

U S N E S E N Í

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

Důvodová zpráva

(platí pro RHMP a ZHMP)

Materiál je zpracován na základě žádosti pana *****
(dále jen „žadatel“), o úplatný převod části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře 40 m² v katastrálním území Libeň za účelem zřízení bezbariérového přístupu k domu č. p. 2447 na pozemku parc. č. 2620/4 v katastrálním území Libeň, a vytvoření tak jednoho funkčního celku i s pozemkem parc. č. 2620/1 v katastrálním území Libeň vše ve vlastnictví žadatele.

Žádost obsahovala také požadavek o zřízení služebnosti věcného břemene chůze a inženýrských sítí na části pozemku parc. č. 2638/1 o ploše 3 m² v katastrálním území Libeň.

Během procesu úplatného převodu došlo dle geometrického plánu č. 5482-3037/2025 ze dne 7. 8. 2025 potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod číslem PGP-3377/2025–101 ze dne 14. 8. 2025 (není součástí přílohy k důvodové zprávě, je k nahlédnutí u zpracovatele tisku), k oddělení části pozemku parc. č. 2638/1 v katastrálním území Libeň, která byla nově označena jako pozemek parc. č. 2638/4 o výměře 43 m² v katastrálním území Libeň, který byl již zapsán do katastru nemovitostí. Na základě této skutečnosti nebyla již žádost o zřízení služebnosti nadále řešena.

Pozemek:

Pozemek parc. č. 2638/4 o výměře 43 m² v katastrálním území Libeň je zapsán na listu vlastnictví 1923 pro vlastníka hlavního města Prahu. Pozemek je veden jako orná půda.

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.

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se pozemek nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím PS – sady, zahrady a vinice.

Předmětná část pozemku se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.), a dále v místě navrhovaného celoměstského systému zeleně.

Stanoviska:

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

Odbory Magistrátu hlavního města Prahy:

odbor evidence – bez připomínek,
investiční odbor – souhlasí,
odbor ochrany prostředí – nemá námítky,
odbor dopravy – nemá námítky,
odbor územního rozvoje – bere na vědomí,

Subjekty hlavního města Prahy:

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

Výbor pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy:

Úplatný převod předmětného pozemku byl schválen na 24. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy konaného dne 12. 6. 2025 (bod č. 24) za cenu dle znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy.

Cena:

Pozemek parc. č. 2638/4 v katastrálním území Libeň je v cenové mapě pro rok 2026 oceněn na 4.600 Kč/m².

Dle znaleckého posudku č. 020737/2026 ze dne 24. 3. 2026 vypracovaný společností ATING, znalecká kancelář, s.r.o., znalcem Ing. Jaroslavem Bělohradským, byla u předmětného pozemku stanovena tržní hodnota 7.980 Kč/m², tj. 343.140 Kč.

Za zhotovení znaleckého posudku byla vyplacena odměna ve výši 18.000 Kč bez DPH.

Vzhledem ke skutečnosti, že žadatelem je fyzická osoba, nevztahuje se na předmětný prodej koeficient 1,5.

Záměr:

Byl zveřejněn pod č. j. MHMP 296904/2026 od 9. 4. 2026 do 30. 4. 2026 na úřední desce. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Protokol:

S žadatelem byl sepsán „Protokol o výsledku jednání odboru hospodaření s majetkem MHMP ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy“. Žadatel akceptuje kupní cenu ve výši 343.140 Kč a zároveň složil jistotu na depozitní účet HMP. Převod pozemku nepodléhá DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy:

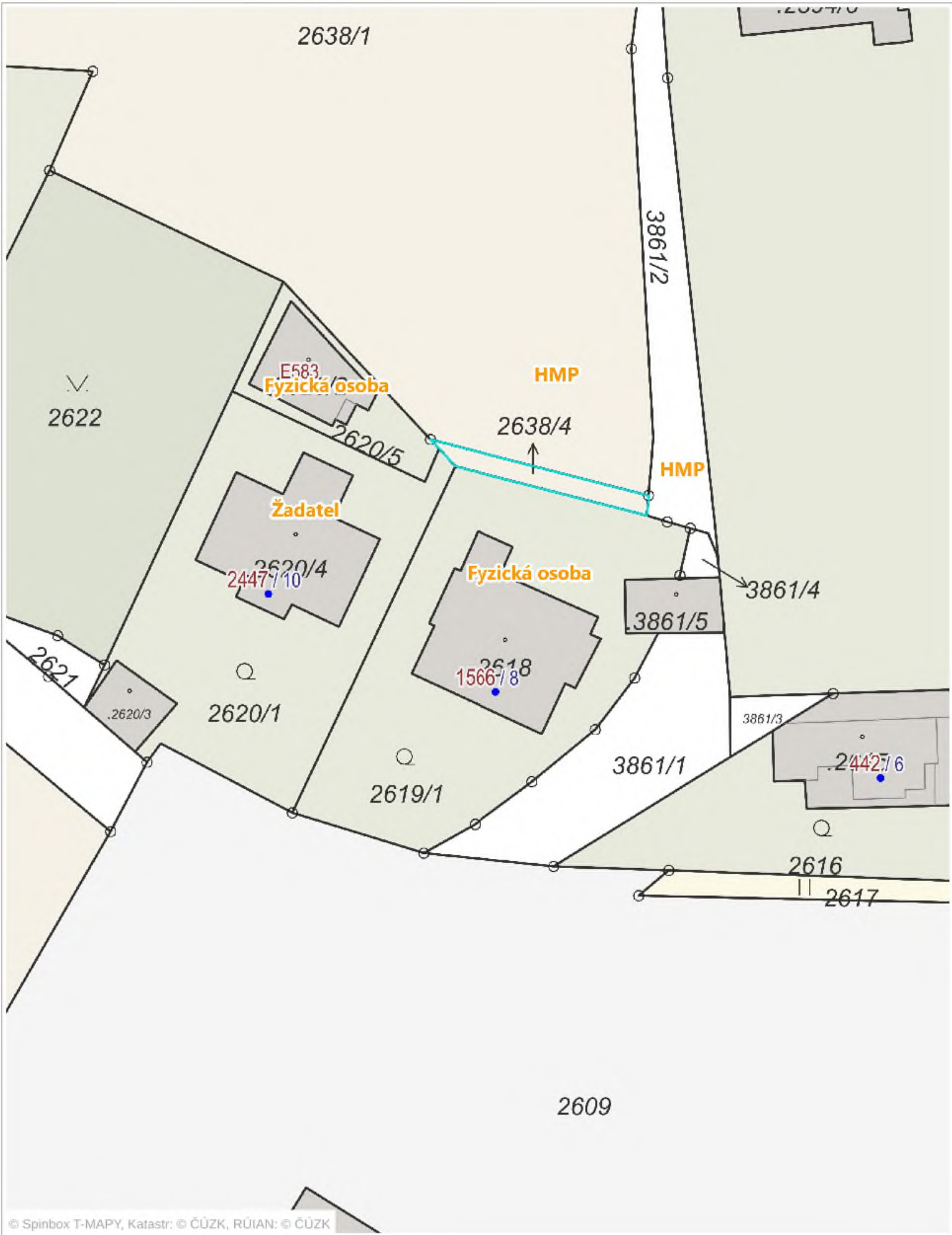
Schválit úplatný převod pozemku parc. č. 2638/4 o výměře 43 m² v katastrálním území Libeň z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví fyzické osoby
***** , za kupní cenu 343.140 Kč, tj. 7.980 Kč/m².

Přílohy:

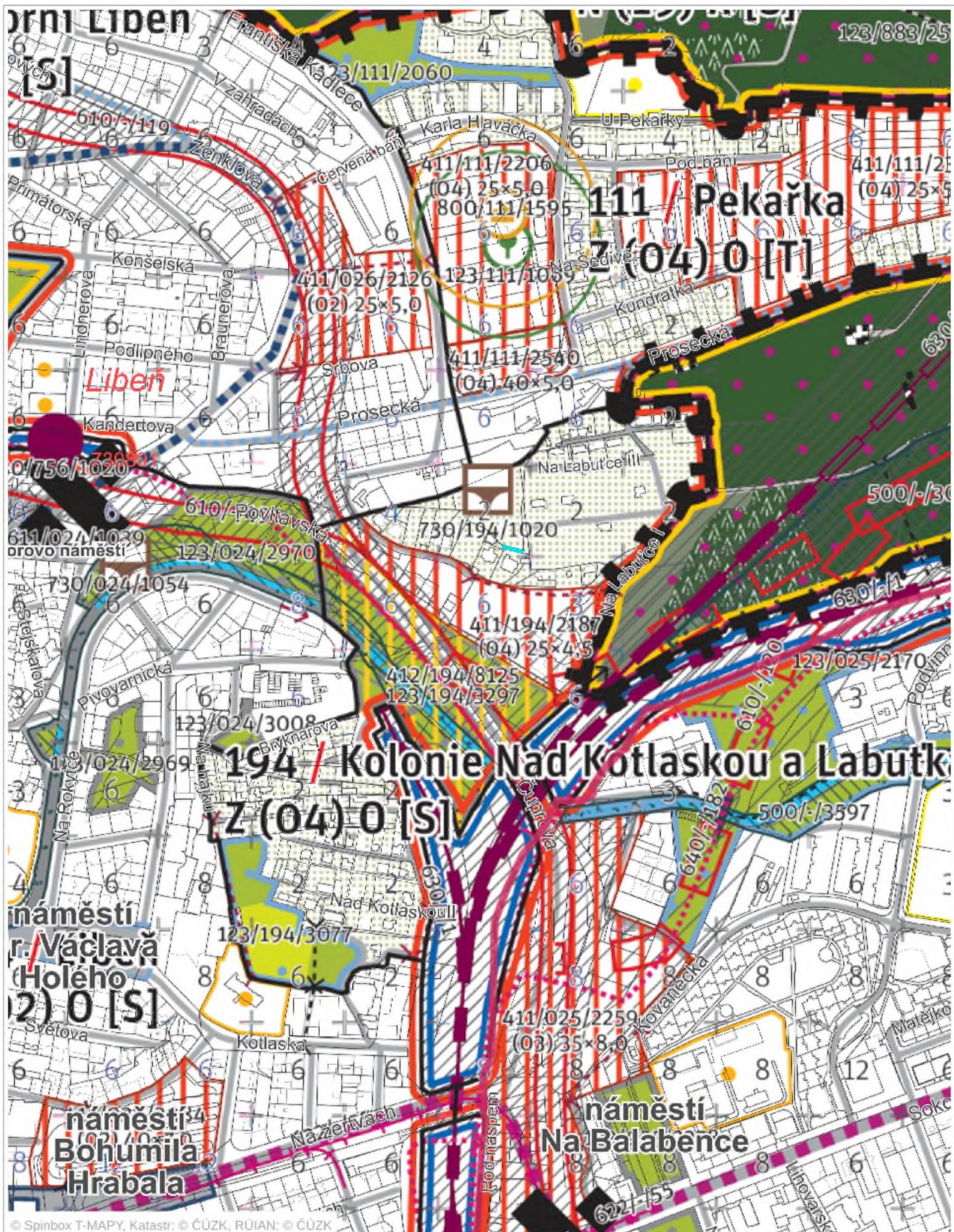
1. Blokova mapa s vyznačením vlastnictví v dané lokalitě
2. Ortofotomapa
3. Metropolitní plán
4. Územní plán
5. Žádost

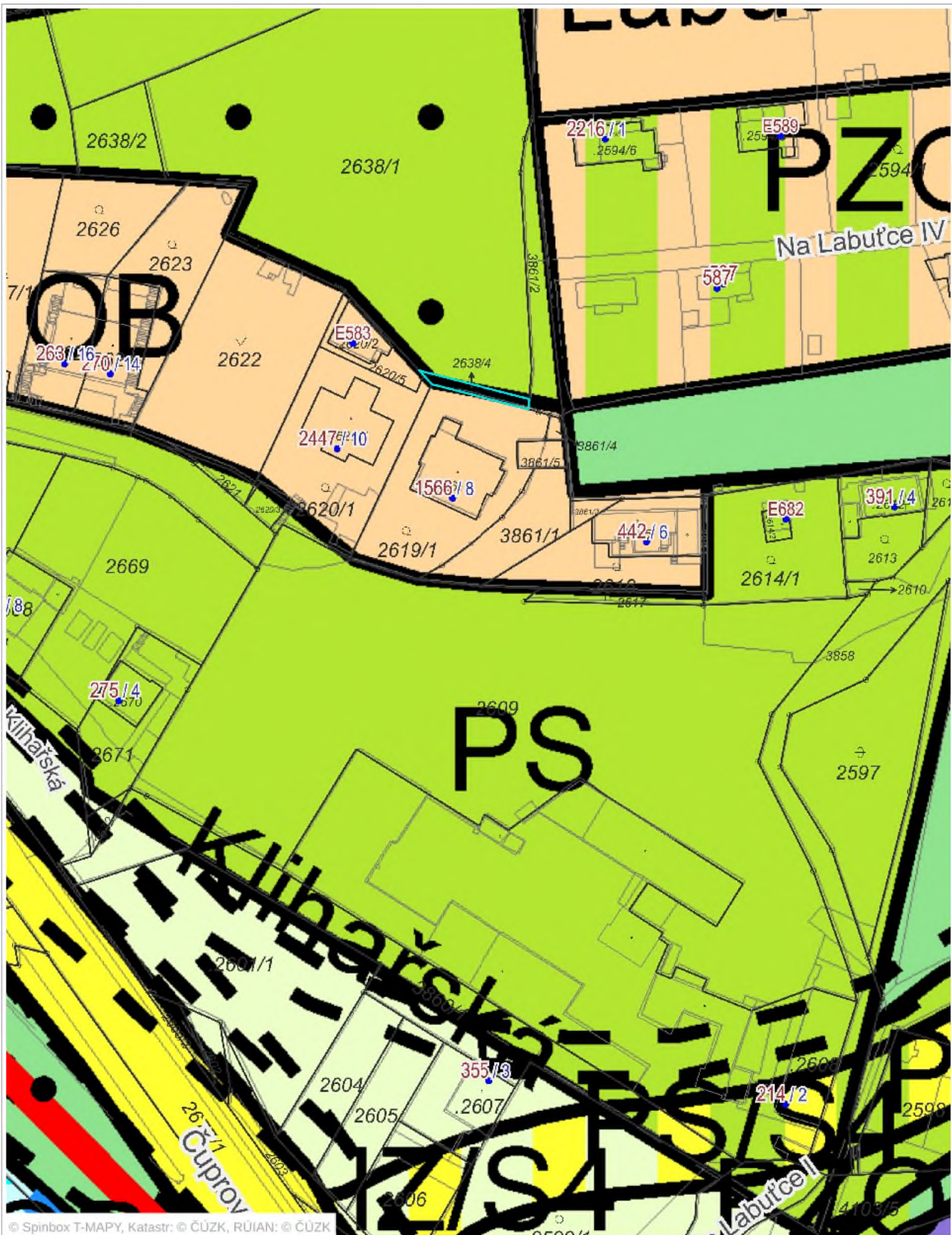
6. Výpisy z KN
7. Stanoviska
8. Zápis z Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy
9. Cenová mapa
10. Znalecký posudek
11. Protokol
12. Vzor kupní smlouvy

Pozemek parc. č. 2638/4 o výměře 43 m² v k.ú. Libeň











MHMP09XURKE

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna MHMP

ČÍSLO JEDNACI: MHMP

205 14 33/2024

DORUČENO DNE: 16-12-2024

Počet listů dokumentu:

Počet listinných příloh:

Počet a druh ne listinných příloh:

Identifikační údaje zpracovatele:

SIMONA KUŽELOVÁ

Hl. město Praha

MHMP

odb. hospodaření s majetkem

odd. využití a správy pozemků

Jiřina Klímová

nám.Fr.Kafky 16/1

110 01

Praha 1

jirina.klimova@praha.eu

14.12.2024 v Praze

Věc: Opakovaná žádost o prodej části pozemku - Praha 8 Libeň

Vážená paní Klímová,

v návaznosti na naše předběžné jednání dne 11.12.2024 Vám tímto podávám znovu upravenou žádost o prodej části pozemku parc.č. 2638/1 v KÚ Praha 8 Libeň o ploše cca 40 m2 a zřízení služebnosti věcného břemene chůze a inženýrských sítí na ploše 3 m2 téhož pozemku (viz příloha č.2).

Odůvodnění:

Důvodem naší dřívější žádosti z r.2007 bylo scelení požadovaných 400 m2 do funkčního celku s našim pozemkem 2620/1 a zajištění bezbariérového přístupu.

Po 17-ti letech marného čekání je dnes naše nová žádost zredukována na přání zajistit si alespoň bezbariérový přístup. Oč menší je naše nová žádost o to více však mezitím nabyla na důležitosti: Jednak se rychle přibližuje chvíle, kdy si budeme muset vzít do péče naše špatně pohyblivé rodiče a také se sami začínáme přibližovat k důchodovému věku. Nedávno jsem zde byl sám uvězněn po dobu asi 1/2 roku, kdy jsem byl po operaci zlomeniny kotníku nejdříve na invalidním vozíku a poté o berlích. Dnes jsem naštěstí již plně zrehabilitovaný, ale toto obličné období nás definitivně přesvědčilo, že musíme i nadále usilovat o zajištění zadního bezbariérového přístupu k našemu domu.

V současnosti je přístup do bytu v domě z ulice Pod Labuškou a to přes několik schodišť (viz foto příloha č.4) s celkovým převýšením 8,5 m do úrovně první podlahy dnešního atelieru a dokonce až do výšky 11,5 m do úrovně první podlahy bytu! Atelier plánujeme stavebně upravit na bezbariérový byt právě proto, abychom co nejvíce snížili převýšení vstupu.

Nicméně, pokud by se nám podařilo získat zadní přístup přes ppč. 2638/1, pak by přístup do úrovně první podlahy domu byl zcela bez převýšení (viz příloha č.3).

Okolnosti:

O prodej části tohoto pozemku jsme žádali již dříve dne 1.2.2007. K této žádosti jsme 27.6.2007 získali souhlas Rady MČ Praha 8, viz dopis č.j. OKS/2007/0090, podepsaný starostou J.Noskem (viz příloha č.1).

Následně také všechny dotčené odbory MHMP vydaly souhlas s prodejem. To dokazuje jednak zahájení územního řízení o dělení pozemku ze dne 9.11.2009 pod č.j. MCP8 115131/2009 (viz přílohy č.9 až 12) a následně pak i výzva MHMP k předložení cenové nabídky ze dne 2.6.2010, č.j. OOA/P/04466SD/2009, která by nemohla být vydána bez těchto předchozích souhlasů (viz příloha č.7).



Skutečnost, že k prodeji do dnešního dne nakonec nedošlo je údajně výsledkem rozvahy tehdejší majetkové komise, která projednávala budoucí záměry v širším rozsahu sledovaného území Labuťka a preventivně zablokovala i ostatní nekolidní prodeje, jako je např. ten náš. Je ovšem třeba upozornit, že tyto záměry se již nedotýkaly poz.p.č. 2638/1, přestože s ním sousedí.

Jediným praktickým důsledkem tohoto sousedství byl požadavek na ponechání prostorové rezervy pro budoucí rozšíření ulice Na Labuťce IV. až na 8 m. Tento požadavek byl ovšem zohledněn již v původním geometrickém plánu, evidovaném katastrálním úřadem pod č.4615/2007 dne 19.11.2007 (viz příloha č.5) a je proto i dnes znovu zohledněn i v této žádosti a to rozdělením na dvě plochy: A prodej + B věcné břemeno (viz příloha č.2). Na podrobné zimní fotomapě (viz příloha č.8) je ostatně vidět, že jsme podle tohoto požadavku také již preventivně posunuli oplocení na 8 m komunikace, na dnes jen pronajatém pozemku od zahrádkářského svazu. My ale samozřejmě víme, že zahrádkáři zde jednou skončí a proto si potřebujeme včas zajistit přístup svým vlastnictvím a ne jen nic nezaručujícím nájmem, jako doposud.

Vzhledem k tomu, že v daném místě se od té doby poměry nijak nezměnily, či nezměnily způsobem, který by měl vliv na obsah naší žádosti, a také s ohledem na dřívější souhlas Rady MČ Prahy 8 a následně i všech dotčených odborů MHMP,

máme oprávněně očekávání,

že této naší opakované žádosti nic nebrání a mělo by ji být snad vyhověno.

Předem děkuji za kladné vyřízení této žádosti, již ani nevím kolikáté v řadě.

S pozdravem,


Radek Martišek
vlastník pozemku p.č. 2620/1

Přílohy: 1 - 27.6.2007 souhlas Rady MČ Praha 8 č.j. OKS/2007/0090
2 - situační plán požadovaného prodeje a VB
3 - řez terénem, výkres převýšení přístupů k budově
4 - fotografie současného přístupu k budově
5 - 19.11.2007, geometrický plán č.4615/2007
6 - 14.12.2024, výpis z KN pro ppč. 2620/1
7 - 2.6.2010, výzva MHMP č.j. OOA/P/04466SD/2009
8 - lépe viditelná zimní fotomapa (bez listů) dnešního stavu
9,10,11,12 - 9.11.2009, zahájení územního řízení k dělení pozemku

pozn.:

Nemám DS, prosím doručovat přednostně v listinné podobě. Zejména po mnoha letech je to nejlepší doklad. Nedávno jsme potřebovali doložit trhovou (kupní) sml. ze 17-tého století. Našla se a originál byl fádne ověřen i po 300 letech. Tato kauza Na Labuťce se také dlouho vleče, takže i Vaše originální podepsané doklady se nám, či našim potomkům, ještě budou určitě jednou hodit.



*Městská část Praha 8
Starosta městské části
Josef Nosek*

V Praze 8 dne 28. června 2007
Č.j.: OKS/2007/0090

Vyjádření Městské části Praha 8 k záměru úplatného převodu části pozemku parc. č. 2638/1, o výměře cca 400 m², na k. ú. Libeň v Praze 8 (lokalita Pod Labuňkou), za účelem vytvoření jednoho funkčního celku s pozemkem parc. č. 2620/1 na k. ú. Libeň v Praze 8

Rada Městské části Praha 8 dne 27. června 2007 projednala žádost o vyjádření k záměru úplatného převodu části pozemku parc. č. 2638/1, o výměře cca 400 m², na k. ú. Libeň v Praze 8 (lokalita Pod Labuňkou), za účelem vytvoření jednoho funkčního celku s pozemkem parc. č. 2620/1 na k. ú. Libeň v Praze 8, podanou odborem obchodních aktivit Magistrátu Hl. m. Prahy dne 19. února 2007.

Městská část Praha 8 s výše uvedeným záměrem

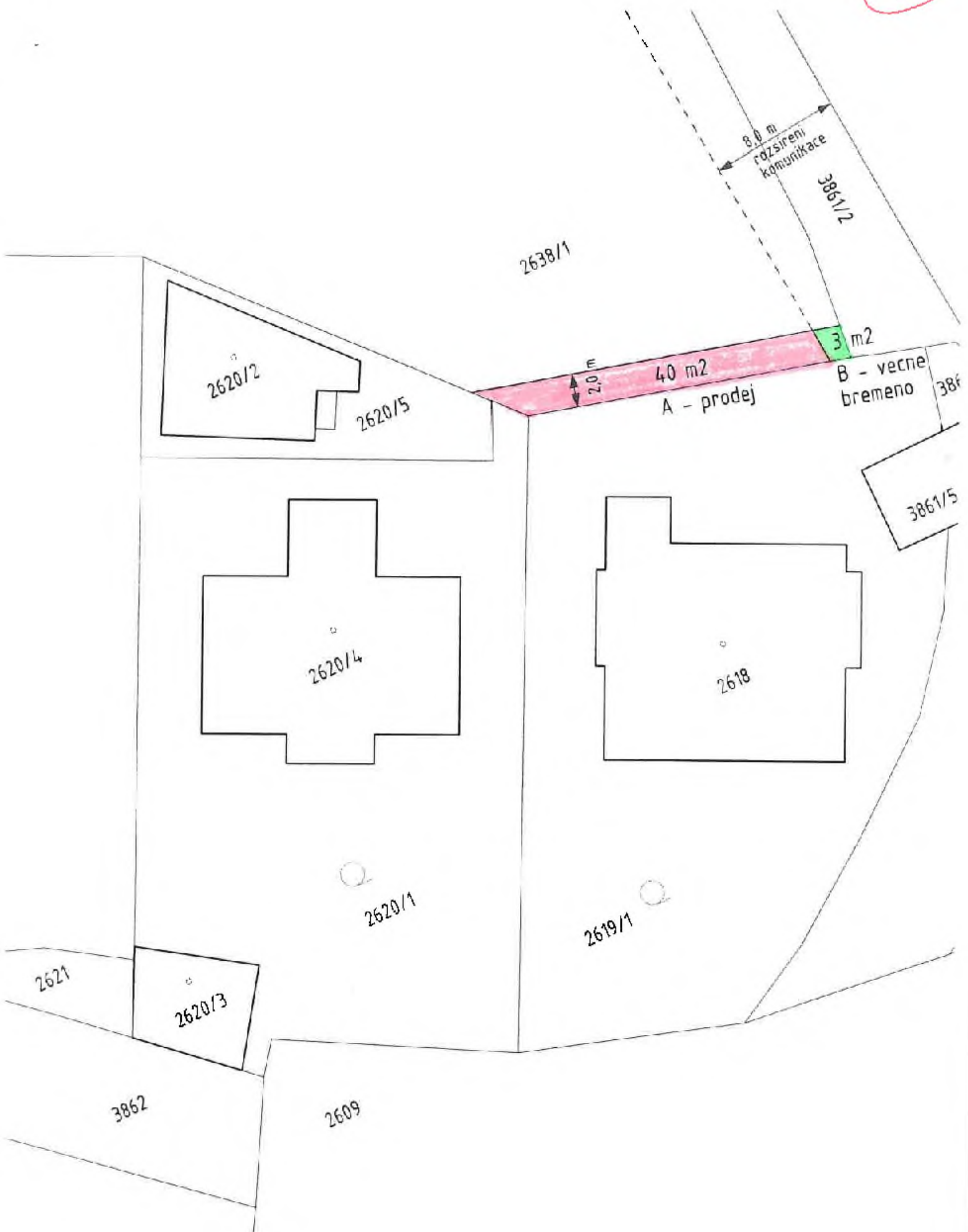
s o u h l a s í .

S pozdravem

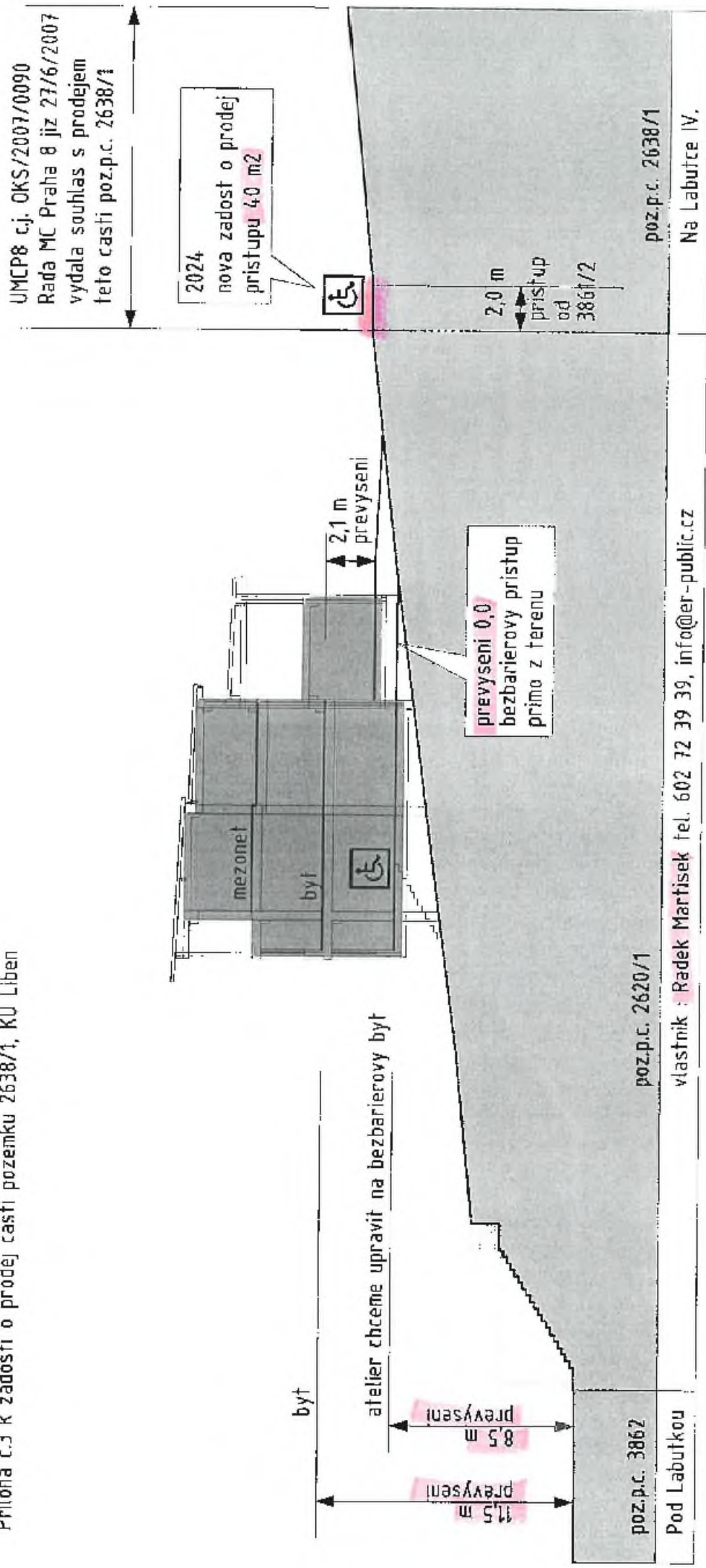
Staros



2



Priloha c.3 k zadosti o prodej casti pozemku 2638/1, KU Liben



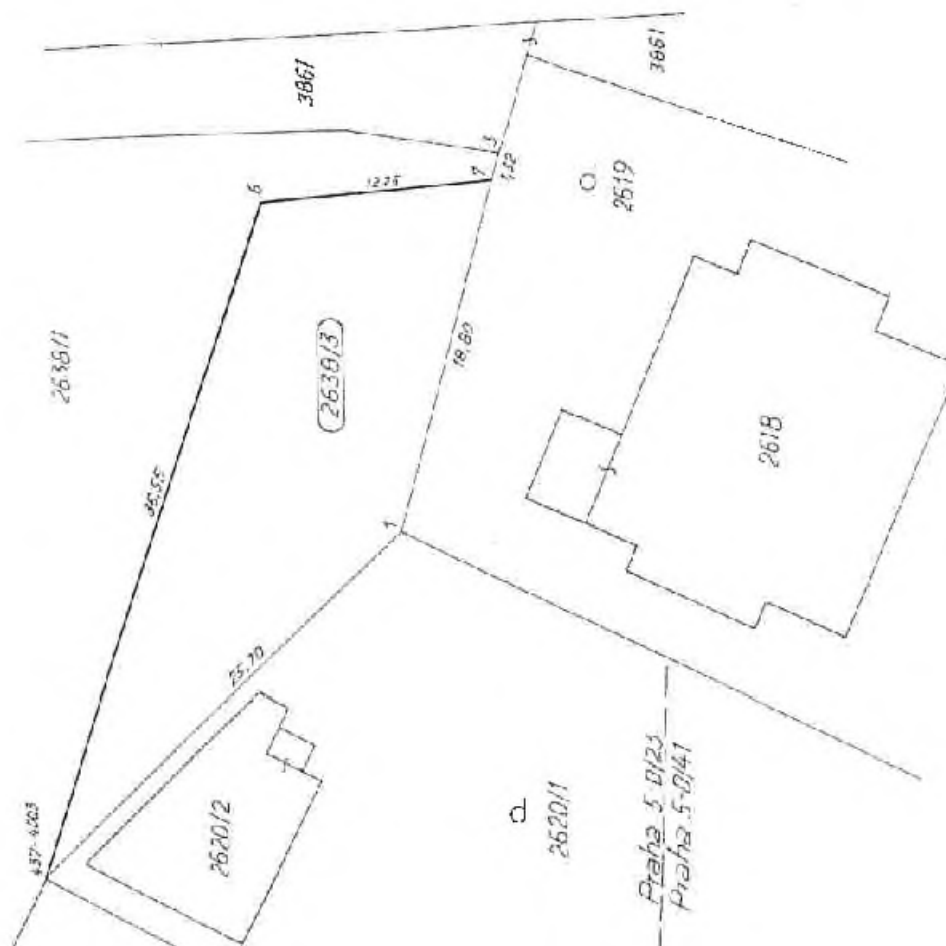
31



5.

VÝKAZ DOSAŽENÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dosažený stav				Nový stav					
Označení pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Označení pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Typ stavu	Převzatí ze stavu evidencí		
							Údaje o stavu	Údaje o stavu	Údaje o stavu
ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	ha	m ²	ha
2638/1	64	03	2638/1	43	75	03	2638/1	43	75
	44	03		44	03				

Výkaz údajů o bontovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcela číslo	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ	Výměra BPEJ
2638/1	23014	20	86	23014	20	86	23014	20	86
	23044	16	46	23044	16	46	23044	16	46
	24167	4	31	24167	4	31	24167	4	31



SEZNAM SOUŘADNIC (S - JTSK)

Číslo bodu	Y	X	Pozemek
437-4063	718318.03	10100566.91	roh pletu
1	738200.33	1040985.64	roh pletu
3	738280.86	1040990.67	roh pletu
6	738283.31	1040978.19	obet st.
7	738282.14	1040990.34	obet st.

Léčba, která se provádí pomocí léků, je pro zajištění bezpečnosti pacientů a jejich rodiny prováděna pod dohledem lékaře a v souladu s předpisy a směrnicemi.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Návrh rozdělení pozemku Rozdělení pozemku na části, které budou samostatnými pozemky.	
Zpracoval: Ing. Vladimír Kratoch Geometrický ústav Praha 14 Křižkova 67/113, 108 00 Číslo plánu: 25853/2007		Kancelář: [redacted] Datum: 19.11.2007	
Účel: [redacted] Druh: [redacted] Kód: [redacted] Číslo: [redacted]		Kancelář: [redacted] Datum: 19.11.2007	
Rozdělení pozemku na části, které budou samostatnými pozemky.		Rozdělení pozemku na části, které budou samostatnými pozemky.	

Informace o pozemku

Parcelní číslo: **2620/13**
Obec: Praha (554782) ¹⁴
Katastrální území: Libeň (730891)
Číslo LV: 620
Výměra [m²]: 622
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

241672 622

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ¹⁵

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.12.2024 20:00.

7.



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor obchodních aktivit



Váš dopis zn.	Č.j.	Vyřizuje / linka	Datum
	OOA/P/04466SD/2009	Křehlíková / 2984	2.6.2010

Věc: Výzva k předložení cenové nabídky na prodej části pozemku parc. č. 2638/1
v kat. území Libeň.

Vážený pane,

navazujeme na jednání ve věci úplatného převodu části pozemku parc. č. 2638/1 oddělené dle GP a nově označené jako pozemek parc. č. 2638/3 o výměře 333 m² kat. území Libeň.

Dříve než bude úplatný převod předmětného pozemku projednán v zastupitelských orgánech hl.m. Prahy je nutné, abyste v souladu s usnesením ZHMP č. 29/95 ze dne 23.6.2005 předložil cenovou nabídku. V rámci pravidel převodu nemovitého majetku ve vlastnictví hl.m. Prahy je stanovena lhůta 60ti dnů ode dne doručení této výzvy k jejímu předložení. Po jejím předložení bude sepsán protokol o výsledku jednání se žadatelem.

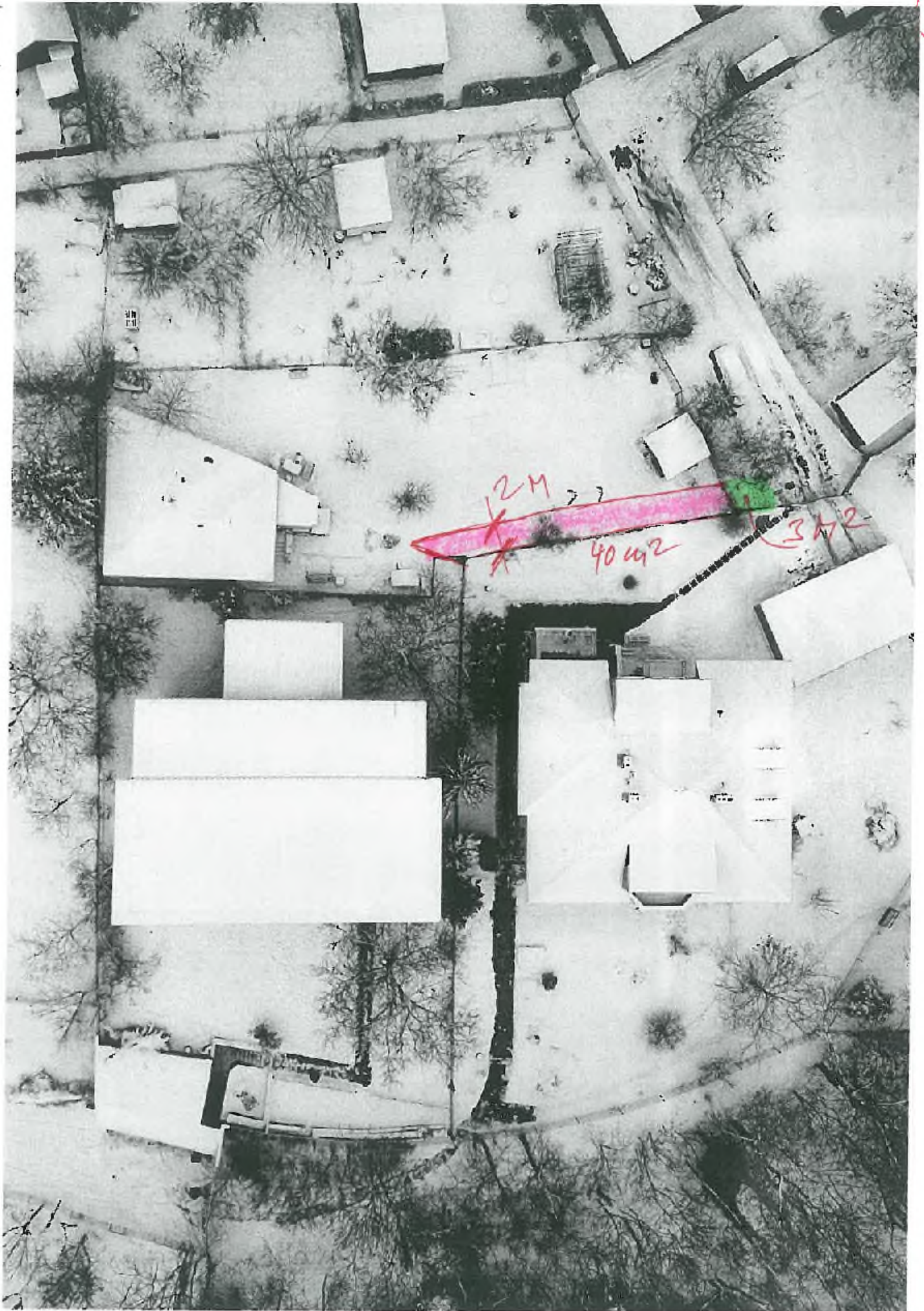
Hlavní město Praha nabízí shora citovaný pozemek v kat. území Libeň za kupní cenu 5 822 Kč/m² dle znaleckého posudku č. 1897/6/09/27, který Vám v příloze zasíláme.

RNDr. Peter
ředitel o



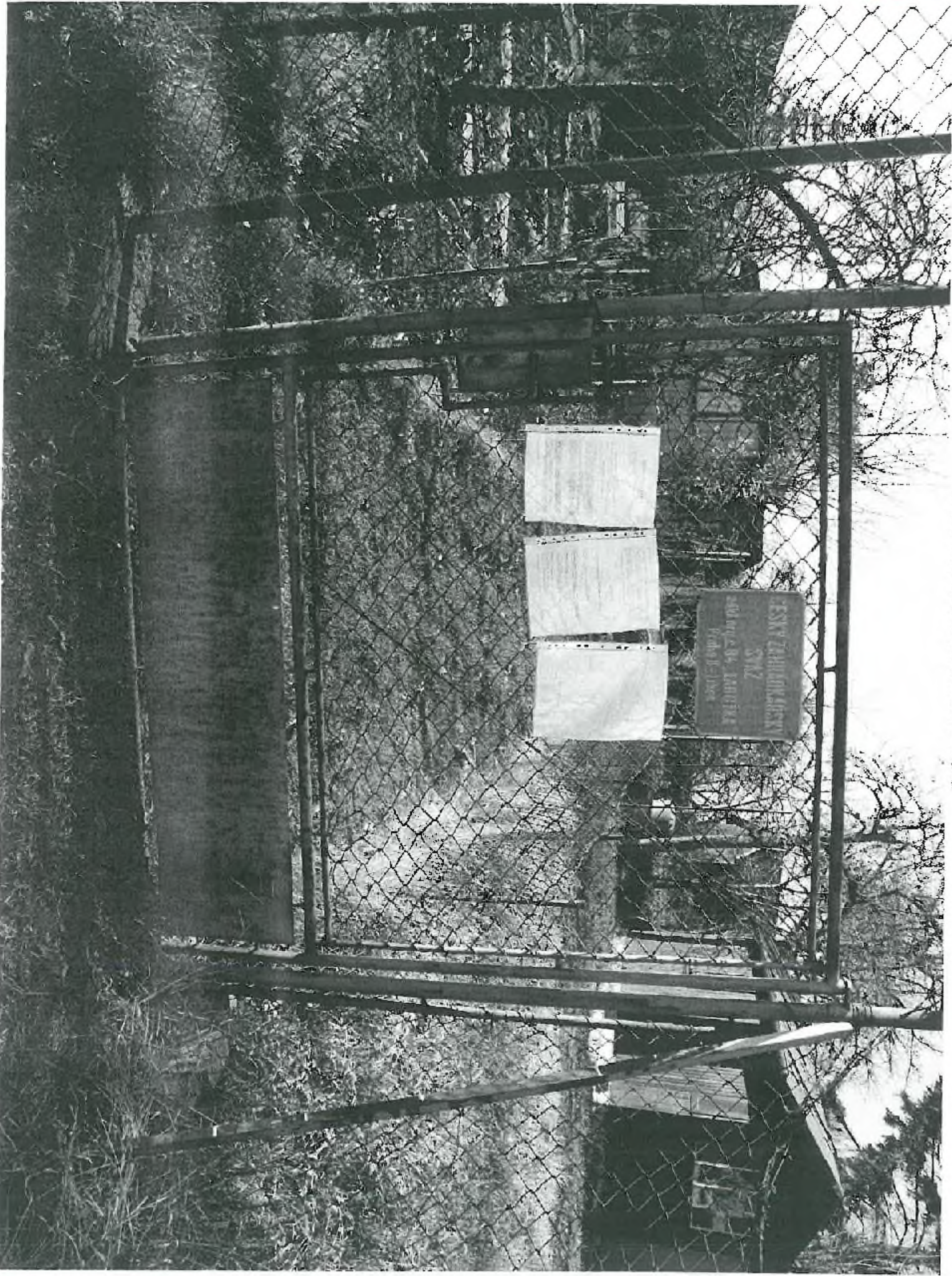
Sídlo: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: nám. Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1
tel. 236 001 111, fax 236 007 080
e-mail: sona.krehlikova@cityofprague.cz

8.



9.

20091109-144 MP oznaceni UFD (3488x2616x10M, .peg)



10.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- odbor výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 066200/2009/OV.Dob.
 Č.jedn.: MCP8 115131/2009
 Vyhizuje: Dohnalová Svatluka

Praha, dne 9.11.2009
 Libeň 2638/1

OZNÁMENÍ

ZAHÁJENÍ ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ A POZVÁNÍ K ÚSTNÍMU JEDNÁNÍ

Hlavní město Praha, IČ 064581, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

(dále jen "žadatel") podal dne 15.6.2009 žádost č. S-MHMP/323928/G/142309 o vydání územního rozhodnutí o:

Dělení pozemku parc.č. 2638/1, k.ú. Libeň, Praha 8

Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

Úřad městské části Praha 8, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad") oznamuje podle § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení a současně nařizuje k projednání návrhu veřejné ústní jednání na den

15. prosince v 9 hodin

se schůzkou pozvaných na ÚMČ Praha 8, odbor výstavby, oddělení územního rozhodování, U Meteorů 6, II. Patro, kancelář 238.

Námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí Úřad městské části Praha 8, odbor výstavby, úřední dny: Po 8:00 - 12:00, 13:00 - 18:00, St 8:00 - 12:00, 13:00 - 18:00, kancelář č. 238).

Poučení:

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na němž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání.

Zúčastní-li se veřejného ústního jednání více osob z řad veřejnosti a mohl-li by to vést ke značnému účelu veřejného ústního jednání, zvolí si společného zmocněnce.

K závazným stanoviskům a námítkám k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního nebo regulačního plánu, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají

CE-MCP8 145131/2002

2

jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek: k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu je podle § 172 odst. 1 stavebního zákona oprávněn při plnění úkolů vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb a vědomím jejich vlastníků při zjišťování stavu stavby a pozemku nebo opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Stavební úřad může podle § 173 odst. 1 stavebního zákona uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení anebo plnění úkolů podle § 172 odst. 1 stavebního zákona tím, že znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu.

Nechájí se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.

Ing. Josef Gortík
vedoucí oddělení výstavby

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce ÚMČ Praha 8

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmnutí oznámení.

Doručí se:

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona – doručuje se veřejnou vyhláškou na úřední desku ÚMČ Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8 (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

Doporučené do vlastních rukou:

1. MHMP odbor správy majetku, IDDS: 48ia97h

Doporučené do vlastních rukou:

2. Obec hl.m. Prahy, zastoupení ÚRM, IDDS: c2zmahu

3. MČ Praha 8, zastoupení odd. architekta OKS ÚMČ Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Doporučené:

4. MHMP odbor územního plánu, IDDS: 48ia97h

Co: apl, evidence, OKS – zde, OKS – zde, referent

Za správnost vyhotovení odpovídá Dohnalová Světluka



SEZNAM SOUŘADNIC (S - JTSK)

Číslo bodu	Y	X	Poznámka
437-4003	738318.03	1040966.91	roh plotu
1	738300.33	1040985.64	roh plotu
3	738280.36	1040990.67	lom. plotu
6	738283.31	1040978.19	obet. tr.
7	738287.14	1040990.34	obet. tr.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 09:55:02

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

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň**

List vlastnictví: **1923**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2638/4	43	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:466/2000

Z-1400466/2000-101

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2638/4	23014	12
	24167	31

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 22.04.2026 10:04:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 14:16:05

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 620

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
2620/1	622	zahrada		zemědělský půdní fond
2620/3	45	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2620/3				
2620/4	192	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Libeň, č.p. 2447, rod.dům, LV 13026				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro umístění stavby zděného pilíře pro rozvodnou skříň, pro chůzi a přístup za účelem zajištění údržby a oprav - dle čl.III. Smlouvy (GP č.2605-6/2009)

Oprávnění pro

Parcela: 2620/1, Parcela: 2620/3

Povinnost k

Parcela: 2621

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2009.

V-62248/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

dle čl. III. smlouvy, v rozsahu Gp č.3763-1/2013 - ozn."B"

Oprávnění pro

Parcela: 2620/5

Povinnost k

Parcela: 2620/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 11:18:40. Zápis proveden dne 02.11.2015.

V-75615/2015-101

Pořadí k 07.10.2015 11:18

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 14:16:05

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 620

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

služebnost stezky

dle čl. III. smlouvy, v rozsahu Gp č. 3763-1/2013 - ozn."A"

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: 2620/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 14.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 11:18:40. Zápis proveden dne 02.11.2015.

V-75615/2015-101

Pořadí k 07.10.2015 11:18

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávky ve výši 11.000.000 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky do výše 50.000 Kč vzniklé do 16.05.2049

c) budoucí pohledávky do výše 11.000.000 Kč vzniklé do 16.05.2049

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2620/1, Parcela: 2620/3, Parcela: 2620/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 018299-003 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 10:08:06. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-19385/2019-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 10:07:22. Zápis proveden dne 04.06.2021.

V-19731/2021-101

Pořadí k 27.03.2019 10:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 018299-003 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 10:08:06. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-19385/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 018299-003 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 10:08:06. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-19385/2019-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-19385/2019-101

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2620/1, Parcela: 2620/3, Parcela: 2620/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 14:16:05

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 620

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 018299-003 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 10:08:06. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-19385/2019-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 10:07:22. Zápis proveden dne 04.06.2021.

V-19731/2021-101

Pořadí k 27.03.2019 10:08

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2620/1

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-565/2012-101

Parcela: 2620/3

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2004.

V-34129/2004-101

Pro:

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 14.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 08:51:09. Zápis proveden dne 18.05.2015.

V-12759/2015-101

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

2620/1

24167

622

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.04.2026 14:28:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

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



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

Vnitřní sdělení



Pro:

Bc. Yvette Cegelská, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s majetkem

Č. j.:

MHMP 290340/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 67015/2025

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Zdeňka Donátová

236 002 429

Datum:

02.04.2025

Stanovisko k úplatnému převodu části pozemku parc.č. 2638/1 v k.ú. Libeň

Vážený,

k Vaší žádosti o stanovisko k prodeji části pozemku 2638/1 v k.ú. Libeň o výměře cca 40 m² žadateli panu Radku Martiškovi, za účelem zřízení přístupu k domu č.p. 2447 na pozemku parc.č. č. 2620/4 a vytvoření jednoho funkčního celku s pozemky ve vlastnictví žadatele s tím, že na část pozemku parc.č. 2638/1 o výměře cca 3 m² bude zřízeno i věčné břemeno, Vám sdělujeme následující:

Předmětný pozemek přešel do vlastnictví hl. m. Prahy dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je majetkoprávně v pořádku, lze s ním nakládat.

Požadovaná část pozemku se sice nachází v zahrádkářské kolonii Labuťka, v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití, kde se v současné době zpracovává studie této lokality, přesto se domníváme, že v tomto případě je prodej pro přístup k bytovému domu možný za předpokladu, že se uskuteční zaměření skutečného stavu požadované části, včetně vytyčení stávajících hranic a to pro upřesnění požadované části a určení části pozemku pro vyznačení věcného břemene, aby v budoucnosti nedošlo k zpochybnění hranic.

Na základě výše uvedeného Vám sdělujeme, že odbor evidence majetku, a to oddělení majetkoprávních činností, oddělení městských částí a oddělení geodetických činností nemají další námítky a souhlasí s prodejem části pozemku parc.č. 2638/1 v k.ú. Libeň, včetně uzavření smlouvy o věcném břemeni.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku

podepsáno elektronicky

G/319/2025





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

Vnitřní sdělení



MHMPXPPTY2QW

Pro:

Bc. Yvette Cegelská, odbor HOM MHMP

Č. j.:

MHMP 172032/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 67019/2025

Počet listů/příloh: 1/ 0

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jaroslava Macová

236 003 270

Datum:

26.02.2025

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

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 59579/2025 k úplatnému převodu části **pozemku parc. č. 2638/1 v k.ú. Libeň**, ve vlastnictví hl. města Prahy, za účelem zřízení bezbariérového přístupu k domu č.p. 2447 ve vlastnictví žadatele.

Ze žádosti je již patrné, že žadatel má již uzavřenou podnájemní smlouvu s provozovatelem zahrádkářské kolonie na předmětnou část pozemku.

Proti úplatnému převodu shora uvedené části k pozemku par. č. 2638/1 v k.ú. Libeň **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

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

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák

ředitel odboru investičního

podepsáno elektronicky

INV/07/90/25





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

Vnitřní sdělení



MHMPXPPRB70S

Pro:

Bc. Yvette Cegelská, HOM

Č. j.:

MHMP 98110/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 67023/2025

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Martin Říha

236 002 138

Datum:

03.02.2025

Stanovisko k úplatnému převodu části pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň

K Vaší žádosti č. j. MHMP 59579/2025 sdělujeme:

K úplatnému převodu části pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň, tak jak uvádíte ve Vaší žádosti, nemáme z dopravního hlediska námitek.

S pozdravem

Ing. Libor Šíma

ředitel odboru dopravy

v z. **Ing. Miroslav Čadský**

podepsáno elektronicky





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení



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

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 59579/2025/21.01.2025

Č. j.:
MHMP 67022/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 67022/2025

Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
20.02.2025

Stanovisko k úplatnému převodu části pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k prodeji části pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň **žádné námítky**.

Toto stanovisko není stanoviskem dotčeného orgánu státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a nenahrazuje žádná případná rozhodnutí, závazná stanoviska nebo vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP podle jiných právních předpisů.

S pozdravem

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky





Pro:
Bc. Yvette Cegelská, HOM
Č. j.:
MHMP 76621/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 67024/2025
Počet listů/příloh: **4/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luděk Kudrna
236 003 274
Datum:
13.05.2025

Výjádření k úplatnému převodu části pozemku parc. č. 2638/1 v k.ú. Libeň

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j.: MHMP 59579/2025 (vč. příloh), ve kterém na základě žádosti fyzické osoby (žadatel) žádáte o vyjádření k úplatnému převodu části pozemku **parc. č. 2638/1** o výměře cca 40 m² v **k.ú. Libeň** ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií.

Účelem úplatného převodu předmětné části pozemku je zřízení přístupu a vytvoření tak jednoho funkčního celku se sousedním pozemkem parc. č. 2620/1 v k.ú. Libeň ve vlastnictví žadatele.

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

Předmětná část pozemku se dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11 (dále jen ZÚR) nachází v místě územní rezervy nadřazené komunikační síti 600/Z/24 „Vysočanská radiála“. Vedení nadřazené komunikační sítě je zpřesněno v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to jako územní rezerva S1 – nadřazená sběrná komunikace celoměstského významu – tunelový úsek. Z platných Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy nevyplývají žádné požadavky, protože po zpřesnění této územně plánovací dokumentace Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětná část pozemku již nenachází v ploše shora uvedené územní rezervy tunelového úseku S1 - nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu.

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

Předmětná část pozemku se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.), a dále v místě navrhovaného celoměstského systému zeleně.

Využití pozemku musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, (dále jen „Regulativy“), pro které platí:

PS - sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí.

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

Nepřípustné využití:

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

Dle Regulativů je nezastavitelné území je tvořeno nezastavitelnými plochami a nelze jej zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných dopravních staveb, liniových a plošných staveb technické infrastruktury, účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného využití a ostatních staveb uvedených v podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní a přípustné využití ploch. Do nezastavitelných území jsou zahrnuty plochy: krajinná a městská zeleň, pěstební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu.

Dle oddílu 5 pododdílu. (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitém systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
- 2) *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Žádost o úplatný převod předmětné části pozemku za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětná část pozemku nachází v ploše s výše uvedeným využitím. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy PS, a to včetně podmínek nezastavitelného území a CSZ.

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií, sdělujeme, že se předmětná část pozemku nachází v místě pořizovaných změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy

- Z2754, jejímž předmětem je prověření dopravního řešení v prostoru ulic V Holešovičkách, Zenklova a Povltavská vymezení veřejně prospěšných staveb;
- Z2786, jejímž předmětem je přeřazení Vysočanské radiály z územní rezervy do návrhového horizontu;
- Z3708, jejímž předmětem je aktualizace vymezení ÚSES na území hl. m. Prahy;
- Z3866, jejímž předmětem je stabilizace lokality Labuťka v kontextu dostavby.

Uvedené změny se nacházejí ve fázi neukončeného projednání návrhu. Předmětné části pozemku se netýká žádná pořizovaná či již pořízená územní studie.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětná část pozemku nachází v navržené lokalitě č. 402/Labuťka. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, transformační, se strukturou zahradního města.

V rámci této lokality se předmětná část pozemku nachází v zastavitelné transformační ploše s označením 411/402/2098.

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy, pořizovaných změn platného územního plánu a pořizovaných územních studií se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/archiv

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 59579/2025, S-MHMP 2051433/2024
Č. J. IPR 00983/25
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Amáta M. Wenzlová / KÚK
E-MAIL / TELEFON wenzlova@ipr.praha.eu / 775 439 804

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

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

Žadatel: p. F. [REDACTED]

Vaši žádost jsme obdrželi dne 21. 1. 2025.

Předmětem žádosti o prodej je část pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň, Praha 8, o plošné výměře cca 40 m².

Předmětný pozemek je situován v lokalitě Labufka, západně od ulic Na Labufce III a Na Labufce IV. V současnosti se na pozemku nachází funkční zahrádkářská kolonie Labufka. Požadovaná část je úzký pruh o rozměrech cca 20 × 2 m při jižní hranici pozemku, který je vymezen cca 1,5 m od západní hrany ulice Na Labufce IV a vede k severovýchodnímu rohu pozemku parc. č. 2620/1. Tento pozemek tvoří jeden funkční celek s rodinným domem č. p. 2447 na pozemku parc. č. 2620/4 a stavbou garáží (bez č. p./č. ev.) na pozemku parc. č. 2620/3, vše ve vlastnictví žadatele. Záměrem žadatele je zřídit přes požadovanou část pozemku ke svému domu č. p. 2447, který se nachází ve velmi svažitém terénu, bezbariérový přístup. Dopravně (pro příjezd automobilu) jsou nemovitosti žadatele napojeny z jihu, z ulice Pod Labufkou, do níž jsou orientované vjezdy do garáží.

Na malé ploše (cca 3 m²) mezi požadovanou částí pozemku a stávající západní hranou ulice Na Labufce IV má žadatel zájem (dle jeho žádosti) zřídit v jeho prospěch věcné břemeno služebnosti. V této věci byl žadatel vyzván k zaslání žádosti na odbor evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy, oddělení majetkoprávních činností.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) je předmětná část pozemku situována v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití PS (sady, zahrady, vinice) a je dotčena celoměstským systémem zeleně.

V současnosti je pro podstatnou část lokality Labufka pořizována změna platného ÚP Z 3866 (stabilizace lokality Labufka), pro niž je zpracována *podkladová studie Labufka (zadavatel: MČ Praha 8, zpracovatel: ARCHUM architekti s.r.o., 12/2021)*, která potvrzuje a stabilizuje umístění a rozsah zahrádkářské kolonie Labufka na pozemku parc. č. 2638/1, a dále navrhuje změnu plochy s rozdílným způsobem využití z PS na ZMK (zeleň městská

Vyjádření

a krajinná, nezastavitelná). Také je navrženo rozšíření ulice Na Labuťce IV na šířku 8 m pro umožnění obousměrného provozu.

Pro informaci uvádíme, že jsme se k prodeji podstatně větší části pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Libeň, Praha 8, pro stejného žadatele vyjadřovali dopisem č. j. 02371/14 ze dne 6. 5. 2014, ve kterém jsme souhlasili s prodejem pouze menší části požadované plochy, a to pruhu při jižní hranici pozemku o max. šířce 3 m. Aktuálně předloženou žádostí je tato podmínka splněna.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PRODEJEM ČÁSTI POZEMKU SOUHLASÍME.

**SE ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE SLUŽEBNOSTI NA ČÁSTI POZEMKU POTŘEBNÉ PRO BUDOUCÍ ROZŠÍŘENÍ
ULICE NA LABUŤCE IV ROVNĚŽ SOUHLASÍME.**

Zdůvodnění:

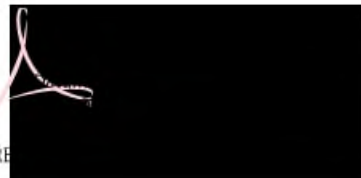
Oddělením požadované části z celkové plochy zahrádkářské kolonie o výměře cca 4 400 m² nebude funkčnost kolonie omezena. Žadatel má již nyní předmětnou část pozemku v podnájmu od provozovatele zahrádkářské kolonie. Zároveň je požadovaná část vymezena tak, aby umožnila budoucí rozšíření ulice Na Labuťce IV dle podkladové studie Labuťka.

IPR Praha se výrokem tohoto vyjádření vyjadřuje souhrnně k žádosti o prodej části pozemku i k žádosti o zřízení služebnosti, a proto vyjádření zasílá rovněž odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy.

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč

MGR. ONDŘEJ
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MHMP, EVM – Odbor evidence majetku, ID) 48ia97h – Mgr. Pavla Dytrychová
- 3. MČ Praha 8, Oddělení plánování a rozvoje, ID) g5ybp2
- 4. MČ Praha 8, Oddělení architekta městské části, ID) g5ybp2
- 5. IPR Praha – spisovna



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

Úřad městské části

Odbor územního rozvoje a výstavby (OÚRV)
oddělení architekta městské části

Vypraveno: datovou zprávou

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mariánské nam. 2
110 01 Praha 1
IDDS: 48ia97h/ Email: posta@praha.eu

Číslo jednací:
MCP8 120246/2025
SZ MCP8 040722/2025

Vaše značka:
S-MHMP 2051433/2024

Vyřizuje / telefon:
Bukovská / 222805134

Datum:
17.03.2025

Rada Městské části Praha 8 dne **12. března 2025** na své **70.** schůzi projednala Vaši žádost o stanovisko k **prodeji části pozemku parc.č. 2638/1 o výměře cca 40 m² na k.ú. Libeň, v Praze 8 (oblast Labuťka)**, a schválila vyjádření Městské části Praha 8 uvedené v příloze tohoto dopisu svým usnesením č. **Usn RMC 0074/2025**.

S pozdravem

„podepsáno elektronicky“
Ing. Iveta Zikmundová
vedoucí oddělení architekta

Na vědomí:

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

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

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Vyšehradská 2077/57
128 00 Praha 2
IDD: c2zmahu/podatelna@ipr.praha.eu

Dále obdrží:

OKS (sekretariát) ÚMČ Praha 8

Na vědomí:

OŽP, OD

Spis



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

V Praze 8 dne 12. března 2025

SZ MCP8 040722/2025

Č.j.: MCP8 120246/2025

Vyjádření městské části Praha 8 k prodeji části pozemku parc.č. 2638/1 o výměře cca 40 m² na k.ú. Libeň, v Praze 8 (oblast Labuťka)

Rada městské části Praha 8 dne 12. března 2025 projednala žádost o stanovisko k prodeji části pozemku parc.č. 2638/1 o výměře cca 40 m² na k.ú. Libeň, v Praze 8 (oblast Labuťka), podanou odborem hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy dne 23. ledna 2025.

Městská část Praha 8

s o u h l a s í

s prodejem části pozemku.



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



Doporučeně:

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

Na vědomí:

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

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

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

Dále obdrží:

OKS (sekretariát) ÚMČ Praha 8

Na vědomí:

OŽP, OD

Spis



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

Vaše číslo jednací: MHMP 59579/2025, Sp.zn.: S-MHMP 2051433/2024
Naše číslo jednací: TSK/02830/25, Sp.zn.: 1216-22/25/úp/V
Vyřizuje / tel.: Ing. Zdeňka Vavrušková/771501860/
E-mail: zdenka.vavruskova@tsk-praha.cz
Dne: 24.01.2025

Vyjádření k úplatnému převodu části pozemku p. č. 2638/1 k. ú. Libeň

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. se nebude vyjadřovat k úplatnému převodu požadované části výše uvedeného pozemku, protože se netýká její správy, ani nenavazuje na pozemky jež má ve správě TSK HMP a. s.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

Ing. Miloš Baxa
Baxa

Digitálně podepsal
Ing. Miloš Baxa
Datum: 2025.01.27
13:00:10 +01'00'

Upozornění:

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



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 24. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 12. 6. 2025 ve 13:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1 a zároveň formou videokonference

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

Omluveni:

Nepřítomni:

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

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

Text zahájení:

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

Schválený program:

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

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

K jednotlivým bodům programu:

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

23. k návrhu na úplatný převod spoluvlastnických podílů id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1184/67 a parc. č. 1184/77 v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. ½ na pozemku parc. č. 1184/67 o výměře 19 m² k.ú. Libeň z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví M. J. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy (viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023)
2. s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. ½ na pozemku parc. č. 1184/77 o výměře 18 m² k.ú. Libeň z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví Ing. J. V. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy (viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023)

II. žádá

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

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

24. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m² v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m² v k.ú. Libeň z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví pana Ing. arch. R. M., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou tržní, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy dle bodu I. tohoto usnesení

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



Katastrální území

Název: Libeň

Parcela

Číslo parcely: 2638/4

Cena 2026

Mapový list: 35

Cena: 4600 Kč/m²

Skupina: 1843

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020737/2026

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha.

Znalec:	ATING, znalecká kancelář s.r.o.
IČ: 21361177	Husovo náměstí 63, 584 01 Ledč nad Sázavou telefon: 603295378 e-mail: zk@ating.cz datová schránka: medy4ta
Číslo posudku v evidenci znalce:	197-18/2026

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

Číslo jednací:	OBJ/83/10/000141/2026
-----------------------	-----------------------

TRŽNÍ HODNOTA	343 140,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 12.03.2026

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 24.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemku parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha.

Prohlášení znalce:

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

II. Nezávislost znalce:

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

III. Předpoklady ocenění:

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

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

IV. Časové omezení:

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemku parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m² v katastrálním území Libeň, za účelem prodeje nemovité věci.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.3.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu. Nákladová hodnota nemovitosti se

definuje jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci stavby, která na něm stojí, z toho vyplývá, že hodnotu lze vyjádřit jako reziduum. Pokud náklady na zástavu pozemku nebyly ještě vynaloženy, provede se simulace nákladů na stavbu, což je důležité pro odhad hodnoty pozemku. U nezastavěných pozemků se doporučuje aplikování reziduálního přístupu až po vyloučení vhodnosti použití přímé a nepřímé metody.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

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

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

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

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

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

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

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

Archivů realitních kanceláří

Cenových map stavebních pozemků hl. města Praha

Technický map hl. města Praha

Georeportu hl. města Praha

Územních plánů hl. města Praha

Návrh Metropolitního plánu Prahy

Informací od zadavatele

Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka posudku č.j. OBJ/83/10/000141/2026 ze dne 24.2.2026.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 1923 a č. 620 pro k.ú. Libeň, obec Praha.
- Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.
- Schválený územní plán hl. m. Prahy.
- Návrh Metropolitního plánu Prahy.
- Snímek pozemkové mapy.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém.
- Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.
- Technická mapa hl. města Prahy.
- Údaje z georeportu.
- Uskutečněné prodeje zjištěné dálkovým přístupem z KN.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

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

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

POUŽITÁ LITERATURA Publikace:

1. BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. 1. BRADÁČ, A. a kol. 2. BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
3. PETR ORT, OLGA ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Oceňování nemovitostí v praxi. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2017, ISBN 978-80-7502-234-9.
4. PETR ORT, Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2022, ISBN 978-80-7502-595-1.
5. SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol, Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2.vydání. Nakladatelství C.H.Beck, Praha, 2020, ISBN 978-80-7400-776-7.
6. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s.
7. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, ISBN 978-80-245-1639-4.
8. KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VYHLÁŠKA č.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.

§ 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 zdůvodněního případného vyloučení odlehlých údajů,

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

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

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

§ 1b

Určení tržní hodnoty

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

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

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

§ 1c

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

Pojem cena a hodnota

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup samotný

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

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

Místní šetření proběhlo dne 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 podle cenového předpisu.

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

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

Postup pro metodu výnosové ceny :

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

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

Postup pro metodu přímého porovnání:

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

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

Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metodou 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. Sjedené 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 podle cenového předpisu. Ceny budou upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bude vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška. **Postup pro metodu výnosové ceny** :Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená podle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace stanovené podle typu stavby související s využívaným pozemkem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libeň
Adresa nemovité věci: Pod Labuťkou, 181 00 Praha 8 - Libeň

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha.

Část A vlastník:

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

Část B nemovitosti:

parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m²

část C nemovitosti:

bez zápisu

Pozemek je úzký pruh oplocený s brankou, původně vstup do zahrádkářské kolonie. Pozemek bude sloužit jako funkční celek, přístupová komunikace k rodinnému domu čp. 2447 manželů Martiškových.

část A vlastníků:

SJ Martišek Radek a Martišková Nora, Pod Labuškou 2447/10, Libeň, 18000 Praha 8

Jednotka: 2447/1, 2447/2

část B nemovitosti:

Jednotka: 2447/1, 2447/2

část C nemovitosti:

zástavní právo smluvní

Dokumentace a skutečnost

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha. Pozemek je úzký pruh oplocený s brankou, původně vstup do zahrádkářské kolonie. Pozemek bude sloužit jako funkční celek, přístupová komunikace k rodinnému domu čp. 2447 manželů Martiškových.

V platném **územním plánu** spadá pozemek parc.č. 2638/4 orná půda do ploch **OB - čistě obytné a PS - sady, zahrady a vinice**.

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda je v **cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidován v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1843 s cenou ve výši **4 600,- Kč/m²**.

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. Pozemek bude tvořit jednotný funkční celek se sousedními pozemky. Pozemek parc.č. 2620 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc.č. 2620/1 zahrada jsou v **cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidovány v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1844 s cenou ve výši **10 000,- Kč/m²**.

Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena pozemku uvedená v cenové mapě ve výši **10 000,- Kč/m²**.

Návrh metropolitního plánu: 194 / Kolonie Nad Kotlaskou a Labuška

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kolonie Nad Kotlaskou a Labuška se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kolonie Nad Kotlaskou a Labuška je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování základu prostorového uspořádání dvou bývalých nouzových kolonií tvořených převážně domy v zahradách, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství, která vychází ze stávajících propojení s okolními lokalitami ulicemi Na Hájků, Nad Kotlaskou I a Na Labužce I, posílení napojení na lokalitu otevřeně krajiny Vinice Máchalka a doplnění technické infrastruktury.

Georeport : Předmětné pozemky se nachází v ochranných pásmech - ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem, ochranné pásmo pražské památkové rezervace, bioregiony.

Místopis

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha.

Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisy, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava. Tvoří severní a severovýchodní rozšíření centra metropole hlavního města Prahy, nazývané širší centrum.

Oceňovaný pozemek je okrajová část zahrádkářské kolonie Nad Kotlaskou a Labuťka, která je situovaná mezi Proseckou, Čuprovou ulicí a ulicí Na Labuťce I. Z jižní strany navazuje pozemek na zástavbu rodinných domů. Pozemek bude tvořit funkční celek s rodinným domem Pod Labuťkou č.p. 2447 ve vlastnictví žadatele.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha. Oceňovaný pozemek je okrajová část zahrádkářské kolonie Nad Kotlaskou a Labuťka. Pozemek je úzký pruh částečně oplocený s brankou, původně vstup do zahrádkářské kolonie. Z jižní strany navazuje pozemek na zástavbu rodinných domů. Pozemek bude sloužit jako funkční celek, přístupová komunikace k rodinnému domu čp. 2447 manželů Martiškových. V místě je omezená možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek je mimo záplavové území, kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost je komplikovaná, přístup po dlouhé, úzké, částečně zpevněné ulici Na Labuťce IV. MHD je v ulici Prosecká. Občanská vybavenost se v místě nenachází.

V platném **územním plánu** spadá pozemek parc.č. 2638/4 orná půda do ploch **OB - čistě obytné** na hranici s plochou **PS - sady, zahrady a vinice**.

Pozemek parc č. 2638/4 orná půda je **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidován v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1843 s cenou ve výši **4 600,- Kč/m²**.

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. Pozemek bude tvořit jednotný funkční celek se sousedními pozemky. Pozemek parc č. 2620 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc.č. 2620/1 zahrada jsou **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidovány v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1844 s cenou ve výši **10 000,- Kč/m²**.

Problematika zkreslení cen pozemků v důsledku jejich extrakce z celkových cen nemovitostí včetně staveb je zřetelná především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi jako s celky a tomu jsou poplatné i smluvní ceny. Pokud v kupních smlouvách jsou cenově rozlišeny pozemky a stavby, jde velmi často o rozdělení čistě formální, především v souvislosti s účetnictvím nebo na principu administrativních cen, což však často se skutečnou tržní hodnotou může mít jen málo společného. Příčinou deformace cenového poměru pozemek-stavba mohou být sjednávány speciální ceny uplatňované při privatizaci bytů. Navíc ceny pozemků přejímané z kupních smluv nutně vůbec nemusejí odrážet jejich skutečnou tržní hodnotu.

Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena pozemku uvedená v cenové mapě ve výši **10 000,- Kč/m²**.

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, je pozemek ve funkční ploše **OB - čistě obytné** na hranici s plochou **PS - sady, zahrady a vinice**.

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

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

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

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

Doplňkové funkční využití:

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

Výjimečně přípustné funkční využití:

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

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

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

PS – sady, zahrady a vinice**Funkční využití:**

Výsadby ovocných dřevin a vinné révy, užitkové a okrasné zahrady.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Cyklistické stezky, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV.

Stavby a zařízení související s vymezeným funkčním využitím.

BUDOUCÍ METROPOLITNÍ PLÁN:

194 / Kolonie Nad Kotlaskou a Labuťka

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Pozemek je oceněn v souladu s budoucím určením.

3.4. Obsah**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Bez zařazení do částí**

1.1. Pozemek, jednotková cena

Obsah ocenění na tržních principech**1. Bez zařazení do částí****1.1. Hodnota pozemků**

1.1.1. Přímé porovnání

1.1.2. Nepřímé porovnání

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově, 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 dle cenové mapy pozemků. 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 § 9 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

Metodu výnosové ceny :

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

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

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

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 2638/4

Adresa předmětu ocenění: Pod Labuťkou
181 00 Praha 8 - Libeň

LV: 1923

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Libeň

Počet obyvatel: 1 397 880

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **16 800,00 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.

1. Bez zařazení do částí

1.1. Pozemek, jednotková cena

V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2638/4 orná půda do ploch **OB - čistě obytné** na hranici s plochou **PS - sady, zahrady a vinice**. Pozemek bude oceněn v souladu s díkci § 9

odst.4a) 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.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD - špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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 -	IV	0,00

ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,010 * 0,970 * 0,980 = \mathbf{0,960}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	16 800,-	0,960	0,300	4 838,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2638/4	1	4 838,40	4 838,40
Stavební pozemek celkem				1	4 838,40

Pozemek, jednotková cena - cena zjištěná celkem

= 4 838,40 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

Porovnávací metoda

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

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

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

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

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

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha 8 - Libeň, p.č.: 2621
Lokalita:	Pod Labuškou
Popis:	Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 2621 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 47 m ² . Pozemek se nachází v ulici Pod Labuškou. V územním plánu obce je pozemek veden v části OB. Smlouva kupní č. sml. KUP/35/05/017388/2023 ze

dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023. Zápis proveden dne 17.07.2023. Číslo řízení V-33477/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inflační koeficient 5/2023	1,06
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - horší dostupnost	0,90
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
387 750	47	8 250,00	0,95	7 837,50

Název: Praha 8 - Libeň, p.č.: 2633

Lokalita: Pod Labuťkou

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 2633 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 4 m². Pozemek se nachází v ulici Pod Labuťkou. V územním plánu obce je pozemek veden v části OB. **Smlouva kupní sml. č. KUP/35/05/017389/2023 ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2023 14:17:31. Zápis proveden dne 24.08.2023. Číslo řízení V-40807/2023-101.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inflační koeficient 6/2023	1,06
velikost pozemku - oceňovaný větší	1,20
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný lepší	1,10
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 000	4	2 000,00	1,40	2 800,00

Název: Praha 8 - Libeň, p.č.: 88/20

Lokalita: Primátorská

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 88/20 ostatní plocha, zeleň o výměře 173 m². Pozemek se nachází v ulici Primátorská. V územním plánu obce je pozemek veden v části ZMK. **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 099 EX-2371/2020 -139 ze dne 18.10.2022. Právní moc ke dni 05.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 15:31:14. Zápis proveden dne 03.01.2023. Číslo řízení V-69728/2022-101.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inflační koeficient 10/2022	1,15
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobné	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - obdobný	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný v územním plánu OB	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
570 000	173	3 294,80	1,27	4 184,40

Název: Praha 8 - Libeň, p.č.: 252/1**Lokalita:** Krejčího

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 252/1 zahrada o výměře 134 m². Pozemek se nachází v ulici Krejčího. V územním plánu obce je pozemek veden v části SV. **Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.sml. 1003952401 ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 13:56:26. Zápis proveden dne 02.07.2024. Číslo řízení V-33525/2024-101.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inflační koeficient 5/2024 1,03
 velikost pozemku - obdobný 1,00
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - oceňovaný horší dostupnost 0,90
 možnost zastavění poz. - obdobný 1,00
 intenzita využití poz. - obdobný 1,00
 vybavenost pozemku - obdobný 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 830 000	134	13 656,72	0,93	12 700,75

Minimální jednotková porovnávací cena	2 800,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 880,66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 700,75 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]
orná půda	2638/4	1	6 880,00		6 880
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		6 880

1.1.2. Nepřímé porovnání**Porovnávací metoda**

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky. Pozemek parc. č. 2638/4 orná půda je **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidován v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1843 s cenou ve výši **4 600,- Kč/m²**. 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. Pozemek bude tvořit jednotný funkční celek se sousedními pozemky. Pozemek parc. č. 2620 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc.č. 2620/1 zahrada jsou **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidovány v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1844 s cenou ve výši **10 000,- Kč/m²**. Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena pozemku uvedená v cenové mapě ve výši **10 000,- Kč/m²**.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Praha 8 - Libeň, p.č.: 2638/4**Lokalita:** Pod Labuťkou**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - neřeší se	1,00
velikost pozemku - malý pruh pozemku	0,90
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - horší	0,90
možnost zastavění poz. - neřeší se	1,00
intenzita využití poz. - neřeší se	1,00
vybavenost pozemku - neřeší se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
430 000	43	10 000,00	0,81	8 100,00

Minimální jednotková porovnávací cena	8 100,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 100,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 100,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2638/4	1	8 100,00		8 100
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		8 100

1.2. Výnosová hodnota**1.2.1. 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. Z těchto důvodů bude jako výchozí jednotková cena použita cena z cenové mapy pozemků. Pozemek parc. č. 2638/4 orná půda je **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidován v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1843 s cenou ve výši **4 600,- Kč/m²**. 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. Pozemek bude tvořit jednotný funkční celek se sousedními pozemky. Pozemek parc. č. 2620 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 2620/1 zahrada jsou **v cenové mapě** pozemků hl. m. města Prahy, pro rok 2026 evidovány v mapovém listu 35 ve skupině parcel 1844 s cenou ve výši **10 000,- Kč/m²**. Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena pozemku uvedená v cenové mapě ve výši **10 000,- Kč/m²**. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m²/rok při míře kapitalizace 4,5% (bytové domy). Omezený přístup na pozemek.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu : 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku (sekání, likvidace plevelů apod) = 25 Kč/m²/rok

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

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba = 2 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.	orná půda		1	500	42	500	4,50
Celkový výnos za rok:						500	

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)	500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	500
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	25
Správa nemovitosti		Kč/rok	25
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	52
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	448
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	9 960

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu za m²:

1. Bez zařazení do částí	
1.1. Pozemek, jednotková cena	4 838,- Kč
1. Bez zařazení do částí	4 838,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	4 838,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	4 840,- Kč
slovy: Čtyři tisíce osm set čtyřicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 840,- Kč/m²
slovy: Čtyři tisíce osm set čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech za m²

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání	6 880,- Kč
1.1.2. Nepřímé porovnání	8 100,- Kč

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

9 960,- Kč

Tržní hodnota**343 140,- Kč**

slovy: Tři sta čtyřicet tři tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Silné stránky

1. V územní plánu spadá pozemek do ploch OB -čistě obytná.
2. Pozemek navazuje na pozemek žadatele.

Slabé stránky

1. Úzký, protáhlý pozemek pouze o výměře 43 m².
2. Pozemek je přístupný po úzké, dlouhé, částečně zpevněné komunikaci.

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. 7 490,- 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: **7 490,- Kč/m² váha 80%**Výnosová metoda: **9 960,- Kč/m² váha 20%**Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně (po zaokrouhlení): **7 980,- Kč/m²**

slovy: sedm tisíc devět set osmdesát Kč

Pozemek parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m²:výměra 43 m² x 7 980,- Kč/m² = **343 140,- Kč**

slovy: Tři sta čtyřicet tři tisíc jedno sto čtyřicet Kč

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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

Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.

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

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

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny tržní:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní ceny.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemku parc.č. 2638/4 orná půda o výměře 43 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 1923 pro katastrální území Libeň, Praha 8 - Libeň, obec Praha.

Tržní hodnota

343 140,- Kč

slovy: Tři sta čtyřicet tři tisíc jedno sto čtyřicet 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. 20-21
snímek katastrální mapy	strana č. 22
mapy	strana č. 23
cenové mapy	strana č. 24
územní plán	strana č. 25
návrh metropolitního plánu	strana č. 25
technická mapa	strana č. 26
fotodokumentace	strana č. 26-27

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2630/4
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Libeň (730891)
Číslo LV:	1923
Výměra (m ²):	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23014	12
24107	31

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2630/1
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Libeň (730891)
Číslo LV:	1923
Výměra (m ²):	4374
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23014	2311
23044	1396
24107	667

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2618
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Libeň (730891)
Číslo LV:	1754
Výměra [m ²]:	213
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Libeň 1490105 ; č. p. 1566; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	č. č. 2618
Stavební objekt:	č. p. 1566
Ulice:	Pod Labutkou
Adresní místo:	Pod Labutkou 1566/8

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2620/1
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Libeň (730891)
Číslo LV:	620
Výměra [m ²]:	622
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

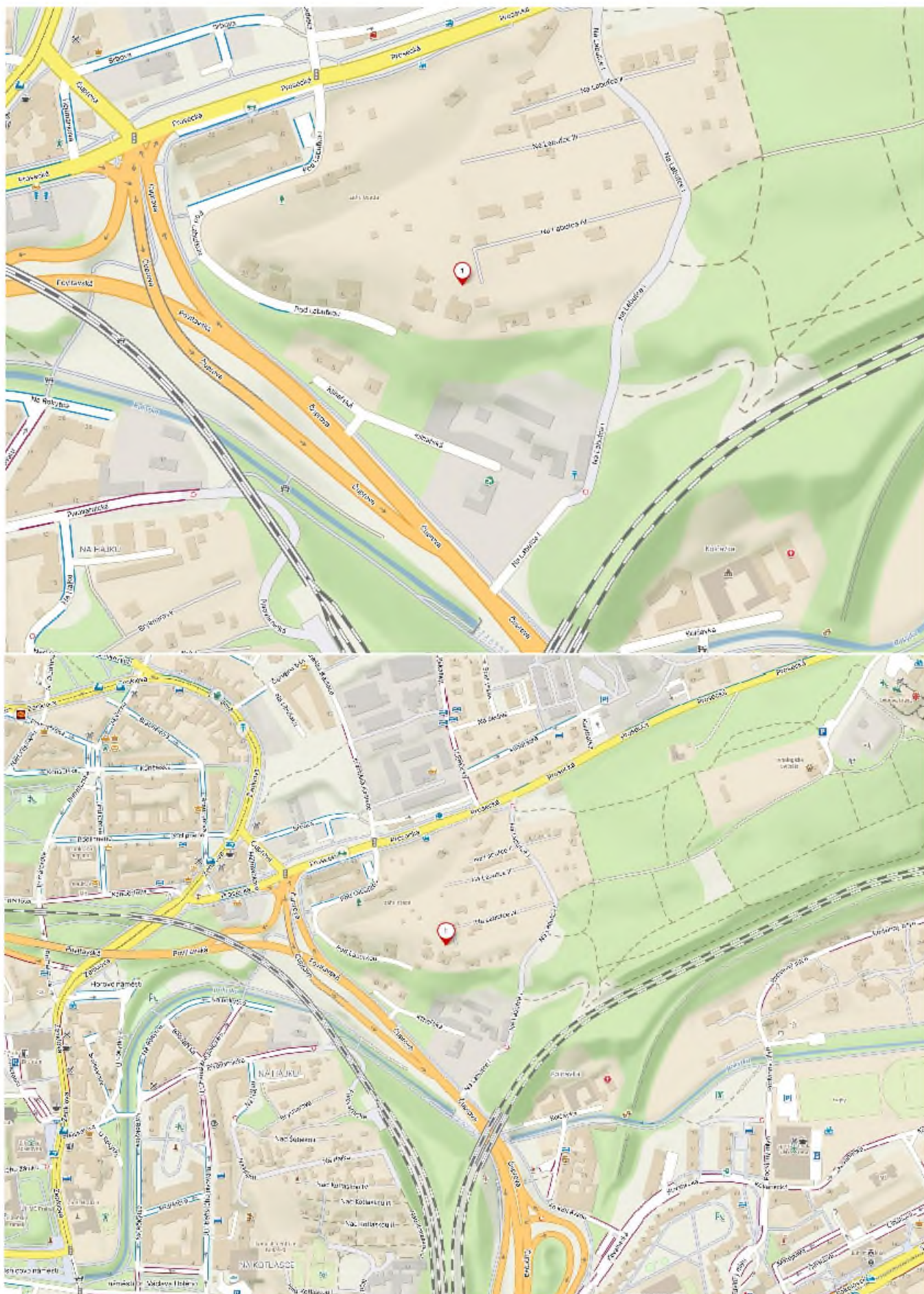
Způsob ochrany nemovitosti

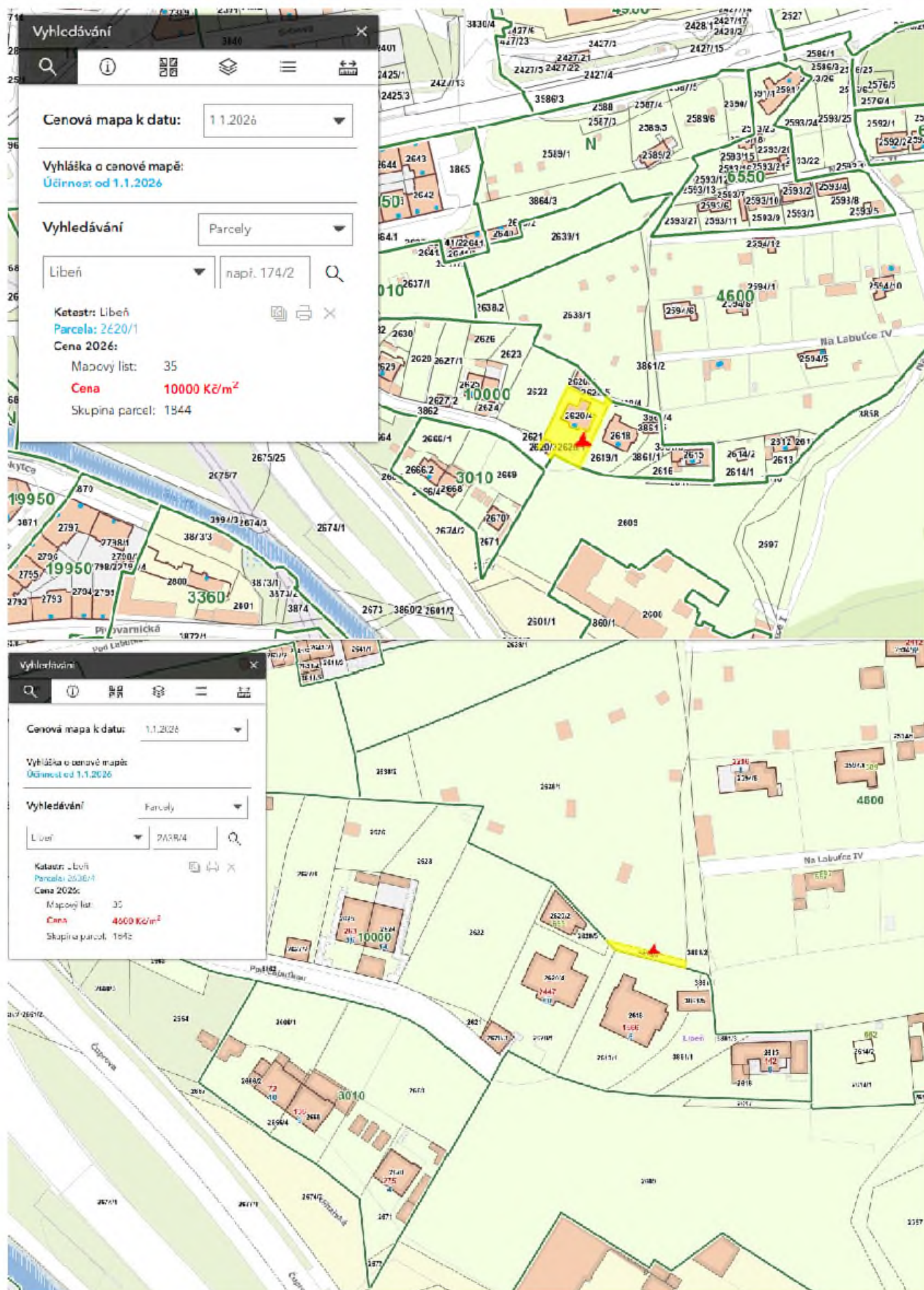
Název
zemědělský půdní fond

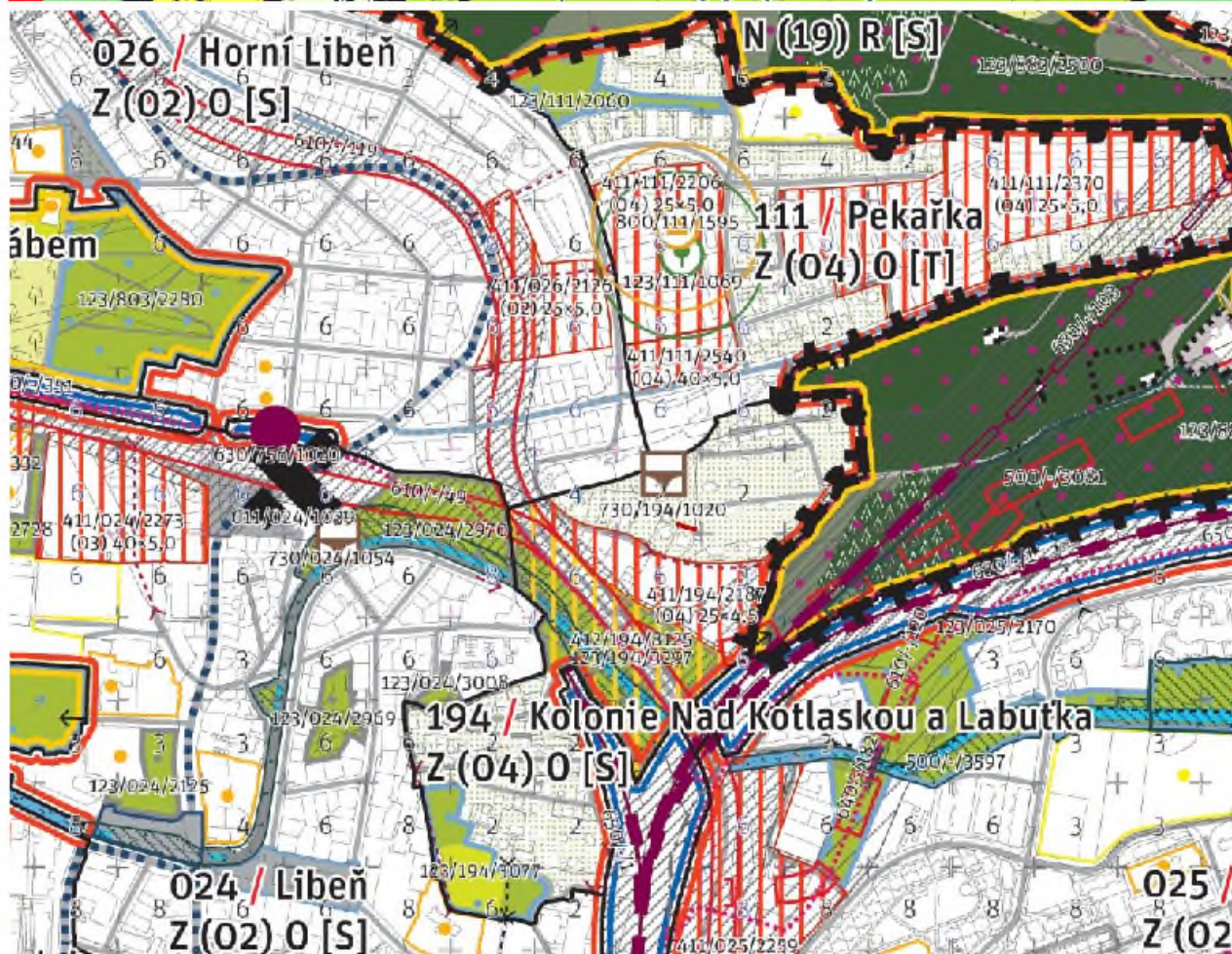
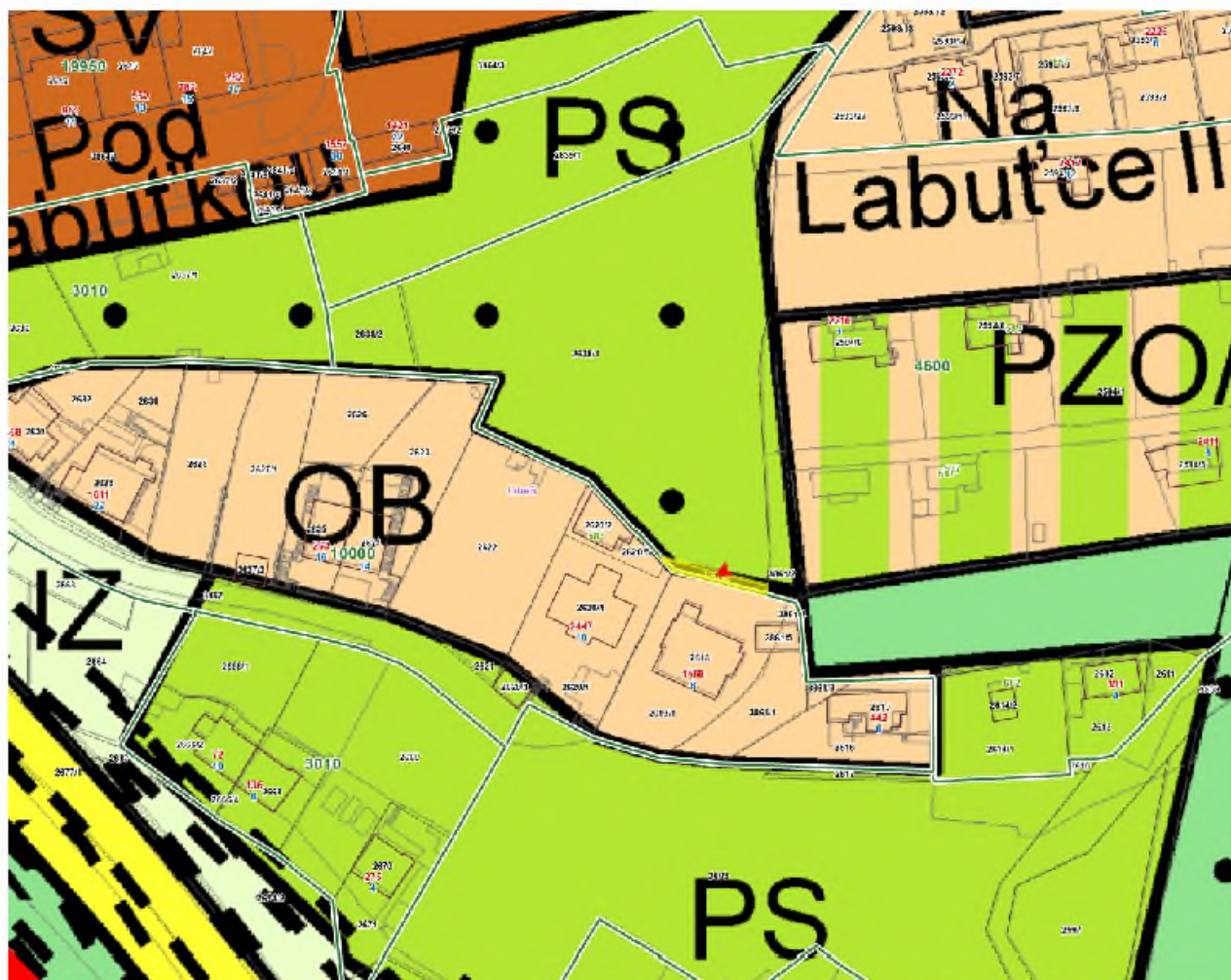
Seznam BPEJ

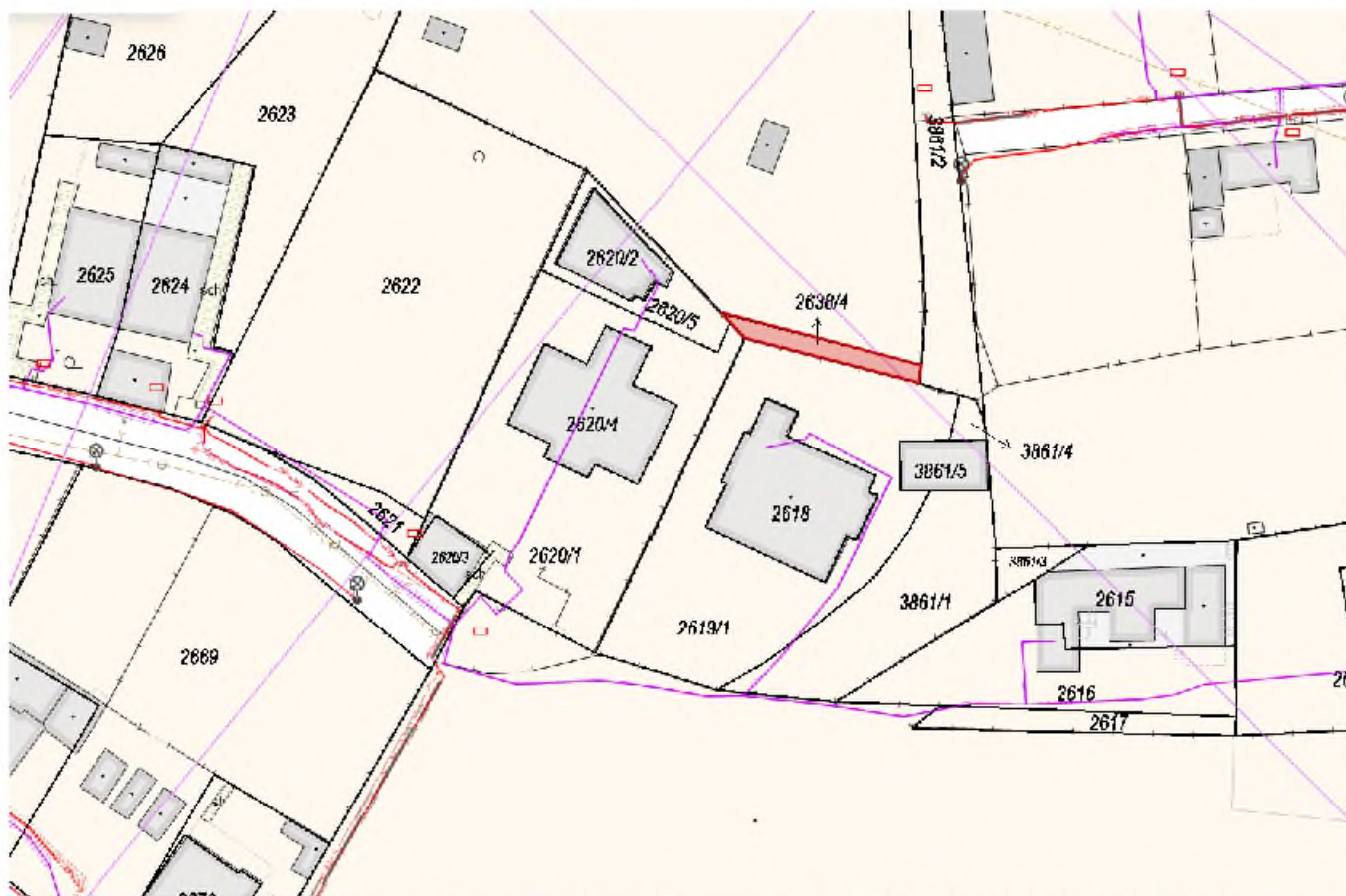
BPEJ	Výměra
24167	622













Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 182026.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020737/2026.

V Ledči nad Sázavou 24.03.2026



Ing. Monika Baladová

ATING, znalecká kancelář s.r.o.

Husovo náměstí 63
584 01 Leděč nad Sázavou



Protokol

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

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

Zadatel:	
I. Předmět jednání:	pozemek parc. č. 2638/4 o výměře 43 m ² v katastrálním území Libeň (prodej nepodléhá zdanění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění)
II. Navrhovaná kupní cena:	343.140,- Kč, tj. 7.980 Kč/m ²
III. Návrh žadatele:	343.140,- Kč, tj. 7.980 Kč/m ²
IV. Jistota:	ve výši 34.314,- Kč bude složena na depozitní účet hlavního města Prahy č.ú.: 6015-5157998/6000, VS: 1508300616, KS 0558 u PPF banky a.s., do deseti dnů od obdržení výzvy prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům města.
V. Závazky žadatele:	1. Uzavřít kupní smlouvu, která bude v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření této kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn od uzavření smlouvy odstoupit a složená jistota propadá ve prospěch hl. m. Prahy. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od doručení uzavřené kupní smlouvy, označené doložkou hlavního města Prahy v souladu s § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5% z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši složené jistoty. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím propadá složená jistota ve prospěch prodávajícího. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu hlavního města Prahy. 4. V případě schválení převodu nemovitosti Zastupitelstvem hlavního města Prahy se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny. 5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cenového předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech hlavního města Prahy může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny, bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.
VI. Ostatní:	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:	

V Praze dne: 8.4.2026

Za žadatele:



Ing. arch. Rašek Martišek

Za prodávajícího:



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

Magistrát hlavního města Prahy
Městské nám. 2
11131

VZOR NÁVRHU KUPNÍ SMLOUVY

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. .../.../...../.....

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále jen jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

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

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

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

číslo účtu: 149024-0005157998/6000

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol:

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

název/jméno a příjmení

se sídlem/ bytem.....

IČO:/r.č.:

zapsaná: XXXX pod spisovou značkou: XXXX

zastoupená

ID DS:

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

I.

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

nebo

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

II.

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

III.

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

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

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

IV.

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

v části A LV:

.....

v části B LV:

pozemek parc. č.

v části C LV:

.....

v části E LV:

.....

tato smlouva,

ostatní části LV beze změn.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní

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

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

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

VI.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra pozemku uvedená v čl. I. odst. 2 této smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu a kupující pro případ, že skutečná výměra pozemku neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu, a tudíž výměře uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z kupní ceny.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.

6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu a jedné příloze, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
8. Autorizace se provede otiskem razítka prodávajícího v pravém horním rohu každé strany textu.
9. Prodávající zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
10. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami./Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – geometrický plán č.

V Praze dne:.....

V Praze dne:

za prodávajícího:

za kupujícího/kupující:

.....

.....

U S N E S E N Í

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.