1.1 Orientační mapa, Katastrální mapa, Ortofotomapa
- 1.2 Žádost, historický plán areálu (z roku 2005)
- 1.3 Územní plán obce Káraný
- 1.4 Výpisy z KN
- 1.5 Stanoviska
- 1.6 Znalecký posudek č. 031126/2026 ze dne 10.05.2026
- 1.7 Záměr č.j. MHMP 537182/2026
- 1.8 Protokol
- 1.9 Část zápisu Výboru pro správu majetku ZHMP ze dne 19.03.2026
2. Návrh kupní smlouvy









MHMP090VQJM

Hlavní město Praha
Zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP, IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1
K rukám Ing. Holubové

Věc: Žádost za účelem sjednocení vlastnictví zapomenutých pozemků

Žádám o koupi tří pozemků, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Pozemky se nachází uprostřed mého areálu, není k nim přístup a byly opomenuty ve sjednocení při koupi celého areálu viz. přiložená situace.

Jedná se o pozemky číslo:

- 2967 (41m²)
- 2968 (23m²)
- 2969 (15m²)

Dříve, když jsme kupovali areál, patřily státnímu podniku Pražské vodárny, který byl v té době v likvidaci.

Pozemky 2967, 2968 a 2969 v době koupě našeho areálu, dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7.6. 2005, patřily Pražským vodárnám, statní podnik v likvidaci, Národní 313/13, Praha 1, Staré město, 110 01.

Pozemek viz. citovaná betonová rampa 2973 v té době patřil Hlavnímu městu Praha, Mariánské náměstí.

- 2973 (65m²) – zde se jedná o část staré betonové rampy ve výšce 1 m, která je z části v pozemku 2972 součástí našeho areálu. Na odkupu tohoto pozemku jsme již domluveni po dnešním jednání se starostkou, která slíbila, že tento pozemek nám po převodu na obec Káraný odprodá za odhadní cenu. Jsou s Vámi již v jednání delší dobu o jeho směně s dalšími pozemky, tak aby se to nekomplikovalo odkoupíme časem 2973 od naší obce.

Žádáme Vás o sdělení kupní ceny, kterou obratem zaplatíme. Pro info pozemek 2973 (65m²) byl ohodnocen posudkem z 27.3.2024 na částku 1810Kč/m² v uvažované tržní hodnotě.

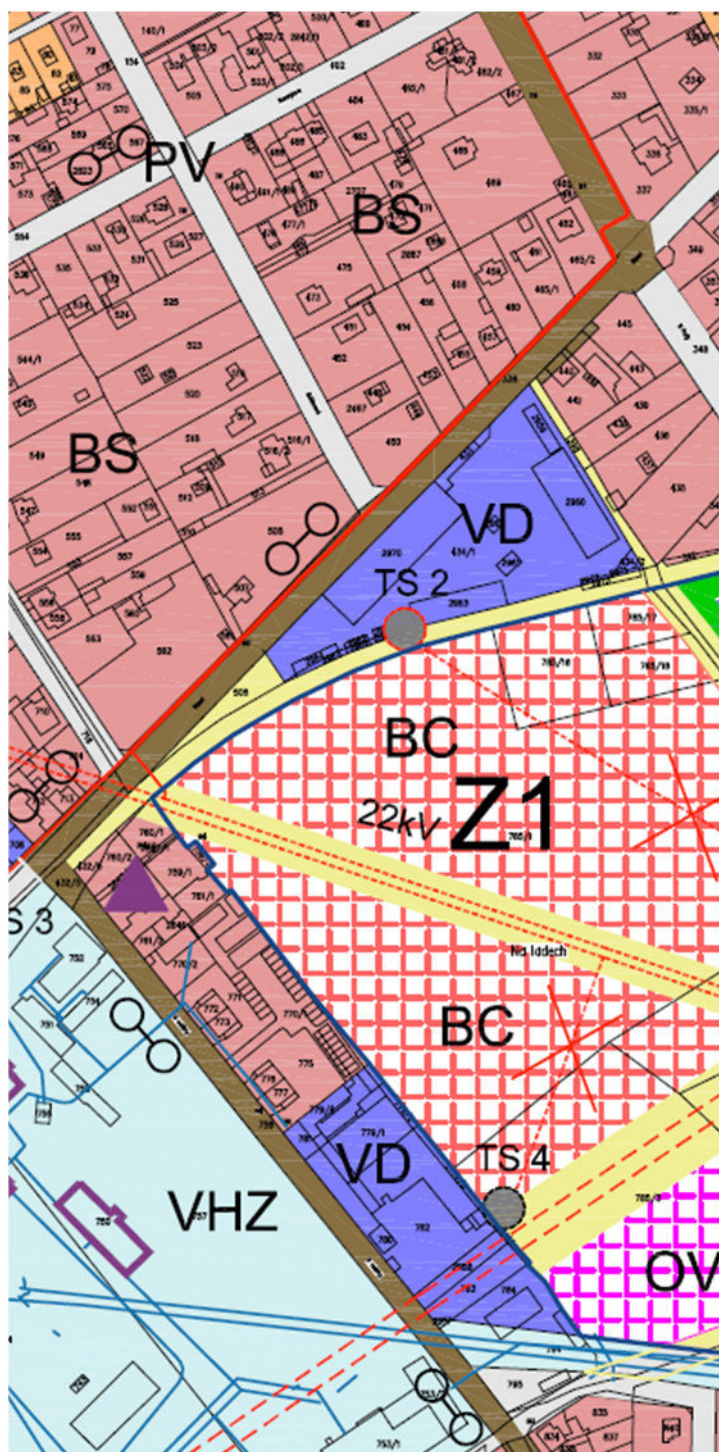
Děkuji předem za kladné vyřízení a oznámení vašeho rozhodnutí a stanovení ceny na zbylé 3 pozemky, které zatím nebyly ohodnoceny a nacházejí se v uzavřeném mém oploceném průmyslovém areálu.

Majitel areálu



Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna MHMP	
ČÍSLO JEDNACI:	MHMP
DORUČENO DNE:	21-05-2025
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	1
Počet a druh nelistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	JANA KRULISOVÁ





LEGENDA

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	hranice řešeného území
	hranice zast. území k 1. 3. 2011
	hranice zastavěného území

Plochy s rozdílným způsobem využití

I.	II.	
		plochy pro bydlení smíšené - BS
		plochy pro bydlení čisté - BC
		plochy občanské vybavenosti - OV
		plochy občanské vybavenosti - sport - OS
		vodohospodářská zařízení a koridory - VHZ
		plochy rekreace individuální - RI
		plochy výroby drobné - VD
		plochy pro výrobu zemědělskou - VZ
		veřejná prostranství - PV
		zelen soukromá - ZS
		zelen ochranná - ZO
		silnice III. třídy + OP - DS
		plochy technické infrastruktury - TI
		plochy nezastavěné smíšené - NS _x
Index: p - přírodní plochy		
v - vodní plochy		
l - lesní plochy		
z - zemědělské plochy		
k - kulturní plochy		
		plochy nezastavěné smíšené - NS _c rekreace pobytová
		plochy vodní - VV
		plochy lesní - NL
		plochy zemědělské - NZ
		železnice - DZ

I. plochy stabilizované

II. plochy návrhové

Základní limity území - technické a dopravní

stav	návrh	
		venkovní vedení VN 22kV
		venkovní vedení VVN 110,220,400kV
		kabelová vedení VN 22kV
		rušené kabelová vedení VN 22kV
		trafostanice ČEZ
		trafostanice jiných vlastníků
		trafostanice ČEZ posílené
		železnice
		silnice III. třídy
		účelové cesty v krajině
		pěší lávky
		cyklostezky

ÚZEMNÍ PLÁN KÁRANÝ

Obec: Káraný

Okres: Praha - Východ

Kraj: Středočeský

Pořizovatel: Ing. arch. Bredová

Objednatel: obec Káraný

Zpracovatel: Ing. arch. Eva Sommerová Gagarinova 1083, Praha 6, 16500

HLAVNÍ VÝKRES

urbanistická koncepce a uspořádání krajiny

Datum: 08/2012

Měřítko: 1:5000

Číslo: A2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: S-MHMP 589383/2025 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1701

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581
11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2967 41 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 1781**

2968 23 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 1781**

2969 15 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 1781**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 01.09.2008.**

Z-22247/2008-209

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 10.08.2026 16:10:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: S-MHMP 589383/2025 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

119	106	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Káraný, č.p. 99, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 119

120/1	582	zahrada		
-------	-----	---------	--	--

zemědělský půdní fond

131/4	27	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 131/4

131/6	77	zahrada		
-------	----	---------	--	--

zemědělský půdní fond

432/9	887	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	-----	----------------	-------------	--

433	103	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Káraný, č.p. 34, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 433

434/1	4883	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	------	----------------	--------------------	--

434/2	53	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	----	----------------	-------------	--

2959	120	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2959

2960	711	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2960

2961	56	zastavěná plocha a nádvoří		
------	----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2961

2962	30	zastavěná plocha a nádvoří		
------	----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2962

2963	424	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2963

2964	77	zastavěná plocha a nádvoří		
------	----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2965	23 zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.		
2966	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.		
2970	1243 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, ubyt.zař		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2970		
2971	16 ostatní plocha	jiná plocha
2973	65 ostatní plocha	jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	2964 2967, LV 1701	
bez čp/če	jiná st.	2965 2968, LV 1701	
bez čp/če	jiná st.	2966 2969, LV 1701	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- veškeré dluhy na vrácení úvěru dle smlouvy o úvěru ze dne 23.04.2025 ve výši 55.000.000,- Kč
- budoucí dluhy v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do dne 31.12.2060, a to do celkové výše 110.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 119, Parcela: 120/1, Parcela: 131/4, Parcela: 131/6, Parcela: 2959, Parcela: 2960, Parcela: 2961, Parcela: 2962, Parcela: 2963, Parcela: 2964, Parcela: 2965, Parcela: 2966, Parcela: 2970, Parcela: 432/9, Parcela: 433, Parcela: 434/1
Stavba: bez čp/če na parc. 2964, 2967, Stavba: bez čp/če na parc. 2965, 2968, Stavba: bez čp/če na parc. 2966, 2969

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:33:08. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha-východ

V-5143/2025-209

Pořadí k 28.04.2025 09:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:33:08. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha-východ

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kod: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5143/2025-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:33:08. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha-východ

V-5143/2025-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:33:08. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha-východ

V-5143/2025-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: 119, Parcela: 120/1, Parcela: 131/4, Parcela: 131/6, Parcela: 2959, Parcela: 2960, Parcela: 2961, Parcela: 2962, Parcela: 2963, Parcela: 2964, Parcela: 2965, Parcela: 2966, Parcela: 2970, Parcela: 432/9, Parcela: 433, Parcela: 434/1

Stavba: bez čp/če na parc. 2964, 2967, Stavba: bez čp/če na parc. 2965, 2968, Stavba: bez čp/če na parc. 2966, 2969

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:33:08. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha-východ

V-5143/2025-209

Pořadí k 28.04.2025 09:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Upozornění na související údaje katastru nem. pro nemovitost

pro pozemek p.č. 432/5 v k.ú. Káraný je na jiném LV u pozemku p.č. 751/2 v k.ú. Lázně Toušeň evidována jednostranně povinnost z věcného břemene - služebnost vodovodu v šíři 15 m přes pozemek p.č. 731/8 (nyní 751/2) v k.ú. Lázně Toušeň pro pozemek p.č. 432/5 (pův. 910) v k.ú. Káraný, převzatá z pozemkové knihy

Oprávnění pro

Parcela: 432/9

Listina Usnesení soudu číslo deníku 281/1938.

POLVZ:90/1984

Z-13000090/1984-209

o Upozornění na související údaje katastru nem. pro nemovitost

Pro pozemek p.č. 432/5 je na jiném LV u pozemku p.č. 751/27 evidována jednostranně povinnost z věcného břemene - služebnost vodovodu v šíři 15 m přes pozemek p.č. 751/27

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

v k.ú. Lázně Toušeň pro pozemek p.č. 432/5 (pův. 910) v k.ú. Káraný, převzatá z
pozemkové knihy

Oprávnění pro

Parcela: 432/9

Listina Usnesení soudu číslo deníku 281/1938.

POLVZ:100/1984

Z-13000100/1984-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 09.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2005.

V-7006/2005-209

Pro:

- o Smlouva darovací ze dne 13.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.08.2007.

V-8153/2007-209

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 16.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2013.

V-3408/2013-209

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 30.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2017 14:49:37.
Zápis proveden dne 15.01.2018.

V-20658/2017-209

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 13:02:01.
Zápis proveden dne 31.10.2025.

V-13058/2025-209

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 23.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2026 10:32:04.
Zápis proveden dne 21.07.2026.

V-8861/2026-209

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
120/1	22110	582
131/6	22110	77

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 15:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564974 Káraný

Kat.území: 708020 Káraný

List vlastnictví: 1781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.08.2026 16:12:29

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/>.



**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení



Pro:

Vladimíra Holubová, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s majetkem

Č. j.:

MHMP 662991/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 604345/2025

Počet listů/příloh: -/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jiřina Jirešová

236 002 281

Datum:

10.06.2025

Pozemky parc. č. 2967, 2968, 2969 v k. ú. Káraný

Vážená paní,

k Vaší žádosti o stanovisko k záměru prodeje pozemků parc. č. 2967, 2968, 2969 v k. ú. Káraný panu Milanovi Vopičkovi za účelem sloučení vlastnictví pozemků a objektů na nich umístěných sdělujeme, že z hlediska působnosti není odboru evidence majetku MHMP známa žádná překážka, která by bránila prodeji předmětných pozemků.

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

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

G-834/25



OBEC KÁRANÝ

Václavská 19, 250 75 Káraný, okres Praha – východ

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
ID 48ia97h

Č.j. KA/0590/2025

V Káraném dne 18.8.2025

Vyjádření obce Káraný k prodeji parc. č. 2967, 2968 a 2969 v k.ú. Káraný“

Z hlediska zájmu obce Káraný jsou tyto pozemky umístěny na hranici zájmového pozemku pro komunikaci v ploše nerušící výroba.

Proti prodeji parc. č. 2967, 2968 a 2969 v k.ú. Káraný **nemáme námitek.**

S pozdravem

Ing.
Barbora
Krejčí, Ph.D.

Ing. Barbora Krejčí Ph.D.
starostka obce



**Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Vladimíra Holubová
Nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1**

Vaše zpráva č.j.: MHMP 604116/2025

Naše značka: **05632/2025/02**

V Praze dne: 2. 6. 2025

Vyřizuje: L. Svojtková, I. 243

Stanovisko k prodeji pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969, k. ú. Káraný

Dobrý den,

na základě Vaší žádosti č. j. MHMP 604116/2025 ze dne 26. 5. 2025 sdělujeme, že Pražská vodohospodářská společnost a.s. jako správce vodohospodářského majetku hlavního města Prahy nemá výhrady k prodeji pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v k. ú. Káraný.

S pozdravem

Radka Kroupová
vedoucí úseku správy majetku

Radka
Kroupová



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031126/2026

obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha – východ.

Znalec:	ATING. znalecká kancelář s.r.o.
IČ: 21361177	[REDACTED]
	datová schránka: medy4ta
Číslo posudku v evidenci znalce:	240-25/2026

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

Číslo jednací:	OBJ/83/11/000428/2026
-----------------------	-----------------------

TRŽNÍ HODNOTA	154 050,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 05.05.2026

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 10.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci – pozemků parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha – východ.

Prohlášení znalce:

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

II. Nezávislost znalce:

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

III. Předpoklady ocenění:

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

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

IV. Časové omezení:

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemků parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha – východ, pro převod vlastnického práva.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.5.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. **Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Při určení tržní hodnoty

předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

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

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní

a postupy kvantitativní

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

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

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

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

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

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

Archivů realitních kanceláří

Územních plánů obce

Informací od zadavatele

Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka posudku č.j. OBJ/83/11/000428/2026 ze dne 27.3.2026.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1701, LV č. 1781 pro obec a k.ú. Káraný.
- Schválený územní plán obce.
- Snímek pozemkové mapy.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém.
- Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.
- Uskutečněné prodeje zjištěné dálkovým přístupem z KN.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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

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

POUŽITÁ LITERATURA Publikace:

1. BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. 1. BRADÁČ, A. a kol. 2. BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1a

Určení obvyklé ceny

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

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

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů,

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

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

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

§ 1b**Určení tržní hodnoty**

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

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

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

§ 1c

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

Pojem cena a hodnota

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**Postup samotný**

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

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

Místní šetření proběhlo dne 30.1.2025 za účasti znalce.

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

Postup pro metodu přímého porovnání:

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

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

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

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

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

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

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem.

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

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

Postup pro metodu výnosové ceny :

Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

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

Postup pro metodu přímého porovnání:

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

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

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

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem. Ceny budou upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Postup pro metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:

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

Postup pro metodu výnosové ceny :

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace stanovené podle typu stavby související s využívaným pozemkem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Káraný, k.ú. Káraný
Adresa nemovité věci: Hlavní, 250 75 Káraný

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha - východ.

část A vlastníků:

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

část B nemovitosti:

parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m²

na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., na LV 1781

parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m²

na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., na LV 1781

parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²

na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., na LV 1781

část C nemovitosti:
bez zápisu

Stavby na pozemcích zapsané na listu vlastnictví LV 1781 v obci a katastrálním území Káraný.

část A vlastník:

Vopička Milan, Hartigova 342/123, Žižkov, 130 00 Praha 3

část B nemovitosti:

Stavby:

bez čp/če jiná stavba na parcele 2964 a 2967 na LV 1701

bez čp/če jiná stavba na parcele 2965 a 2968 na LV 1701

bez čp/če jiná stavba na parcele 2966 a 2969 na LV 1701

část C nemovitosti:

zástavní právo smluvní

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha - východ.

Pozemky se nachází v uzavřeném areálu firmy Sport-Technik Bohemia s.r.o., která realizuje sportovní stavby. Jedná se o pozemky zastavěné provozními objekty areálu. Pozemky jsou v KN vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a nejsou užívané v rozporu s evidencí.

V platném územním plánu spadají pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968, parc.č. 2969 do ploch **VD - plochy výroby drobné**. Obec Káraný nemá cenovou mapu pozemků.

Místopis

Káraný je obec ve Středočeském kraji, která ležící mezi soutokem Labe a Jizery, asi 28 km severovýchodně od Prahy. Obec je známá především svými kvalitními prameny pitné vody, které zásobuje Prahu již od roku 1914. Obklopují ji lesnaté oblasti s chráněnými územími jako Černý orel a Hrbáčkovy tůně, ideální pro turistiku a relaxaci v přírodě.

Pozemky se nachází v uzavřeném areálu firmy Sport-Technik Bohemia s.r.o., která realizuje sportovní stavby. Areál je situovaný podél Hlavní ulice v lokalitě vymezené ulicemi Hlavní, Na Betonce a Adolfa Borna.

Pozemky jsou přístupné z Hlavní ulice a nachází se v jihozápadním okraji uzavřeného výrobního a skladového areálu firmy. Pozemky jsou zastavěny zděným skladovým objektem a zděnými objekty stavební technologie. Na celém pozemku parc. č. 2967 je umístěna stavba volného skladu bez č.p./č.e., jejíž větší část je umístěna na pozemku parc. č. 2964. Na pozemku parc. č. 2968 je umístěna zděná stavba stavební technologie bez č.p./č.e., jejíž stejně velká část je umístěna na pozemku parc. č. 2965. Na pozemku parc. č. 2969 je umístěna rovněž zděná stavba stavební technologie bez č.p./č.e., jejíž větší část je umístěna na pozemku parc. č. 2966. Zastavěné pozemky parc. č. 2964, 2965 a 2966 v k.ú. Káraný, na nichž jsou umístěny části staveb jsou zapsány na LV 1781 ve vlastnictví žadatele.

V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemky se nachází mimo záplavové území. Kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost na MHD v ulici Hlavní, zastávka Káraný, vodárna, v místě je omezená občanská vybavenost.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha - východ.

Pozemky se nachází v uzavřeném areálu firmy Sport-Technik Bohemia s.r.o., který je situovaný podél Hlavní ulice v lokalitě vymezené ulicemi Hlavní, Na Betonce a Adolfa Borna.

Pozemky jsou přístupné z Hlavní ulice a nachází se v jihozápadním okraji uzavřeného výrobního a skladového areálu firmy. Pozemky jsou zastavěny zděným skladovým objektem a zděnými objekty stavební technologie. Zastavěné pozemky parc. č. 2964, 2965 a 2966 v k.ú. Káraný, na nichž jsou umístěny části staveb, jsou zapsány na LV 1781 ve vlastnictví žadatele.

V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek se nachází mimo záplavové území. Kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost na MHD v ulici Hlavní, zastávka Káraný, vodárna, v místě je omezená občanská vybavenost.

V platném územním plánu spadají předmětné pozemky do ploch **VD - plochy výroby drobné**.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Bez zařazení do částí

1. Pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968, parc.č. 2969

Obsah ocenění na tržních principech

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Přímé porovnání
- 1.2. Nepřímé porovnání

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Metodu přímého porovnání:

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

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

KRC - redukce pramene ceny
KMP - velikosti pozemku
KPP - polohy pozemku
KDD - dopravní dostupnost
KMZ - možnost zastavění pozemku
KIV - intenzita využití pozemku
KVP - vybavenost pozemku
KUV - úvaha zpracovatele ocenění

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

KRC - redukce pramene ceny
KMP - velikosti pozemku
KPP - polohy pozemku
KDD - dopravní dostupnost
KMZ - možnost zastavění pozemku
KIV - intenzita využití pozemku
KVP - vybavenost pozemku
KUV - úvaha zpracovatele ocenění

Metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:

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

Metodu výnosové ceny:

Při stanovení výnosové hodnoty byla výchozí jednotková cena použita cena zjištěná podle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace 6,0 % (sklad). Výdaje na dosažení příjmů z nájemného. Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

4.2. Ocenění**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968 a parc.č. 2969
 Adresa předmětu ocenění: Hlavní
 250 75 Káraný
 LV: 1701
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Káraný
 Katastrální území: Káraný
 Počet obyvatel: 844

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **3 985,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Bez zařazení do částí**1. Pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968, parc.č. 2969**

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno v souladu s právními předpisy podle skutečného účelu užití. Pozemky jsou zastavěny stavbami jiného vlastníka.

Ocenění**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: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ	IV	1,00

ocenění je hodnota znaku rovna 1.0		
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,495}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - úzký tvar pozemku.	I	-0,03
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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo komunikace	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Části pozemku již zastavěné stavbou.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,840 * 0,495 = \mathbf{0,403}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	3 985,-	0,403		1 605,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2967, 2968, 2969	1	1 605,96	1 605,96
Stavební pozemek celkem				1	1 605,96

Pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968, parc.č. 2969 - cena zjištěná celkem**= 1 605,96 Kč**

Ocenění na tržních principech

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Přímé porovnání

Porovnávací metoda

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

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní

a postupy kvantitativní

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

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

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Káraný, p.č.: 434/2, 2971

Lokalita: ulice Hlavní

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemků parc.č. 434/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 53 m² a parc.č. 2971 ostatní plocha jiná plocha o výměře 16 m², které se nachází ve stejném areálu jako oceňované pozemky. **V územním plánu jsou pozemky vedeny v části Smlouva kupní ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 13:02:01. Zápis proveden dne 31.10.2025. Číslo řízení V-13058/2025-209.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - obdobné	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - možnost zastavění	0,98
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
125 000	69	1 811,59	0,98	1 775,36

Název: Káraný, p.č.: 900/1

Lokalita: ulice Labská

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 900/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 185 m² a parc.č. 2971 ostatní plocha jiná plocha, který se nachází v podél ulice Labská. Pozemek má stejného vlastníka jako sousední pozemek s rekreačním objektem lze předpokládat využití jako zahrada. **Smlouva kupní ze dne 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 10:24:48. Zápis proveden dne 20.01.2026. Číslo řízení V- 16937/2025-209.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej	1,00
--	------

velikost pozemku - obdobné	1,00
poloha pozemku - záplavové území	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - možnost zastavění	0,80
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek určený jako funkční celek	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
647 500	185	3 500,00	0,61	2 135,00

Název: Káraný, p.č.: 916

Lokalita: ulice U Laguny

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 916 trvalý travní porost o výměře 42 m², který se nachází na břehu Labe, U Laguny. Pozemek má stejného vlastníka jako sousední pozemek s rekreačním objektem lze předpokládat využití jako zahrada.

Smlouva kupní ze dne 28.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 11:02:40. Zápis

proveden dne 18.06.2025. Číslo řízení V-6628/2025-209.

„Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - obdobné	1,00
poloha pozemku - záplavové území	0,90
dopravní dostupnost - horší	0,90
možnost zastavění poz. - obdobný	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek určený jako funkční celek	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
147 000	42	3 500,00	0,69	2 415,00

Název: Káraný, p.č.: 1521/2

Lokalita: část Ostrov

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 1521/2 zahrada o výměře 95 m² který se nachází u slepého ramene Labe v části Ostrov. Pozemek má stejného vlastníka jako sousední pozemek s rekreačním objektem lze předpokládat využití jako zahrada.

Smlouva kupní ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 15:56:38. Zápis proveden dne 24.06.2025. Číslo řízení V-6864/2025-209 .

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - obdobné	1,00
poloha pozemku - záplavové území	0,90
dopravní dostupnost - horší	0,90
možnost zastavění poz. - obdobný	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek určený jako funkční celek	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
332 500	95	3 500,00	0,69	2 415,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 775,36 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 185,09 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 415,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2967, 2968, 2969	1	2 190,00		2 190
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		2 190

1.2. Nepřímé porovnání Porovnávací metoda

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky. Jako výchozí cena v nepřímé metodě je použita cena zjištěná podle cenového předpisu ve výši 1606,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Káraný, p.č.: 2967, 2968, 2969				
Lokalita:	ulice Hlavní				
Popis:	Pozemky se nachází v uzavřeném areálu firmy Sport-Technik Bohemia s.r.o., která realizuje sportovní stavby. Areál je situovaný podél Hlavní ulice v lokalitě vymezené ulicemi Hlavní, Na Betonce a Adolfa Borna. Pozemky jsou přístupné z Hlavní ulice a nachází se v jihozápadním okraji uzavřeného výrobního a skladového areálu firmy. Pozemky jsou zastavěny zděným skladovým objektem a zděnými objekty stavební technologie.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - neřeší se			1,00		
velikost pozemku - neřeší se			1,00		
poloha pozemku - v areálu			1,20		
dopravní dostupnost - neřeší se			1,00		
možnost zastavění poz. - již zastavěn			0,90		
intenzita využití poz. - maximální využití			1,20		
vybavenost pozemku - neřeší se			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - neřeší se			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
126 874	79	1 606,00	1,30	2 087,80	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 087,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 087,80 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 087,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2967, 2968, 2969	1	2 090,00		2 090
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		2 090

2. Výnosová hodnota

2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. **Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.** Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí cena ve výnosové metodě je použita cena zjištěná podle cenového předpisu ve výši 1606,- Kč/m².

Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m²/rok při míře kapitalizace 6,0 % (sklady).

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu: 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku = 4,- Kč/m²/rok.

Náklady na správu: 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemních smluv, vymáhání nájemného apod.) = 4,- Kč/m²/rok

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	ostatní plocha, jiná plocha		1	80	7	80	6,00
Celkový výnos za rok:						80	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	80
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	80
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	80
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	4
Správa nemovitosti		Kč/rok	4
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	9
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	71
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 180,-

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

Bez zařazení do částí	
1. Pozemky parc.č. 2967, parc.č. 2968, parc.č. 2969	1 606,- Kč
Bez zařazení do částí	1 606,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	1 606,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	1 610,- Kč
slovy: Jeden tisíc šest set deset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 610 Kč
slovy: Jeden tisíc šest set deset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech**Bez zařazení do částí****1. Hodnota pozemků**

1.1. Přímé porovnání	2 190,- Kč
1.2. Nepřímé porovnání	2 090,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena	1 180,00 Kč
--	-------------

Tržní hodnota	154 050,- Kč
slovy: Jedno sto padesát čtyři tisíc padesát Kč	

Silné stránky

1. V platném územním plánu spadají předmětné pozemky do ploch VD - plochy výroby drobné.

Slabé stránky

1. Pozemky se nachází v uzavřeném areálu a jsou zastavěné částmi objektů jiného vlastníka.
2. Úzké protáhlé pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku tj. **2 140,- Kč/m²**

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

Porovnávací metoda: **2 140,- Kč/m² váha 80%**

Výnosová metoda: **1 180,- Kč/m² váha 20%**

Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně (po zaokrouhlení): **1 950,- Kč/m²**

slovy: tisíc devět set padesát Kč

Pozemky parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²:

výměra celkem 79 m² x 1950,- Kč/m² = **154 050,- Kč**

slovy: Jedno sto padesát čtyři tisíc padesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.

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

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

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny tržní:

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

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

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

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemků parc.č. 2967 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m², parc.č. 2968 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², parc.č. 2969 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka bez čp/če, jiné stavby zapsané na listu vlastnictví LV č. 1701 v obci a katastrálním území Káraný, okres Praha - východ.

Tržní hodnota

154 050,- Kč

slovy: Jedno sto padesát čtyři tisíc padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Přílohy znaleckého posudku:

listy vlastnictví	strana č. 18-20
snímek katastrální mapy	strana č. 21
mapy	strana č. 22-23
územní plán	strana č. 24
situace areálu	strana č. 25
fotodokumentace	strana č. 26



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 252026.

Prohlášení znalce

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

ZNALCKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031126/2026.

V Ledči nad Sázavou 10.05.2026



ATING, znalecká kancelář s.r.o.



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor majetkových agend
Oddělení správy pozemků II



MHMPXPRMDZ3I

Č. j.:
MHMP 537182/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 589383/2025
Datum: **20.05.2026**

Vyřizuje/tel.:
Vladimíra Holubová
236 002 584
Počet listů/příloh: **-/0**

OZNAMUJE

ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění

ZÁMĚR PRODAT

pozemky parc. č. 2967 o výměře 41 m², parc. č. 2968 o výměře 23 m² a parc. č. 2969 o výměře 15 m² v katastrálním území Káraný za kupní cenu 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m², fyzické osobě, vlastníkoví staveb bez čp./če. na těchto pozemcích postavených, za účelem sjednocení vlastnictví.

Poučení

Podle výše citovaného ustanovení mají zájemci právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky, a to písemně, prostřednictvím podatelny Magistrátu hlavního města Prahy, k rukám výše uvedené vyřizující osoby, nejpozději do posledního dne zveřejnění.

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru majetkových agend
podepsáno elektronicky

První den zveřejnění: 26.05.2026

Poslední den zveřejnění: 15.06.2026



Protokol

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

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

Žadatel: [REDACTED]
I. Předmět jednání: pozemky parc. č. 2967 o výměře 41 m ² , parc. č. 2968 o výměře 23 m ² a parc. č. 2969 o výměře 15 m ² v k. ú. Káraný (úplatný převod dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění nepodléhá zdanění).
II. Navrhovaná kupní cena: 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m ²
III. Návrh žadatele: 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m ²
IV. Jistota: ve výši 15.405 Kč bude složena na depozitní účet HMP č. ú. 6015-5157998/6000 VS 1508300625, KS 0558 u PPF banky a.s., do 10ti dnů od obdržení výzvy prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům města.
V. Závazky žadatele: 1. Uzavřít kupní smlouvu, která bude v souladu s Pravidly pro převod nemovitosti do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření této kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn od uzavření smlouvy odstoupit a složená jistota propadá ve prospěch hlavního města Prahy. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od doručení uzavřené kupní smlouvy, označené doložkou hl. m. Prahy v souladu s § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5% z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši složené jistoty. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím propadá složená jistota ve prospěch prodávajícího. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu hlavního města Prahy. 4. V případě schválení převodu nemovitosti Zastupitelstvem hlavního města Prahy se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny. 5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cen, předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech hlavního města Prahy může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny, bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.
VI. Ostatní: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:

V Praze dne: 22.5.2026

Žadatel:



.....
vá
kových agend
ěsta Prahy



ZÁPIS z 31. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 19. 3. 2026 v 10:30 hod.

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

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

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Eva Švamberková, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, Ing. Dan Frantík,
Ing. Martin Sedeke, Ing. Martin Sedeke, Mgr. Tomáš Portlík, JUDr. Jana Nowaková Těmínová,
Mgr. Karel Fischer, Mgr. Daniel Vobořil, Mgr. Petr Sedlatý, Jiří Kočař

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:30, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo stažení původního bodu č. 13, zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 13 a přefazování původního bodu č. 15 jako bod č. 12 programu. Tyto úpravy v programu byly jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 31. jednání 19.3.2026
2.	Informace k zápisu z 30. jednání 5.2.2026
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 31. jednání 19.3.2026
4.	k návrhu na svěřeni školských objektů včetně funkčně příslušných pozemků v k.ú. Hrdlořezy a Prosek do správy MČ Praha 9
5.	k návrhu na svěřeni pozemku parc.č. 875 o výměře 7805 m ² s parkovací plochou v k.ú. Střížkov
6.	k návrhu na svěřeni pozemku parc.č. 1998/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 1998/5, jehož součástí je stavba bez čp/če a části pozemku parc.č. 1998/9, vše v k.ú. Radotín
7.	k návrhu na svěřeni pozemku parc.č. 912 o výměře 5177 m ² s parkovací plochou v k.ú. Háje
8.	k záměru majetkoprávního vypořádání mezi společnostmi PGC reality spol. s r.o. a hl.m. Prahou (směna pozemků a staveb v katastrálním území Chodov spolu s uzavřením dohody o narovnání)
9.	Úplatné nabytí pozemku parc. č. 267/29 v kat. ú. Benice do vlastnictví hl. m. Prahy
10.	Úplatné nabytí stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 137 v kat. ú. Dolní Chabry do vlastnictví hl. m. Prahy
11.	Úplatné nabytí pozemku parc. č. 1502/18 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy
12.	k záměru komplexního vypořádání oblasti v Praze 4 - nádraží Krč v souvislosti s výstavbou trasy I.D metra vč. směny pozemků v k.ú. Krč, uzavírané mezi hl.m Prahou, Dopravním podnikem hl.m. Prahy a.s. a stávajícími vlastníky nemovitostí v daném území

Bod	Věc
13.	R-57954
14.	úplatné nabytí Národního domu na Vinohradech, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy
15.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 1.151 m ²
16.	k návrhu podmíněného bezúplatného převodu pozemků z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hlavního města Prahy v k.ú. Troja
17.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2725/36 v k. ú. Hostivař
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav
19.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2537/216, vč. betonové podezdívky a ocelového plotu, vše v k. ú. Nové Město, spolu se zřízením služebnosti stezky a cesty na části sousedního pozemku parc.č. 2537/142 v k. ú. Nové Město
20.	Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vínův
21.	úplatný převod pozemku parc. č. 2963/9 v k. ú. Braník
22.	k návrhu úplatného převodu pozemku parc. č. 221/283 k.ú. Černý Most o výměře 47 m ²
23.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parc. č. 2513/313, k. ú. Dejvice
24.	K návrhu na úplatný převod částí pozemků parc. č. 2661/1 a parc. č. 2661/3 v katastrálním území Hostivař o úhrnné výměře 2 m ²
25.	K návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný
26.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6, k. ú. Košíře
27.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m ² v k.ú. Michle
28.	K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/34 o výměře 37 m ² v katastrálním území Modřany
29.	K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/104 o výměře 37 m ² v katastrálním území Modřany
30.	úplatný převod pozemku parc. č. 4811/4 a části pozemku parc. č. 4811/1 a část pozemku parc. č. 4816/30 vše v k. ú. Smíchov
31.	k úplatnému převodu dvou částí pozemku parc. č. 4958 o výměře 3 m ² a 9 m ² v k. ú. Smíchov
32.	Záměr směny pozemku parc. č. 216/127 v k.ú. Horoměřice za pozemky parc. č. 253, 260/2, 260/16 a st. 513/2 v k.ú. Horoměřice
33.	Záměr směny pozemků parc. č. 3245, 3246/1 a části parc. č. 2119/1 v k.ú. Chodov za část pozemku parc. č. 2119/19 v k.ú. Chodov
34.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Košíře mezi společnostmi Rezidence Turbová s.r.o. a hl.m. Prahou
35.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Krč, obec Praha
36.	k návrhu na směnu pozemků v katastrálních územích Troja a Bubeneč mezi společnostmi RADIOSPOJ PRAHA, s.r.o. a hl.m. Prahou
37.	Různé

25. K návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný panu MV za tržní cenu dle znaleckého posudku, bez uplatnění koeficientu

II. žádá

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

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

26. k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6, k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6 o výměře 18 m² v k. ú. Košíře žadateli v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy

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

27. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m² v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m² v k.ú. Michle do vlastnictví paní L.K., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023, min. ve výši cenové mapy, bez uplatnění koeficientu 1,5

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh úplatného převodu dle bodu I. tohoto usnesení

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

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne 2026. Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 3 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem č. MHMP 537182/2026 od 26.05.2026 do 15.06.2026.
3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 3 této smlouvy nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady.
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá bez výhrad ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí 154.050 Kč (slovy: jedno sto padesát čtyři tisíc padesát korun českých), tj. 1.950 Kč/m². Výše uvedená kupní cena je kupní cenou za pozemky, jejichž převod je podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacená takto:
 - a) ke splacení první splátky kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši 15.405 Kč (slovy: patnáct tisíc čtyři sta pět korun českých),
 - b) doplatek kupní ceny ve výši 138.645 Kč (slovy: jedno sto třicet osm tisíc šest set čtyřicet pět korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: **149024-0005157998/6000**, konst. symbol: 0558, variabilní symbol: 13....., a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
3. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku se kupující zavazuje uhradit ve prospěch prodávající smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku, prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávající o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícím.
4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávající smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 15.405 Kč. Již uhrazená 1. splátka kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávající ve věci jistoty ve výši 15.405 Kč a pohledávka prodávající vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši 15.405 Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek. Smluvní strany pro tento případ výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

IV.

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

v části A LV:

Xxxxxxx Xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, r.č.: xxxxxxxxxxxx

v části B LV:

pozemek parc. č. 2967 – 41 m², zastavěná plocha a nádvoří,
pozemek parc. č. 2968 – 23 m², zastavěná plocha a nádvoří,
pozemek parc. č. 2969 – 15 m², zastavěná plocha a nádvoří,

v části E LV:

tato smlouva,

ostatní části LV beze změn.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku celkové kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávající nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VI.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra pozemků uvedená v čl. I. odst. 3 této smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí a kupující pro případ, že skutečná výměra pozemků neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí, a tudíž výměře uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní

z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z celkové kupní ceny.

2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
8. Autorizace se provede otiskem razítka prodávající v pravém horním rohu každé strany textu.
9. Proávající zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách <https://praha.eu/gdpr>.
10. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

V Praze dne:.....

V Praze dne:

za prodávající:

kupující:

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

.....
Xxxxxx Xxxxxxx

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1959
ze dne 31.8.2026

k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2967 o výměře 41.m², parc. č. 2968 o výměře 23 m² a parc. č. 2969 o výměře 15 m² v katastrálním území Káraný, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví ***** , nar. ***** , bytem: ***** , ***** , *** **
***** , za kupní cenu 154.050 Kč, tj. 1.950 Kč/m²

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh 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: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-59429
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

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