

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/80
ze dne 11.9.2026

k návrhu směny pozemků mezi společnostmi U kaménky s. r. o. a hlavním městem Prahou

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

návrh směny mezi společnostmi U kaménky s. r. o., IČO: 03531732 se sídlem Tvrdonická 480/2, 155 21 Praha 5 a hlavním městem Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení s doplatkem ve výši 14.055.223,10 Kč ve prospěch hlavního města Prahy

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21.9.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13822
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

SMĚNNÁ SMLOUVA

č. SME/.../.../...

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**smlouva**“)

mezi

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hlavního města Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „**HMP**“) na straně jedné

a

U kaménky s.r.o.

se sídlem: Tvrdonická 480/2, Zličín, 155 21 Praha 5

IČO: 03531732

DIČ: CZ03531732, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 233169

zastoupená: *****, jednatelem

(dále jen jako „**Společnost**“) na straně druhé

(oba dále společně jen jako „**smluvní strany**“)

I.

1. HMP prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. 2072/44** – ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Stodůlky (dále jen „**k. ú. Stodůlky**“), obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1716 pro k. ú. Stodůlky, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedenému pozemku nabylo HMP na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 2. 3. 2010 v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb. (Z-19441/2010-101).
2. Společnost prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. 4105/9** – ostatní plocha, ostatní komunikace, v katastrálním území Horní Počernice (dále jen „**k. ú. Horní**“).

Počernice“), obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 6912 pro k. ú. Horní Počernice, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedenému pozemku nabyla Společnost na základě Smlouvy kupní ze dne 19. 4. 2023 (V-21106/2023-101).

3. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně HMP **pozemek parc. č. 2072/44** – ostatní plocha, jiná plocha, **o výměře 726 m²**, v k. ú. Stodůlky, obec Praha (dále jen jako „**pozemek HMP**“).
4. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně Společnosti **pozemek parc. č. 4105/9** – ostatní plocha, ostatní komunikace, **o výměře 289 m²**, v k. ú. Horní Počernice, obec Praha (dále jen jako „**pozemek Společnosti**“).

Pozemek HMP a pozemek Společnosti společně dále jen jako „**směňované pozemky**“.

II.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují pozemek HMP a pozemek Společnosti tak, že pozemek HMP, včetně všech jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s jeho vlastnictvím spojených, přijímá Společnost do svého výlučného vlastnictví, a pozemek Společnosti, včetně všech jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s jeho vlastnictvím spojených, přijímá do svého výlučného vlastnictví HMP.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. ze dne Záměr na směnu směňovaných pozemků byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 1061164/2025 od 27.10.2025 do 12.11.2025.
3. HMP prohlašuje, že:
 - a) je oprávněno pozemek HMP bez omezení zcizovat, tj. zejména k němu převést vlastnické právo dle této smlouvy,
 - b) před Společností nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemku HMP a že na pozemku HMP nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo Společnost upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, HMP prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemku HMP nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k pozemku HMP nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma:
 - věcného břemene vkladovaného pod č.j. V-75806/2021-101,
 - věcného břemene vkladovaného pod č.j. V-43548/2023-101,
 - věcného břemene vkladovaného pod č.j. V-6008/2024-101,

tak, jak jsou všechna výše uvedená věcná břemena blíže specifikována ve výpisu z katastru nemovitostí, jenž je, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součástí této smlouvy, a dále vyjma:

- inženýrských sítí, a to slaboproudého vedení v kabelovodu a slaboproudého vedení v terénu, v pozemku HMP, kdy tato omezení pozemku HMP nejsou zapsána v katastru nemovitostí, jakožto věcná břemena,
 - inženýrské sítě, a to plynovodního potrubí STL v pozemku HMP, kdy toto omezení pozemku HMP není zapsáno v katastru nemovitostí, jakožto věcné břemeno,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemku HMP zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a HMP neučinilo žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemku HMP na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemku HMP na Společnost dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemku HMP, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku HMP na Společnost.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení HMP uvedených v odst. 3 písm. a) až d) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude Společnost oprávněna vůči HMP požadovat náhradu škody ve výši, v jaké ji vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši jí vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude Společnost oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.
5. Společnost prohlašuje že:
- a) je oprávněna pozemek Společnosti bez omezení zcizovat, tj. zejména k němu převést vlastnické právo dle této smlouvy,
- b) před HMP nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemku Společnosti a že na pozemku Společnosti nevázno žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by měla HMP upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, Společnost prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemku Společnosti nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemku Společnosti nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma toho, že pozemek Společnosti je dotčen inženýrskou sítí, a to silnoproudým kabelovým vedením, kdy toto omezení pozemku Společnosti není zapsáno v katastru nemovitostí, jakožto věcné břemeno,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemku Společnosti zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a Společnost neučinila žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemku Společnosti na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) ke dni podpisu této smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemeni) ve vztahu k pozemku Společnosti, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci,

rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně pozemku Společnosti, které by mohlo ohrozit zájmy HMP související s touto smlouvou,

- e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči Společnosti vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků Společnosti, které by mohlo ovlivnit právní titul Společnosti k pozemku Společnosti či převod vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se pozemku Společnosti, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat pozemek Společnosti určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
 - f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na pozemku Společnosti, nebo jiného zatížení pozemku Společnosti či k jeho poškození výkonem rozhodnutí,
 - g) podpis a plnění této smlouvy ze strany Společnosti nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je Společnost stranou nebo adresátem,
 - h) v době od podpisu této smlouvy neučiní Společnost žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,
 - i) výše uvedená prohlášení garantují stav pozemku Společnosti, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení Společnosti uvedených v odst. 5 písm. a) až i) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude HMP oprávněno vůči Společnosti požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude HMP oprávněno od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeny se současným fyzickým a právním stavem směřovaných pozemků a směřované pozemky vzájemně směřují a přejímají bez výhrad ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází. Odpovědnost za prohlášení smluvních stran dle této smlouvy tím není dotčena.

III.

1. Smluvní strany se s ohledem na znalecký posudek č. 3940-45/2025 ze dne 5. 11. 2025 vypracovaný Janem Richterem, se sídlem Nad Úžlabinou 3212/30, 108 00 Praha 10 (dále jen jako „**posudek**“) dohodly, že cena pozemku HMP činí částku ve výši 12 061 110 Kč (slovy: dvanáct milionů šedesát jedna tisíc jedno sto deset korun českých), přičemž k této částce bude HMP připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši 21 % vypočtená ze základu daně ve výši 12 061 110 Kč, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako

„**zákon o DPH**“), v celkové výši 2 532 833,10 Kč, tj. celková cena pozemku HMP tak činí částku ve výši **14 593 943,10 Kč vč. DPH** (slovy: čtrnáct milionů pět set devadesát tři tisíc devět set čtyřicet tři korun českých deset haléřů).

2. Smluvní strany se s ohledem na posudek dohodly, že cena pozemku Společnosti činí částku ve výši **538 720 Kč** (slovy: pět set třicet osm tisíc sedm set dvacet korun českých), kdy uvedená cena pozemku Společnosti je cena za pozemek, jehož převod je podle příslušných ustanovení zákona o DPH od této daně osvobozen.
3. Na základě celkové ceny pozemku HMP uvedené v odst. 1 tohoto článku a ceny pozemku Společnosti uvedené v odst. 2 tohoto článku se smluvní strany dohodly na tom, že Společnost je povinna zaplatit HMP částku ve výši **14 055 223,10 Kč** (slovy: čtrnáct milionů padesát pět tisíc dvě stě dvacet tři korun českých deset haléřů), jakožto rozdíl v cenách směřovaných pozemků, na bankovní účet HMP vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, **č. účtu:, konst. symbol:, variabilní symbol:**, a to vše do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení účinné smlouvy Společnosti, přičemž za den zaplacení uvedené částky se považuje den připsání této částky na účet HMP.
4. Při prodlení Společnosti se zaplacením částky dle odst. 3 tohoto článku se Společnost zavazuje uhradit ve prospěch HMP **smluvní pokutu ve výši 1,5 %** z dlužné částky za každý i jen započatý týden prodlení s její úhradou. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; HMP tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením částky uvedené v odst. 3 tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení Společnosti se zaplacením částky uvedené v odst. 3 tohoto článku delším než 30 (třicet) dnů ode dne splatnosti částky dle odst. 3 tohoto článku, je HMP oprávněno od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení HMP o odstoupení od této smlouvy bude doručeno Společnosti.

IV.

1. Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům podle této smlouvy nabude HMP a Společnost jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Okamžikem nabytí vlastnického práva ke směřovaným pozemkům přechází na HMP nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemku Společnosti a na Společnost přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemku HMP. Dle dohody smluvních stran nebude o předání / převzetí směřovaných pozemků sepsován protokol.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku HMP ve prospěch Společnosti a k pozemku Společnosti ve prospěch HMP do katastru nemovitostí podá HMP nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uhrazení částky dle čl. III. odst. 3 této smlouvy ze strany Společnosti. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s řízením o povolení vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí dle této smlouvy ponese HMP.
4. Pro případ, že řízení o povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy bude pravomocně ukončeno jinak než povolením vkladu a jeho provedením, se smluvní strany zavazují, že uzavřou novou směnnou smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, splňující zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, v souladu s požadavky 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li kdykoliv v budoucnu ke zrušení této smlouvy, nebo bude-li tato smlouva prohlášena za neplatnou, a mělo by dojít k vypořádání vzájemných práv a nároků vyplývajících z této smlouvy, vrátí si smluvní strany vzájemně plnění, které na základě této smlouvy nabyly.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu HMP nebo na adresu Společnosti uvedené v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky příslušné smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran této smlouvy, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně 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. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. 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.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, 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 HMP.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. HMP 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.

8. Tato smlouva je vyhotovena v 7 (sedmi) autorizovaných stejnopisech, z nichž 1 (jeden) stejnopis obdrží Společnost a 6 (šest) stejnopisů obdrží HMP, z nichž 1 (jeden) stejnopis je určen pro řízení u katastrálního úřadu.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepřítčí se dobrým mravům, což stvrzují svými podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 2072/44 v k. ú. Stodůlky, obec Praha

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

za HMP:

za Společnost:

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

.....

jednatel
U kaménky s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2026 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2072/44

726 ostatní plocha

jiná plocha

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového vedení sítí elektronických komunikací v rozsahu GP č. 5965-150/2021

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. ZVB/36/03/003326/2021 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 08:10:18. Zápis proveden dne 01.11.2021.

Pořadí k 07.10.2021 08:10

V-75806/2021-101

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

veřejného osvětlení včetně stožárů se svítidly a kabelového vedení v rozsahu GP č. 6267-122/2023

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 01.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2023 12:07:46. Zápis proveden dne 08.09.2023.

V-43548/2023-101

Pořadí k 17.08.2023 12:07

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. sml. v rozsahu GP č. 6265-639/2022

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/36/01/005322/2023 ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 06:37:18. Zápis proveden dne 23.02.2024.

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

strana 1

Důvodová zpráva

OMA MHMP předkládá návrh na směnu pozemku v k.ú. Horní počernice ve vlastnictví společnosti U kaménky s.r.o (dále jen "žadatel") za pozemek v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Žádost byla původně podána fyzickými osobami, které následně převedly nabízený pozemek na společnost U kaménky s.r.o. Rovněž došlo k rozšíření směny, kdy původní žadatelé žádali o směnu části pozemku ve vlastnictví HMP, nyní je předmětem směny celý pozemek.

Žadatel (stejně jako původní žadatelé) svoji nabídku odůvodňuje tím, že pozemek v jeho vlastnictví je dotčen stavbou "D11 – MÚK Beranka" (mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D 11), pro kterou bylo na základě žádosti investora ŘSD ČR, závod Praha, odborem výstavby a územního rozvoje ÚMČ Praha 20 ze dne 10.8.2018 vydáno územní rozhodnutí č.j. MCP20013022/2018/OVUR/Kr.

Po podaném odvolání bylo toto územní rozhodnutí potvrzeno odborem stavebního řádu MHMP jako odvolacím orgánem rozhodnutím č.j. MHMP 825633/2020 ze dne 19.6.2020.

U požadovaného pozemku v k.ú. Stodůlky, žadatel uvádí, že jeho úmyslem je na tomto pozemku uskutečnit výstavbu bytového domu.

Předmětem směny je pozemek parc.č. 4105/9 ostatní plocha o výměře 289 m² v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví žadatele (dále jen "nabývaný") za pozemek parc.č. 2072/44 ostatní plocha o výměře 726 m² v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví HMP (dále jen "pozbyvaný")

Odbor HOM MHMP (nyní OMA MHMP) obeslal připomínkové řízení na základě žádosti žadatele, ze kterého vyplynula souhlasná a doporučující stanoviska. TSK hl.m. Prahy uvádí, že nabývaný pozemek převezme po realizaci směny do své správy.

Na základě výše uvedených stanovisek bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku, ke stanovení cen směňovaných pozemků. Znalecký posudek č.3940-45/2025 ze dne 5.11.2025 stanovil cenu směňovaných pozemků následovně: cena pozemku nabývaného stanovena ve výši 538 720 Kč, cena pozemku pozbyvaného stanovena ve výši 12 061 110 Kč tj. 14 593 943,10 Kč včetně 21 % DPH. V případě realizace směny žadatel písemně souhlasí s doplatkem ve výši 14 055 233,10 Kč ve prospěch hlavního města Prahy.

Výbor pro správu majetku ZHMP schválil návrh směny na svém 26. jednání 26. ze dne 9.10.2025 jako bod. č. 30.

Záměr směny byl vyvěšen na úřední desku, na záměr směny nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

V případě schválení návrhu směny dojde ze strany HMP k nabytí pozemku potřebného pro výstavbu "D11 – MÚK Beranka" (mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D 11, mimo silnice na něm bude umístěna cyklostezka a zemní těleso nájezdu na most přes D11 vše ve vlastnictví HMP) a zároveň žadatel se stane vlastníkem pozemku pro realizaci bytové výstavby.

Jedná se konkrétně:

Pozemek nabývaný:

parc.č. 4105/9 ostatní plocha o výměře 289 m² v k.ú. Horní Počernice

Pozemek pozbývaný:

parc.č. 2072/44 ostatní plocha o výměře 726 m² v k.ú. Stodůlky

Stanoviska:

TSK hl.m. Prahy – nemá námitek proti směně pozemků

IPR hl.m. Prahy – souhlasí podmíněným stanoviskem ze dne 8.2.2024

„Se směnou části pozemku parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky do vlastnictví žadatele souhlasíme za podmínky kladného projednání záměru bytového domu a doložení souhlasného vyjádření IPR Praha s uvažovaným záměrem, a to již ve stupni architektonické studie. Požadujeme, aby byl rozsah požadované části pozemku určen až na základě dohody nad konkrétním prostorovým uspořádáním bytového domu“ - toto vyjádření bylo ošetřeno viz. níže vyjádřením ze dne 24.7.2024, které bylo vyhotoveno ve prospěch žadatele. Předložená dokumentace představuje obytný dům, který svými parametry odpovídá charakteru okolní stabilizované zástavby. Z tohoto důvodu souhlasíme se směnou pozemku parc. č. 2072/44 do vlastnictví žadatele za podmínky, že budou do dokumentace v dalším stupni projektové přípravy zapracovány veškeré výše uvedené požadavky na úpravu záměru. V tomto smyslu revokujeme naše vyjádření ke směně pozemků č. j. 1812/24 ze dne 20.3.2024 a toto vyjádření zasíláme též Odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy. Žádáme Vás tímto, abyste záměr upravený dle výše uvedených požadavků v navazujícím stupni projektové dokumentace předložili k opětovnému vyjádření – tyto podmínky budou řešeny dále v dílčích procesech povolování záměru výstavby, v koordinaci s příslušným stavebním úřadem MČ Praha 13.

ODO MHMP – souhlasí

MČ Praha 13 – souhlasí se směnou dle Usnesení číslo UR0428/2023 ze dne 9.10.2023

MČ Praha 20 – souhlasí se směnou Usnesením číslo RMC/30/8/0578/23 ze dne 31.8.2023

EVM MHMP – souhlasí, s tím že upozorňuje na žádost společnosti CETIN (této žádosti v rámci pozbývaného pozemku, který je předmětem této směny nebylo vyhověno)

UZR MHMP – záměr směny bere na vědomí

INV HMP – souhlasí

Cena:

Cenová mapa 2026 (CM)

Nabývané – nestanoveno Pozbývané – nestanoveno

Cena stanovena znaleckým posudkem č.3940-45/2025 ze dne 5.11.2025

znalecký posudek vypracoval Jan Richter, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní odbor ekonomika – ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Nabývaný:

Cena stanovena ve výši 538 720 Kč nepodléhá DPH

Pozbývaný:

Cena stanovena ve výši 12 061 110 Kč 14 593 943,10 Kč včetně DPH

Pozemek pozbývaný je předmětem DPH ve výši 21 %.

V případě realizace směny žadatel písemně souhlasí s doplatkem ve výši 14.055.233,10 Kč ve prospěch hlavního města Prahy.

Cena znaleckého posudku 17 290 Kč (není plátce DPH).

Územní plán

Pozemek nabývaný:

IZ – izolační zeleň, příroda krajina, zeleň

S2 – Doprava, sběrné komunikace místního významu

Pozemek pozbývaný:

OB – polyfunční území, obytná území, čistě obytné

Výbor:

Výbor pro správu majetku ZHMP projednal návrh směny pozemků mezi společností U kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Horní Počernice a k.ú. Stodůlky na svém 26.jednání dne 9.10.2025

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. s o u h l a s í se směnou pozemků mezi společností U Kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy dle aktualizovaného znaleckého posudku platného pro rok 2025

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 1

Záměr:

Záměr směny byl vyvěšen na úřední desce pod č.j. MHMP 1061164/2025 od 27.10.2025 do 12.11.2025, na záměr nereagovala žádná právnická ani fyzická osoba.

Přílohy: 1. žádost výpis z KN, mapové podklady, cenová mapa, stanoviska, metropolitní plán
2. znalecký posudek a souhlas s cenou
3. zápis z výboru ZHMP

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem

Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1 - Staré Město

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy Hl.m. Prahy - Staré Město - Křižkova 35/29, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 403 17/12 021	
DORUČENO DNE: 17-05-2021	
Počet listů dokumentu: 5	Počet listů příloh: 1
Počet stran příloh: 1	Počet stran příloh: 1
Počet a druh neúčinných příloh: 0	Počet a druh neúčinných příloh: 0
Identifikační údaje zpracovatele:	PAVLA KYSELOVÁ



MHMP08PGA0U

Věc: Žádost o směnu pozemků s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy

Vážený pane řediteli,

Žádáme o směnu pozemku v našem vlastnictví č.parc. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice o výměře 289 m², ostatní plocha za část pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy č.parc. 2072/4 v k.ú. Stodůlky o výměře cca 376 m² ostatní plocha, vyznačenou v přiloženém situačním zákresu.

Informace o pozemku č.parc. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice:

Pozemek je dotčen stavbou nazvanou "D11-MÚK Beranka", na kterou bylo odborem výstavby a územního rozvoje Úřadu Městské části Praha 20 dne 10.8. 2018 vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MCP20 013022/2018/OVUR/Kr, č.spisu SZ MCP20 011635/2017. Uvedené územní rozhodnutí bylo změněno a potvrzeno odvolacím orgánem Odborem stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy dne 19.6.2020 rozhodnutím č.j. MHMP 825633/2020, sp.zn. S-MHMP 1893442/2018/STR.

Dle platného Územního plánu SÚ hl.m. Prahy je cca 187 m² z pozemku je situováno ve funkční ploše "S2" a cca 102 m² je situováno ve funkční ploše "IZ".

Informace o předmětné části pozemku č.parc. 2072/4 v k.ú. Stodůlky: Pozemek je situován při ulici K zahrádkám v Praze 13 Stodůlkách. Oddělení pozemku je navrženo tak, aby součástí odděleného pozemku nebyly žádné procházející inženýrské sítě. Navrhovaná část pozemku ke směně má výměru cca 376 m² a pozemek je veden jako ostatní plocha. Dle platného Územního plánu SÚ hl.m. Prahy je předmětná část pozemku situována ve funkční ploše "OB".

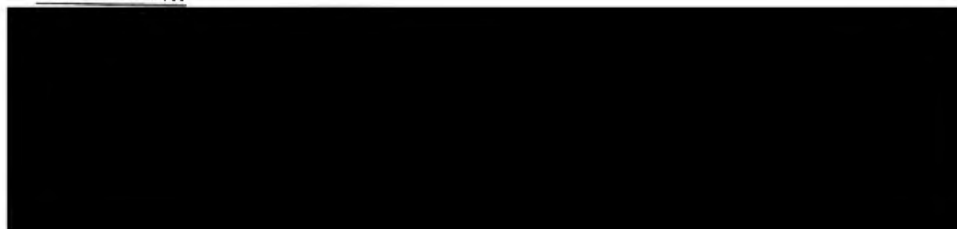
Naším záměrem je výstavba obytného domu na oddělené části pozemku č.parc. 2072/4 v k.ú. Stodůlky. Stavba by se měla svým charakterem a tvarem co nejlépe začlenit do okolní lokality.

Na základě těchto informací žádáme Odbor hospodaření s majetkem o projednání této navržené směny pozemků. Jsme připraveni doplatit hlavnímu městu rozdíl v ceně, který vyplyne ze znaleckých posudků a uhradit náklady na pořízení oddělovacího geometrického plánu.

S pozdravem

Přílohy

Na vědomí:



Přílohy

Přílohy:

1. Informace o pozemku č.parc. 2072/4 v k.ú. Stodůlky
2. Situační zákres a návrh oddělení části pozemku č.parc. 2072/4 v k.ú. Stodůlky
2. Informace o pozemku č.parc. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice
3. Situace širších vztahů MÚK Beranka a pozemku č.parc. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice
4. Situace detail MÚK Beranka a pozemku č.parc. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice
5. Kopie rozhodnutí Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu Městské části Praha 20 dne 10.8. 2018 o umístění stavby "D11-MÚK Beranka" č.j. MCP20 013022/2018/OVUR/Kr, č.spisu SZ MCP20 011635/2017.
6. Kopie rozhodnutí odvolacího orgánu Odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy dne 19.6.2020 č.j. MHMP 825633/2020, sp.zn. S-MHMP 1893442/2018/STR.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4105/9
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	6912
Výměra [m ²]:	289
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

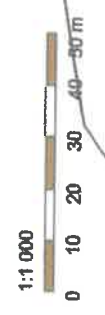
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

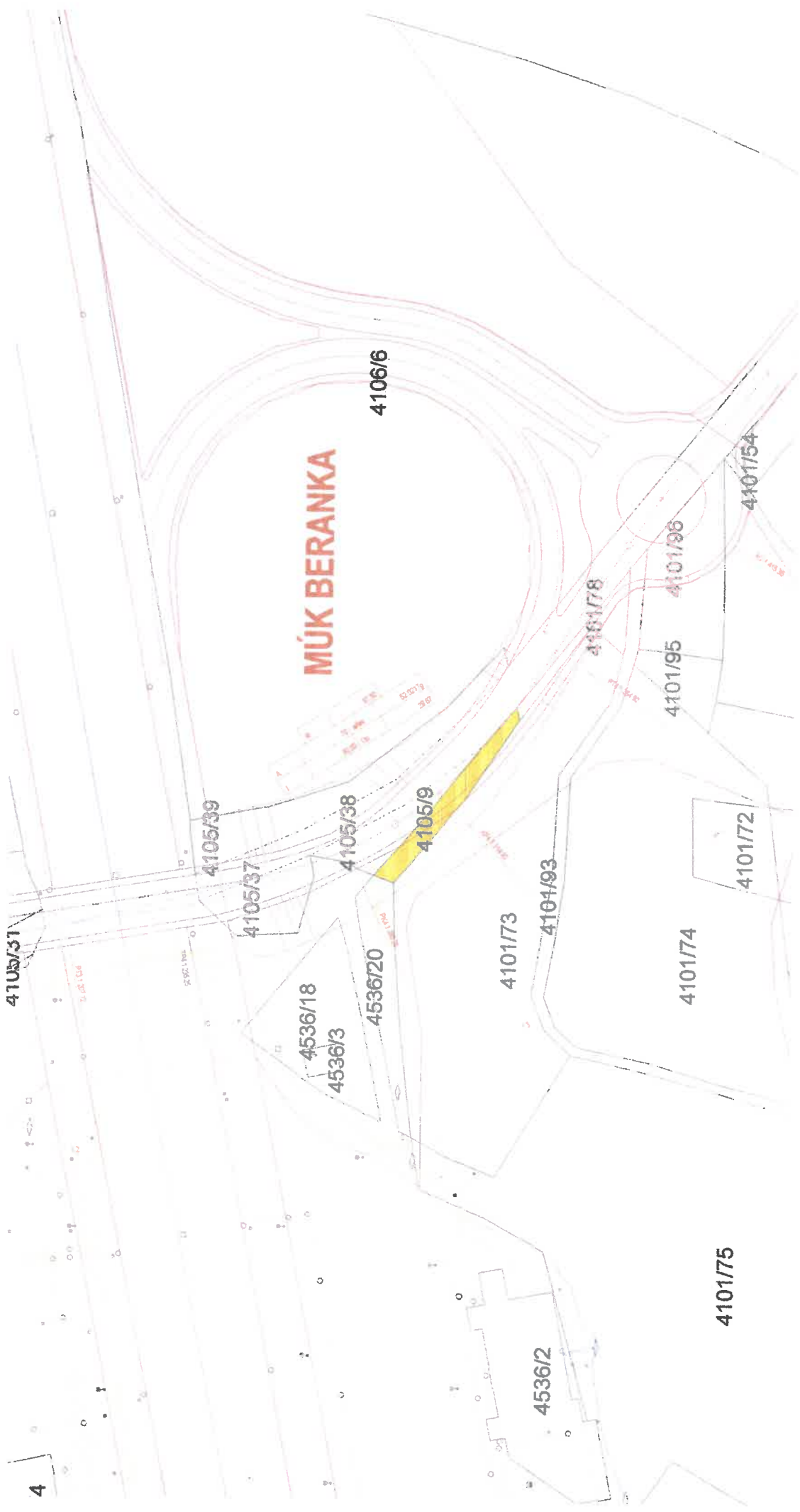
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.05.2021 16:00.





MÚK BERANKA

4106/6

4101/54

4101/96

4101/95

4101/78

4101/72

4101/74

4101/75

4101/73

4101/93

4105/9

4105/38

4105/39

4105/37

4536/18

4536/3

4536/20

4536/2

4105/31



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 20
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20
ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Jívanská 647/10, Praha 20-Horní Počernice, 193 00 Praha telefon: 271 071 611,
fax: 281 920 093

Č. j.: MCP20 013022/2018/OVUR/Kr
Číslo spisu: SZ MCP20 011635/2017
Vyřizuje: [REDACTED]
Telefon: 271 071 638

V Praze dne 10. 8. 2018

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Městská část Praha 20, Úřad městské části Praha 20 - odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 28. 6. 2017 podal žadatel,

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Závod Praha, IČO 659 93 390, Na Pankráci 546/56, Praha 4 - Nusle,
kterého zastupuje **Ateliér projektování inženýrských staveb, s.r.o., IČO 618 53 267, Ohradní 1443/24b,**
Praha 4 - Michle

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, vydává

územní rozhodnutí o umístění stavby:

Na pozemcích parc. č. 4084/1 (ostatní plocha), parc. č. 4084/2 (ostatní plocha), parc. č. 4085/3 (orná půda), parc. č. 4085/12 (orná půda), parc. č. 4085/13 (orná půda), parc. č. 4085/14 (orná půda), parc. č. 4085/15 (orná půda), parc. č. 4085/23 (orná půda), parc. č. 4085/33 (orná půda), parc. č. 4085/38 (orná půda), parc. č. 4086/2 (ostatní plocha), parc. č. 4086/3 (ostatní plocha), parc. č. 4087/1 (orná půda), parc. č. 4087/2 (orná půda), parc. č. 4087/6 (orná půda), parc. č. 4087/7 (orná půda), parc. č. 4087/8 (orná půda), parc. č. 4087/11 (orná půda), parc. č. 4087/16 (orná půda), parc. č. 4101/4 (ostatní plocha), parc. č. 4101/8 (orná půda), parc. č. 4101/9 (orná půda), parc. č. 4101/50 (orná půda), parc. č. 4101/51 (orná půda), parc. č. 4101/52 (orná půda), parc. č. 4101/54 (orná půda), parc. č. 4101/73 (ostatní plocha), parc. č. 4101/74 (ostatní plocha), parc. č. 4101/75 (ostatní plocha), parc. č. 4101/78 (orná půda), parc. č. 4101/88 (ostatní plocha), parc. č. 4101/89 (ostatní plocha), parc. č. 4101/93 (ostatní plocha), parc. č. 4101/95 (orná půda), parc. č. 4101/96 (orná půda), parc. č. 4101/97 (orná půda), parc. č. 4101/121, parc. č. 4101/122 (orná půda), parc. č. 4105/1 (ostatní plocha), parc. č. 4105/2 (ostatní plocha), parc. č. 4105/9 (ostatní plocha), parc. č. 4105/26 (ostatní plocha), parc. č. 4105/27 (ostatní plocha), parc. č. 4105/28 (ostatní plocha), parc. č. 4105/29 (ostatní plocha), parc. č. 4105/30 (ostatní plocha), parc. č. 4105/31 (ostatní plocha), parc. č. 4105/37 (ostatní plocha), parc. č. 4105/38 (ostatní plocha), parc. č. 4105/39 (ostatní plocha), parc. č. 4106/3 (orná půda), parc. č. 4106/6 (orná půda), parc. č. 4106/7 (orná půda), parc. č. 4106/72, parc. č. 4121/2 (ostatní plocha), parc. č. 4121/4 (ostatní plocha), parc. č. 4127/1 (orná půda), parc. č. 4127/3 (orná půda), parc. č. 4127/4 (orná půda), parc. č. 4127/5 (orná půda), parc. č. 4127/14 (orná půda), parc. č. 4127/15 (orná půda), parc. č. 4127/16 (orná půda), parc. č. 4127/18 (orná půda), parc. č. 4127/20 (orná půda), parc. č. 4127/29 (orná půda), parc. č. 4127/36 (orná půda), parc. č. 4127/41 (orná půda), parc. č. 4128/1 (ostatní plocha), parc. č. 4128/2 (ostatní plocha), parc. č. 4128/7 (ostatní plocha), parc. č. 4200/1 (orná půda), parc. č. 4200/9 (orná půda), parc. č. 4200/12 (orná půda), parc. č. 4200/13 (orná půda), parc. č. 4200/14 (orná půda), parc. č. 4200/24 (orná půda), parc. č. 4200/31 (orná půda), parc. č. 4536/1 (ostatní plocha), parc. č. 4536/12 (orná půda), parc. č. 4536/18 (ostatní plocha), parc. č. 4536/20 (ostatní plocha), parc. č. 4537 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Horní Počernice, se umísťuje stavba mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D11, která je vedena pod společným názvem

„D11 – MÚK Beranka“.

Předmět a povaha rozhodnutí:

- Jedná se o stavbu mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D11.

Telefon
271 071 611

FAX
281 920 093

IČ
00240192

E-mail úřadu
urad@pocernice.cz

WWW úřadu
www.pocernice.cz



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č.j.:

236 00 4841

MHMP 825633/2020

Počet listů/příloh: 12/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 1893442/2018/STR

19.6.2020

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších

Počernice, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 20, odboru výstavby a územního rozvoje č.j. MCP20 013022/2018/OVUR/Kr, spis.zn. SZ MCP20 011635/2017 ze dne 10.8.2018, kterým byla k žádosti Ředitelství silnic a dálnic ČR, Závod Praha, IČ 65993390, se sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4-Nusle, zastoupeným Ateliérem projektování inženýrských staveb, s.r.o., IČ 61853267, se sídlem Bělohorská 197/126, Břevnov, umístěna stavba mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D11 nazvaná "D11-MÚK Beranka" na pozemcích parc. č. 4084/1, 4084/2, 4085/3, 4085/12, 4085/13, 4085/14, 4085/15, 4085/23, 4085/33, 4085/38, 4086/2, 4086/3, 4087/1, 4087/2, 4087/6, 4087/7, 4087/8, 4087/11, 4087/16, 4101/4, 4101/8, 4101/9, 4101/50, 4101/51, 4101/52, 4101/54, 4101/73, 4101/74, 4101/75, 4101/78, 4101/88, 4101/89, 4101/93, 4101/95, 4101/96, 4101/97, 4101/121, 4101/122, 4105/1, 4105/2, 4105/9, 4105/26, 4105/27, 4105/28, 4105/29, 4105/30, 4105/31, 4105/37, 4105/38, 4105/39, 4106/3, 4106/6, 4106/7, 4106/72, 4121/2, 4121/4, 4127/1, 4127/3, 4127/4, 4127/5, 4127/14, 4127/15, 4127/16, 4127/18, 4127/20, 4127/29, 4127/36, 4127/41, 4128/1, 4128/2, 4128/7, 4200/1, 4200/9, 4200/12, 4200/13, 4200/14, 4200/24, 4200/31, 4536/1, 4536/12, 4536/18, 4536/20, 4537 v katastrálním území Horní Počernice,

I. rozhodl podle § 92 odst. 1 správního řádu takto:

Odvolání se jako opožděné zamítá.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: Ing. Tomáš Cizner, nar. 19.4.1955, bytem K Brusce 282/4, Praha 6-Hradčany

II. rozhodl podle § 92 odst. 1 správního řádu takto:

Odvolání [redacted] se jako opožděné zamítá.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: Gabriela Kopečná, nar. 14.3.1959, bytem K Brusce 282/4, Praha 6-Hradčany

III. rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MCP20 013022/2018/OVUR/Kr,
spis.zn. SZ MCP20 011635/2017 ze dne 10.8.2018 se

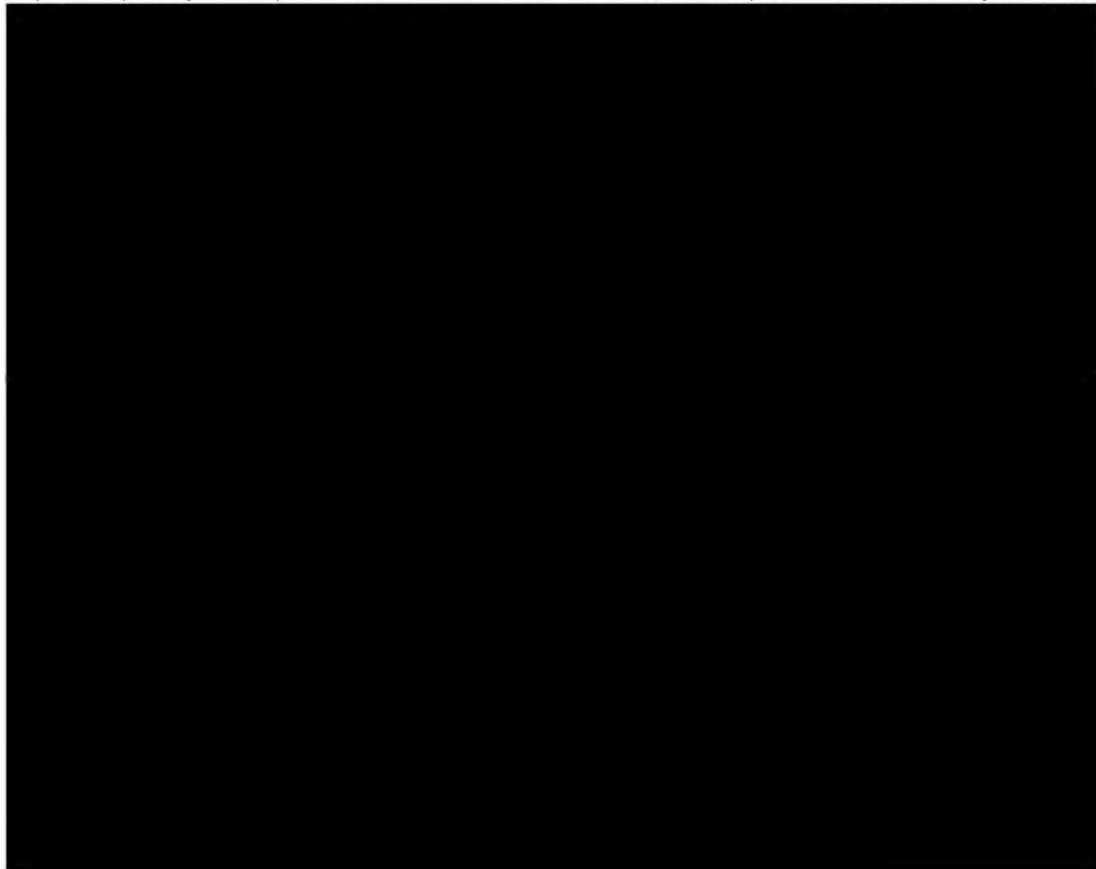
m ě n í

tak, že se vypouští podmínka č. 14.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

— Ředitelství silnic a dálnic ČR, Závod Praha, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle;
Jaroslav Beneš, nar. 31.1.1964, Votuzská 1807/10, Praha 9-Horní Počernice; Božena



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2072/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Stodůlky [755541]
Číslo LV:	1716
Výměra [m ²]:	8239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání

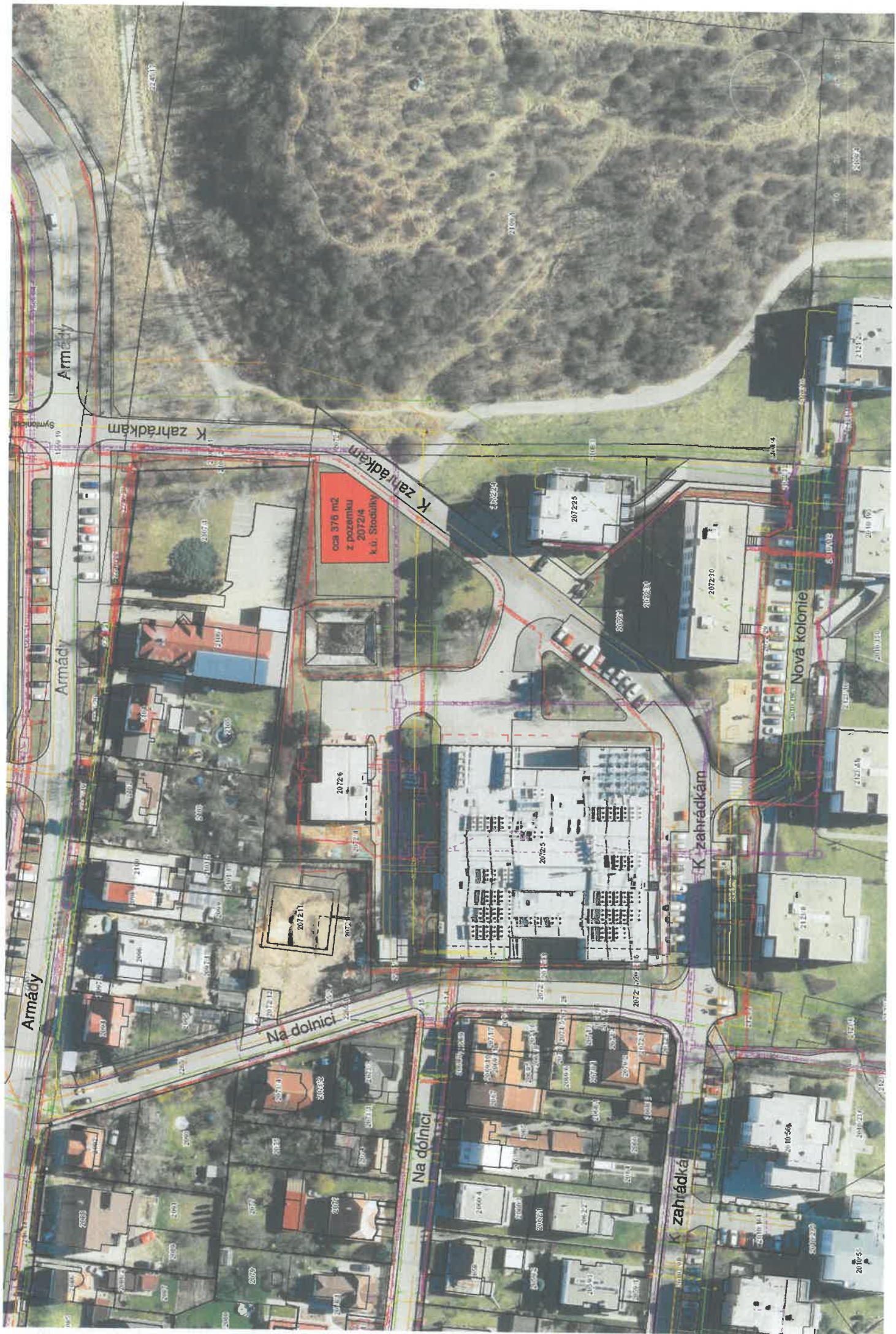
Jiné zápisy

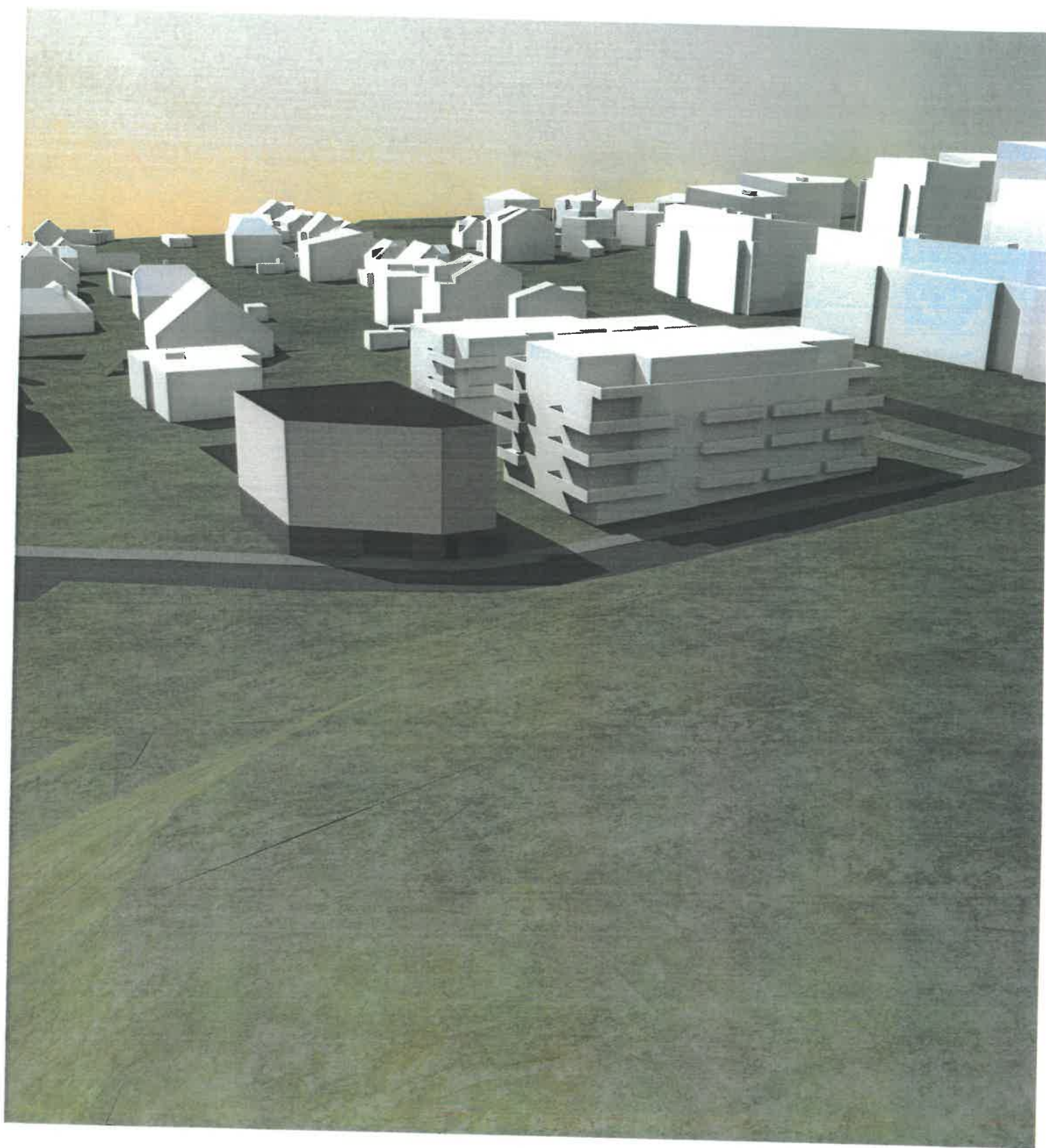
Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.05.2021 11:00.







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2026 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 6912

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
U kaménky s.r.o., Tvrdonická 480/2, Zličín, 15521 Praha 5	03531732	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4105/9

289 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

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

3 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

4 Plomby a upozornění - Bez zápisu

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6 Istina

o Smlouva kupní ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 10:57:39.
Zápis proveden dne 12.05.2023.

Pro: U kaménky s.r.o., Tvrdonická 480/2, Zličín, 15521 Praha 5

V-21106/2023-101

RČ/IČO: 03531732

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

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

Vyhotovil:

Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.06.2026 15:21:26

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2026 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2072/44

726 ostatní plocha

jiná plocha

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového vedení sítě elektronických komunikací v rozsahu GP č. 5965-150/2021
Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. ZVB/36/03/003326/2021 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 08:10:18. Zápis proveden dne 01.11.2021.

Pořadí k 07.10.2021 08:10

V-75806/2021-101

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

veřejného osvětlení včetně stožárů se svítidly a kabelového vedení v rozsahu GP č. 6267-122/2023

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 01.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2023 12:07:46. Zápis proveden dne 08.09.2023.

Pořadí k 17.08.2023 12:07

V-43548/2023-101

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. sml. v rozsahu GP č. 6265-639/2022

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2072/44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/36/01/005322/2023 ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 06:37:18. Zápis proveden dne 23.02.2024.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2026 15:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 1716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 01.02.2024 06:37

V-6008/2024-101

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 02.03.2010.

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1 Z-19441/2010-101

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

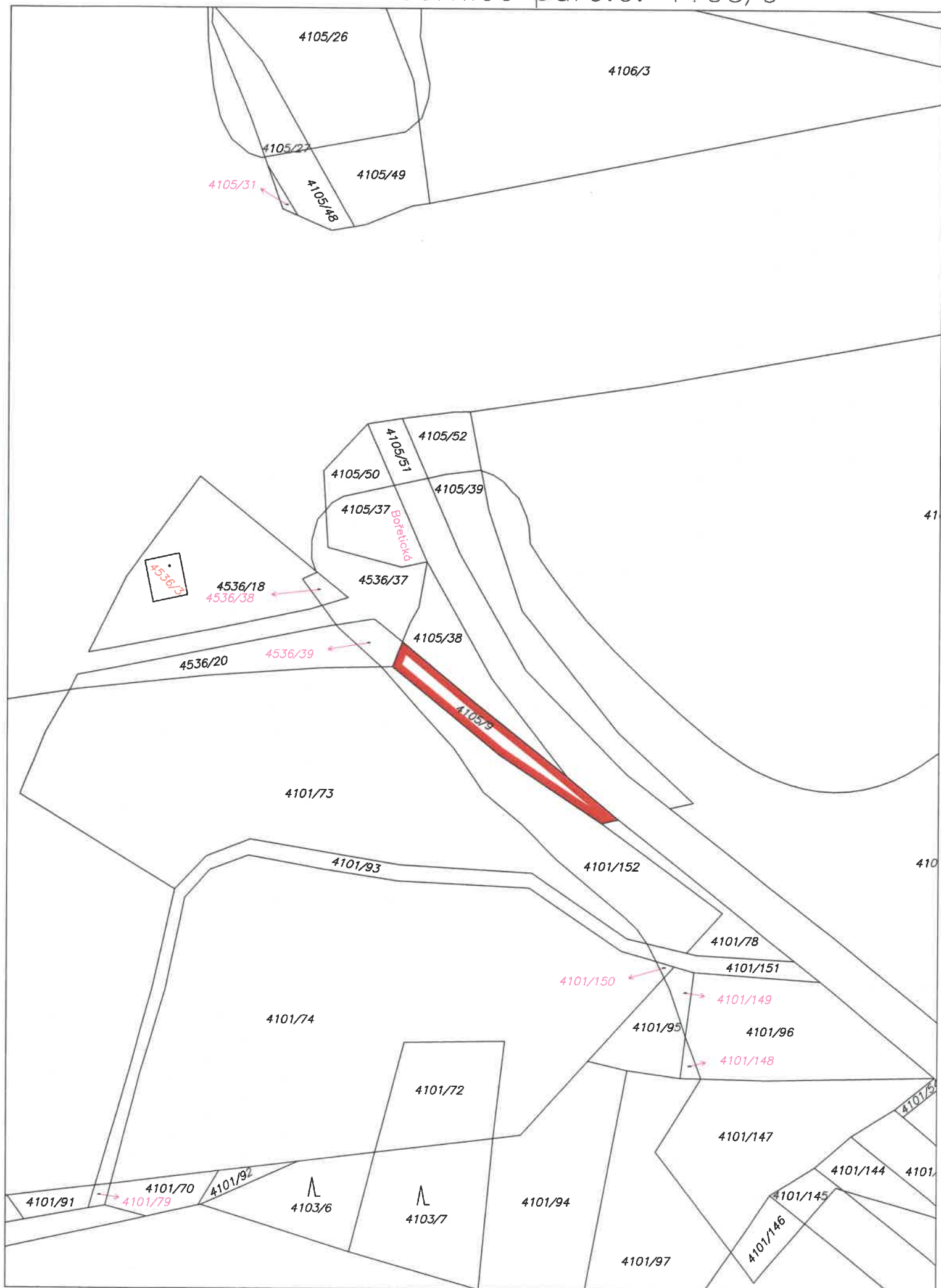
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.06.2026 15:20:16

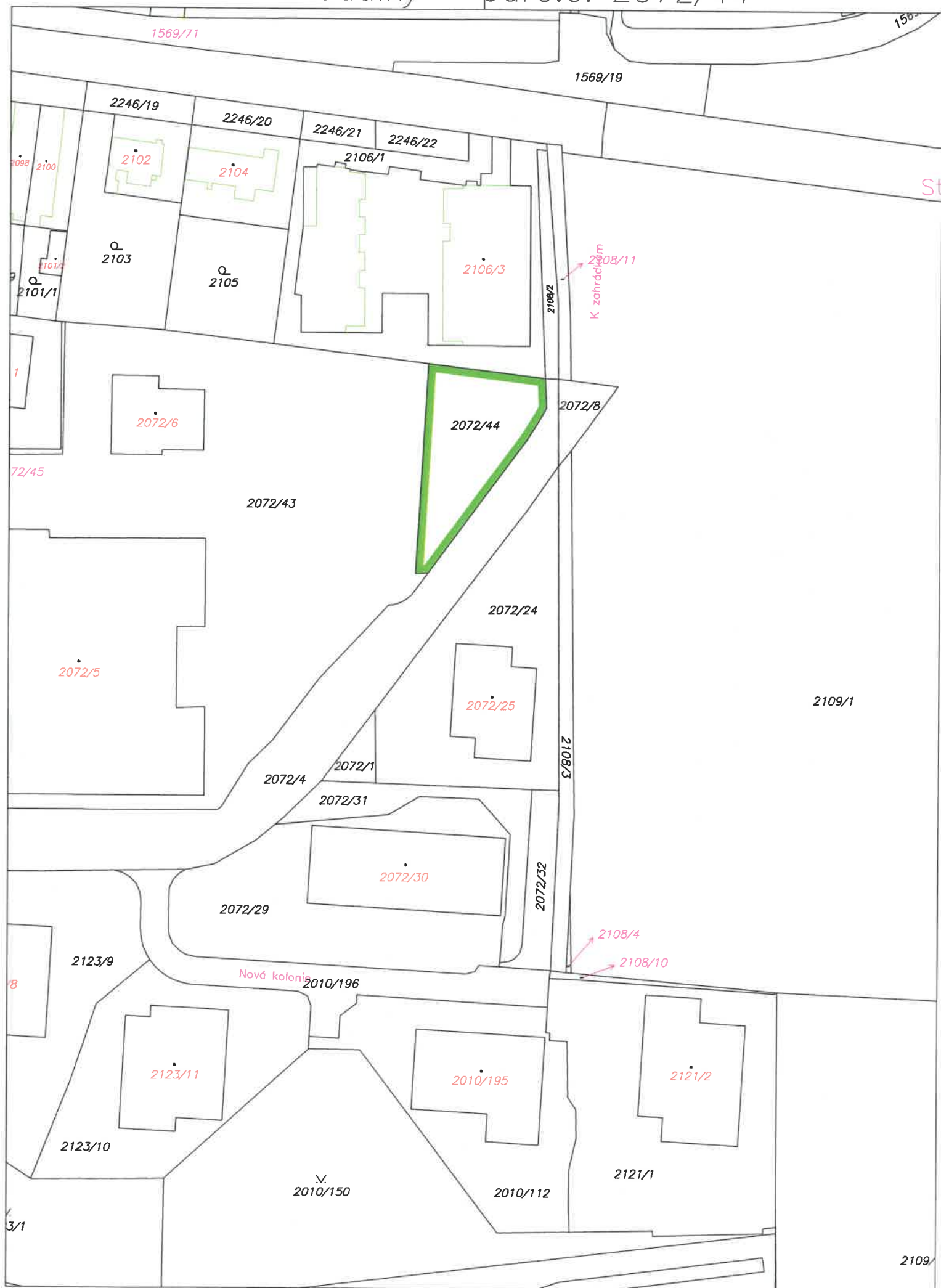
Uveřejnění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

k.ú. Horní Počernice parc.č. 4105/9



1:1000

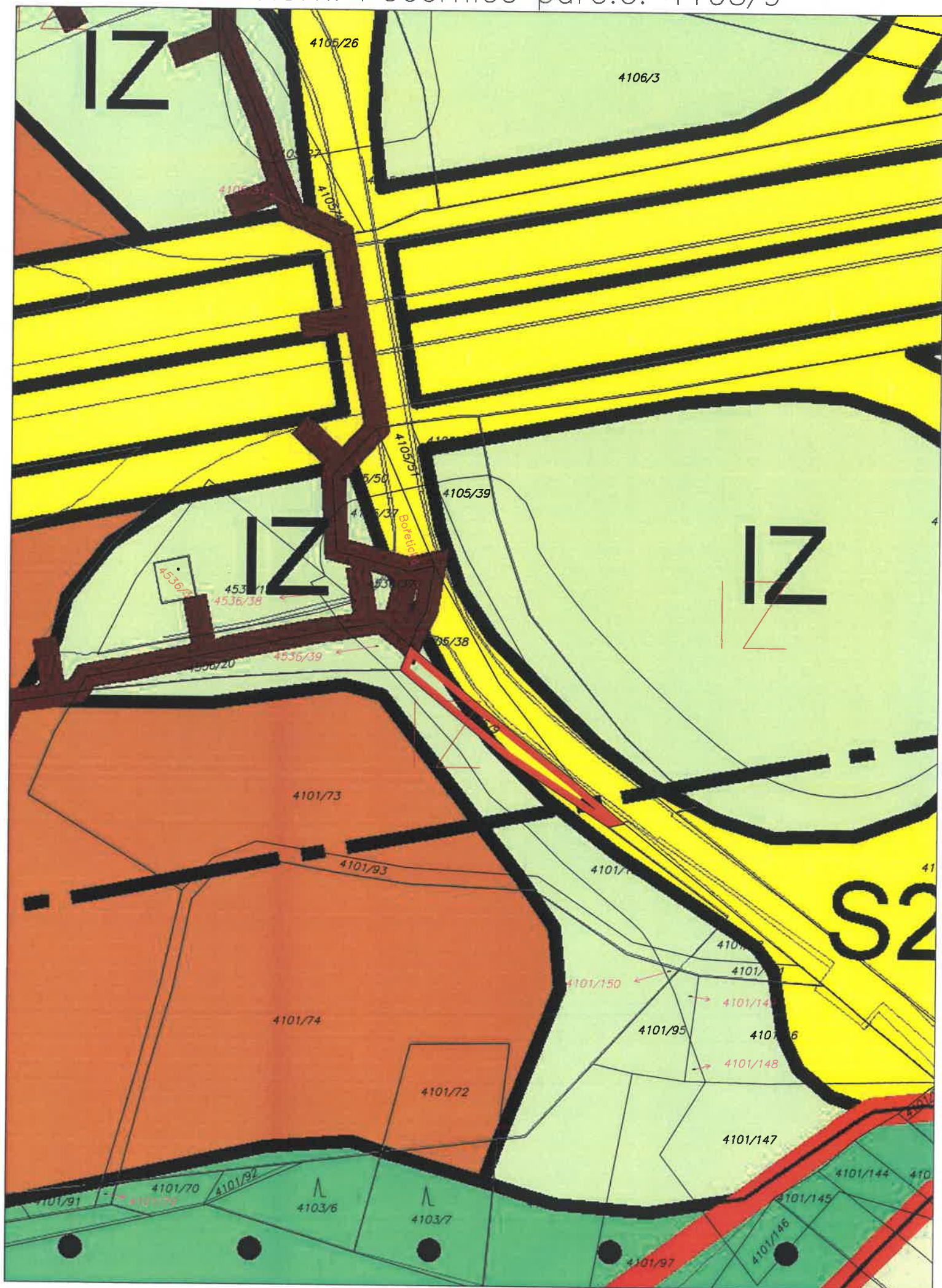
k.ú. Stodůlky – parc.č. 2072/44

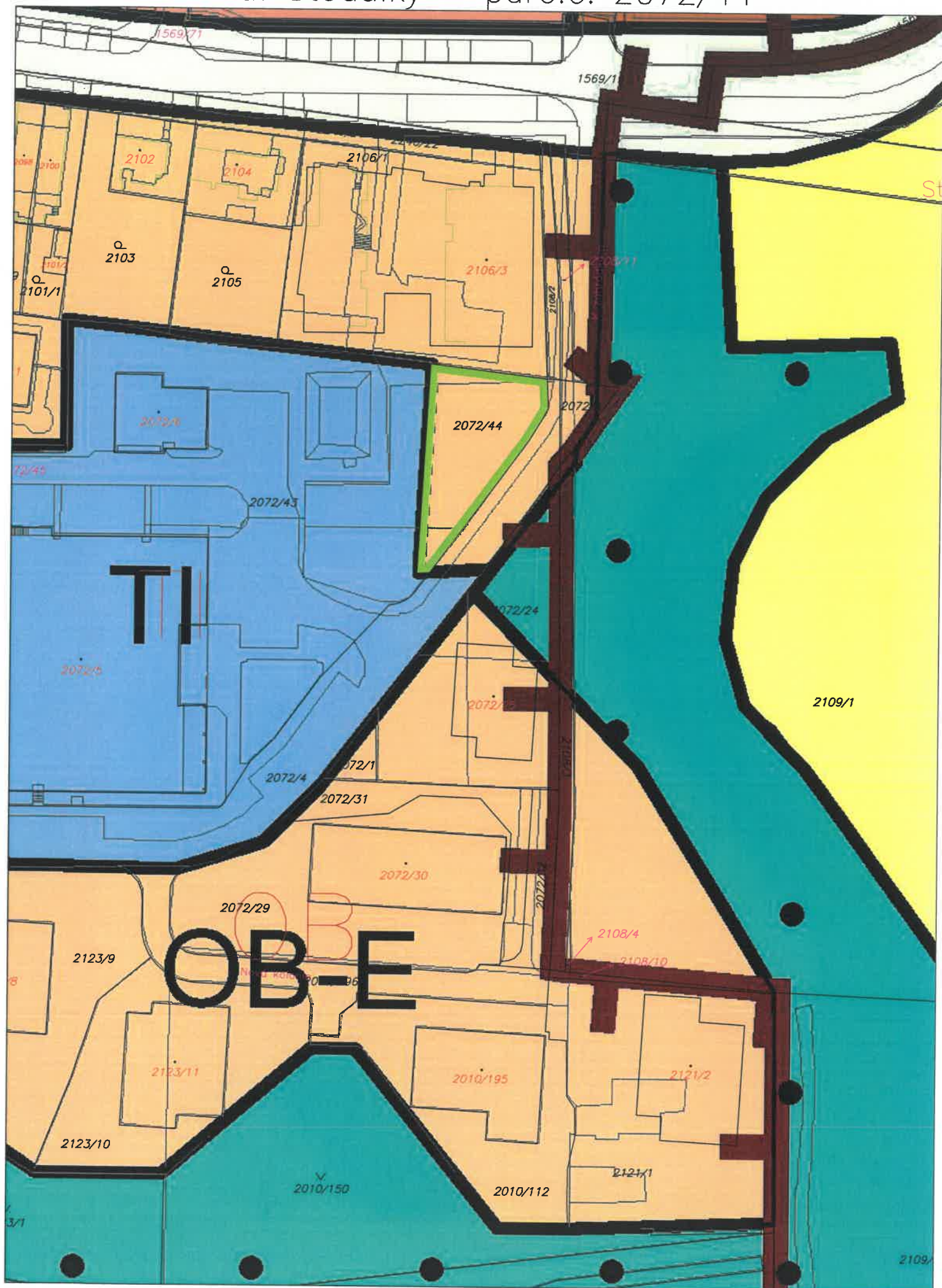


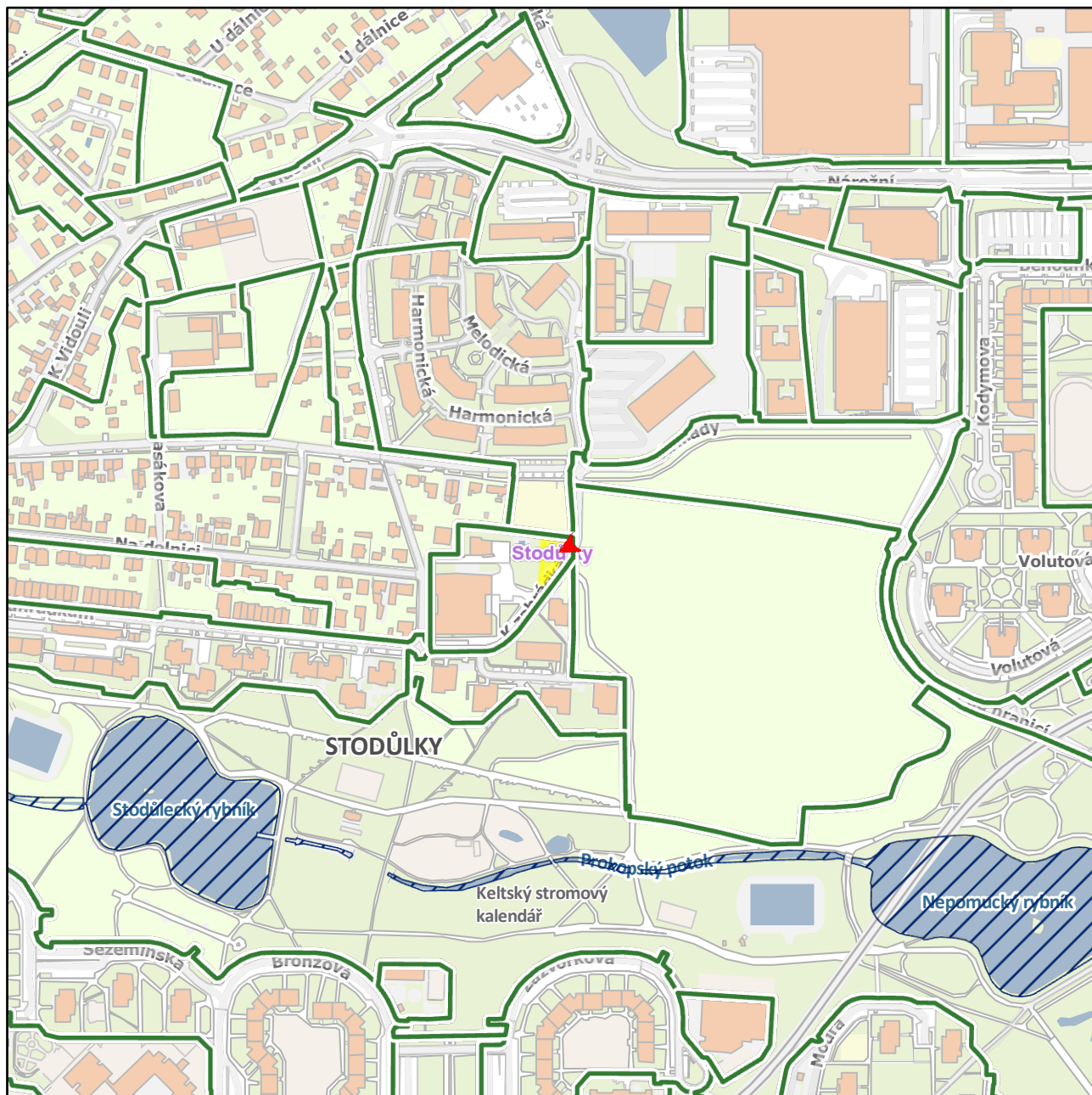
1:1000










Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2072/44

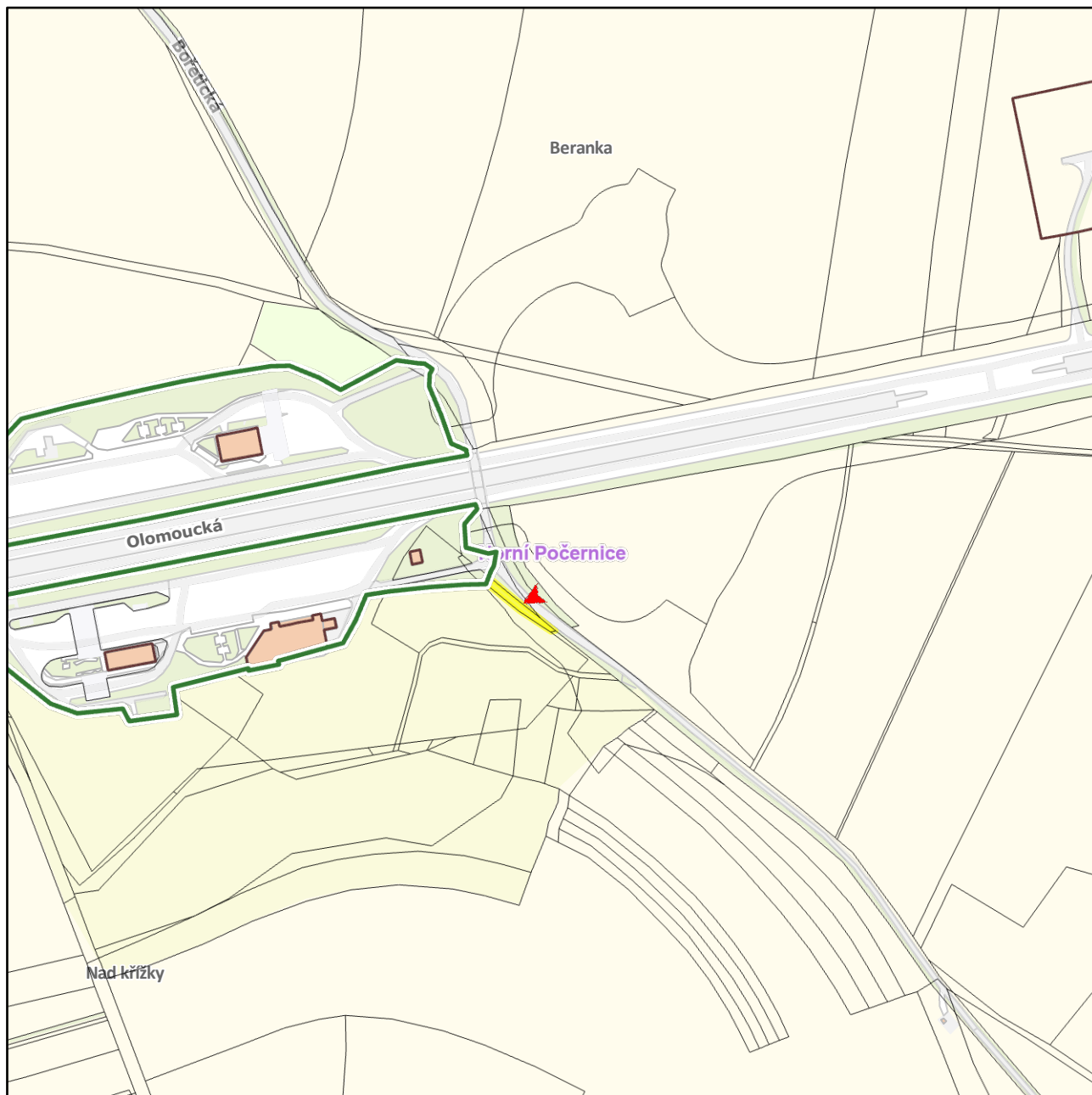
Cena 2026

Mapový list: 70

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 4736

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



Katastrální území

Název: Horní Počernice

Parcela

Číslo parcely: 4105/9

Cena 2026

Mapový list: 52

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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



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

Vaše číslo jednací: MHMP 1554988/2023, Sp.zn.: S-MHMP 703175/2021
Naše číslo jednací: TSK/29214/23, Sp.zn.: 1216-73,47/23/směna/akt/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [redacted]
Dne: 03.08.2023

Vyjádření ke směně pozemku za část pozemku

Pozemek parc.č. 4105/9 k.ú. Horní Počernice /U kaménky, s.r.o./ za část pozemku parc.č. 2072/4 (dle GP 2072/44) k.ú. Stodůlky /HMP/

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek proti směně pozemku parc.č. 4105/9 k.ú. Horní Počernice za část pozemku dle GP parc.č. 2072/44 k.ú. Stodůlky nacházející se mimo komunikaci K Zahrádkám, která náleží správě TSK.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

Ing. Miloš Baxa
Baxa
Digitálně podepsal
Ing. Miloš Baxa
Datum: 2023.08.07
14:50:41 +02:00

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 Crimínal 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.

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 219790/2024, S-MHMP 703175/2021
Č. j. IPR 1812/24
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
ID) 48ia97h

VĚC Vyjádření ke směně pozemku v k. ú. Horní Počernice za část pozemku v k. ú. Stodůlky

Žadatel: U kaménky s.r.o.

Vaši žádost jsme obdrželi dne 8. 2. 2024.

Předmětem směny je část pozemku parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky, Praha 13, o souhrnné plošné výměře 726 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemek parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, Praha 20, o souhrnné plošné výměře 289 m² ve vlastnictví žadatele.

Požadovaná část pozemku je situována na západní straně ulice K Zahrádkám ve Stodůlkách a v současnosti tvoří travnatý porost areálu užívaného společností CETIN a. s. Záměrem žadatele je výstavba obytného domu. Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚP) je požadovaná část pozemku situována v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné, stabilizované).

Nabízený pozemek je situován na západní straně ulice Bořetické v Horních Počernicích, kde v současnosti tvoří silniční příkop s travnatým porostem a náletovou vegetací. Z hlediska platného ÚP je situován v plochách s rozdílným způsobem využití S2 (sběrné komunikace městského významu) a IZ (izolační zeleň) a je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS 60/DK|25 D11-MÚK Beranka.

Pro informaci uvádíme, že jsme se ke směně části pozemku parc. č. 2072/4, v k. ú. Stodůlky, Praha 13, o souhrnné plošné výměře 726 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemek parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, Praha 20, o souhrnné plošné výměře 289 m² ve vlastnictví žadatele již nesouhlasně vyjadřovali dopisem č. j. 10038/23 ze dne 14. 09. 2023.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÉ PODMÍNKY SE SMĚNOU ČÁSTÍ POZEMKŮ SOUHLASÍME.

Vyjádření

Podmínka souhlasu:

- Se směnou části pozemku parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky do vlastnictví žadatele souhlasíme za podmínky kladného projednání záměru bytového domu a doložení souhlasného vyjádření IPR Praha s uvažovaným záměrem, a to již ve stupni architektonické studie. Požadujeme, aby byl rozsah požadované části pozemku určen až na základě dohody nad konkrétním prostorovým uspořádáním bytového domu.

S pozdravem



- ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 13, Odbor – Kancelář starosty, JD) zv6bsur
- 3. ÚMČ Praha 20, Odbor výstavby a územního rozvoje, ID) seibq29
- 4. IPR Praha – spisovna

Vyjádření

C. J. IPR 9920/24
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

Alfaville, spol. s r.o.
ID) h9gzbiw
E) marel.todl@alfaville.cz

VĚC Vyjádření k ARCHITEKTONICKÉ STUDII:
BYTOVÝ DŮM V UL. K ZAHRÁDKÁM, PRAHA 13 – STODŮLKY

Investor: U Kaménky, s.r.o.
Autor dokumentace: Alfaville, spol. s r.o., Ing. arch. Marek Todl
Datum dokumentace: 07/2024
Dotčené pozemky: parc. č. 2072/44 v k. ú. Stodůlky, Praha 13
Vaši žádost jsme obdrželi dne 24. 7. 2024.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hl. m. Prahy jako účastníka řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, popř. jako účastníka územního řízení nebo účastníka společného územního a stavebního řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) a § 94k odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. K zastupování jsme zmocněni *zřizovací listinou* ve znění *usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/20 ze dne 20. 6. 2024*. Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM VE FÁZI ARCHITEKTONICKÉ STUDIE SOUHLASÍME,
NÍŽE UPLATŇUJEME POŽADAVKY A DOPORUČENÍ DO DALŠÍCH FÁZÍ PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY.

Popis záměru:

Záměrem je novostavba bytového domu o 1 podzemním podlaží a 5 nadzemních podlažích, přičemž nejvyšší podlaží je řešeno ze všech stran jako ustupující. Předmětem studie je ověření možného urbanistického a hmotového řešení stavby, navrhované jako doplnění stávající struktury zástavby při ulici K Zahrádkám. Dům je navrhován na úrovni uliční čáry, na západní straně je od hranice sousedního pozemku parc. č. 2072/43 vzdálen 2 m. Kapacita hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží činí cca 1 471 m². V návrhu je celkem 15 bytů: 4 × 3+kk, 11 × 2+kk a 3 ateliery 1+kk. K bytům jsou navrženy sklepní kóje v 1. NP a v 1. PP. V části 1. NP je situována garáž s 5 parkovacími stáními, přičemž vjezd do garáže z ulice K Zahrádkám je přes autovýtah. V 1. PP je navrhováno dalších 8 parkovacích stání. Dvě návštěvnícká PS jsou vyhrazena na terénu. Zahrada na pozemku stavby bude sloužit obyvatelům domu, v parteru se nacházejí předzahrádky.

Vyjádření

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* je předmětný pozemek situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné, stabilizované). S pozemkem sousedí areál společnosti CETIN, a. s. Na pozemku sousedícím ze severu se nachází nedávno dokončený obytný soubor Prokopský potok. Navrhovaný objekt je řešen hmotově i výškově obdobně jako tento sousední komplex i další bytové domy v lokalitě.

Studie je podkladem žádosti o směnu pozemku parc. č. 2072/44 o plošné výměře 726 m² (dříve část pozemku 2072/4) v k. ú. Stodůlky za pozemek parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, Praha 20. Pro informaci uvádíme, že jsme se k této směně podmíněně souhlasně vyjadřovali dopisem č. j. 1812/24 ze dne 20. 3. 2024, a to za podmínky kladného projednání záměru bytového domu a doložení souhlasného vyjádření IPR Praha s uvažovaným záměrem, a to již ve stupni architektonické studie. Studie byla konzultována se zástupci IPR Praha v 05/2024, a následně byla upravena do předložené podoby.

Požadavky a doporučení do dalších fází projektové přípravy:

1. Požadujeme předložit návrh hospodaření s dešťovými vodami (HDV) včetně bilančního výpočtu dešťových vod. Koncept HDV požadujeme doplnit o detailní výpočty kapacit jednotlivých prvků. Doporučujeme využít *Standards hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy*, dostupné např. na www.iprpaha.cz/stranka/4087. Upozorňujeme, že hospodaření s dešťovými vodami by mělo být řešeno v rámci daného stavebního pozemku.
2. Požadujeme doplnit napojení na veškeré sítě technické infrastruktury (elektrická energie, zásobování teplem, resp. plynem, zásobování pitnou vodou, odvádění splaškových vod, napojení na sítě elektronických komunikací) včetně bilance potřeb jednotlivých medií.
3. Upozorňujeme, že dle § 61 odst. 2 vyhlášky o požadavcích na výstavbu (vyhláška č. 146/2024 Sb., účinná od 1. 7. 2024) je v podzemních garážích nové stavby pro bydlení s více než 10 parkovacími stáními nezbytné zajistit instalaci kabelovodů pro každé místo tak, aby byla možná pozdější instalace dobíjecích stanic pro elektrická vozidla.
4. Návrh dvou kolmých návštěvnických stání v jižní části pozemku nevhodně člení zahradu tak, že vznikají zbytkové, obtížně udržitelné vegetační plochy. Požadujeme předložit vhodnější řešení, např. vymezit tato stání jako podélná (v rámci uličního prostranství ulice K Zahrádkám či na pozemku), aby nedocházelo k fragmentaci celistvých vegetačních ploch.
5. Podle § 46 pražských stavebních předpisů (nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, účinné od 1. 7. 2024) se části střech se sklonem nepřevyšujícím úhel 20 ° a o ploše větší než 20 m² zpravidla vybavují vegetačním souvrstvím

Vyjádření

o tloušťce nejméně 8 cm. S ohledem na *Klimatický plán hl. m. Prahy do roku 2030* a s cílem zlepšit mikroklima urbanizovaného prostředí doporučujeme tuto možnost dále prověřit.

K předloženému záměru dále uvádíme:

- Předložená dokumentace představuje obytný dům, který svými parametry odpovídá charakteru okolní stabilizované zástavby. Z tohoto důvodu souhlasíme se směnou pozemku parc. č. 2072/44 do vlastnictví žadatele za podmínky, že budou do dokumentace v dalším stupni projektové přípravy zapracovány veškeré výše uvedené požadavky na úpravu záměru.

V tomto smyslu **revokujeme** naše vyjádření ke směně pozemků č. j. 1812/24 ze dne 20. 3. 2024 a toto vyjádření zasíláme též Odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy.

Žádáme Vás tímto, abyste záměr upravený dle výše uvedených požadavků v navazujícím stupni projektové dokumentace předložili k opětovnému vyjádření.

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem

V z

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 13, Odbor – Kancelář starosty, ID) zvlb3ur
- 3. MHMP, ÚZR – Odbor územního rozvoje, ID) 48ta97h - Ing. arch. Filip Faglar
- 4. MHMP, HOM – Odbor hospodaření s majetkem, Oddělení využití a správy pozemků, ID) 48ta97h – Ing. Hana Prokopová Nesrstová
- 5. IPR Praha – spisovna



Pro:

[Redacted]

Č. j.:

MHMP 1588761/2023

Vyřizuje/tel.:

[Redacted]

Sp. zn.:

236 004 230

S-MHMP 1588761/2023 ODO

Datum:

Počet listů/příloh: 1/0

3. 8. 2023

Směna pozemků v k. ú. Horní Počernice a Stodůlky

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1554988/2023 ze dne 24. 7. 2023 sdělujeme:

Ke směně pozemku č. parc. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, který je ve vlastnictví žadatele, za část pozemku č. parc. 2072/4 (nově označeno jako č. parc. 2072/44) v k. ú. Stodůlky, nemáme z dopravního hlediska námitek.

[Redacted]
ředitel odboru dopravy
elektronicky podepsáno



MHMP09B4Q3Q

Městská část Praha 13
Úřad městské části
Odbor majetkový, bytový a investiční

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna - Mariánské nám. 2, Praha 1

ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP
216 43 40/2023

DOPUČENO DNE: 17-10-2023

Průběh: listů dokumentu: 1
Počet listů příloh: 1
Počet a druh neřazených příloh: 1
Identifikační údaje zpracovatele: JANA KRULISOVÁ

KONTROLA
RTG

Hlavní město Praha
MHMP

Odbor hospodářství a majetkem
Nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIS ZN. / ZE DNE
S-MHMP 703175/2023
24.07.2023

NAŠE ZNAČKA
P13-62701/2023

VYŘIZUJELINKA

PRAHA
11.10.2023

Věc: Stanovisko pro MHMP ke směně pozemků v k. ú. Horní Počernice a v k. ú. Stodálky

Vážená paní inženýrko,

v příloze Vám zasíláme usnesení č. UR 0428/2023 ze dne 09.10.2023.

S pozdravem



vedoucí odboru MIBAI

Městská část Praha 13
Úřad městské části
odbor majetkový, bytový a investiční
Oddělení majetkové
Sluneční náměstí 2560/13, 158 00 Praha 5B
- 5 -

Příloha: dle textu

Městská část Praha 13
Sluneční nám. 2560/13

IČ: 00241687
DIČ: CZ00241687

Tel. ústředna:
235 011 111

epodatelna@praha13.cz
ID datové schránky: zv6bsur
www.praha13.cz



Městská část Praha 13

Rada městské části

17. schůze rady MČ z 09.10.2023

USNESENÍ číslo UR 0428/2023 ze dne 09.10.2023

21. Revokace usnesení č. UR 0401/2023 ze dne 25.09.2023

Rada městské části

k usnesení č. UR 0401/2023

I. revokuje

usnesení č. UR 0401/2023 ze dne 25.09.2023

II. souhlasí

se směnou pozemku parc. č. 4105/9 o výměře 289 m² v k. ú. Horní Počernice za část pozemku parc. č. 2072/4 o výměře 726 m² v k. ú. Stodůlky

III. ukládá

místostarostovi [redacted] prostřednictvím odbou MBAI sdělit stanovisko RMČ žadateli

Zodpovídá: místostarosta Petr Zeman, termín: 27.10.2023

[redacted]
starosta

[redacted]
místostarosta

Za správnost : [redacted]
vedoucí Oddělení organizačně-administrativního





Městská část Praha 20 – Úřad městské části
Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice
Odbor hospodářské správy a investic

+ 420 271 071 600

urad@pocernice.cz
www.pocernice.cz



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Oddělení využití a správy pozemků
JUDr. Marcela Machalová
Marlánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1

Vaše značka:

Naše značka:
MCP20 019172/2023/OHST/Sin
SZ MCP20 019172/2023/2

Vyřizuje:

V Praze dne:
06.09.2023

Věc: Stanovisko ke směně pozemků v k.ú. Horní Počernice a v k.ú. Stodůlky - žádost o nové vyjádření

Vážená paní doktorko,

Vaši žádost Č.j.: MHMP 1554988/2023 ze dne 24. 7. 2023 o stanovisko MČ Prahy 20 k záměru hlavního města Prahy, směny pozemku parc. č. 4105/9 o výměře 289 m², druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Horní Počernice, ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o., za pozemek parc. č. 2072/44 o výměře 726 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, oddělený od pozemku parc. č. 2072/4 vše v k. ú. Stodůlky, na základě GP č. 6049-319/2021 ve vlastnictví hl. m. Prahy, z důvodu dotčení pozemku parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, stavbou „D11-MÚK Beranka“ (mimoúrovňová křižovatka v km 3,2 dálnice D11), byla předložena Radě městské části Praha 20 na jednání konaném dne 31.8.2023. Rada vydala ve věci usnesení č. RMC/30/8/0578/23, které Vám zasíláme na vědomí v příloze tohoto přípisu.

Příloha: Usnesení č. RMC/30/8/0578/23 ze dne 31.8.2023.

...
ve
estlc

Bank. Spojení: Komerční banka a.s.
IČO: 00240192
Email: urad@pocernice.cz

č.ú.: 107-6787610247/0100
DIČ: CZ00240192
Datová schránka: selbq29

Web: www.pocernice.cz
Telefon: 271 071 611



Městská část Praha 20

Rada městské části Praha 20

USNESENÍ

30. schůze

Číslo RMC/30/8/0578/23
ze dne 31.08.2023

Stanovisko k záměru hl. m. Prahy - směny pozemku parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice za část pozemku parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky - (2.01)

Rada městské části Praha 20

1. souhlasí

- se záměrem směny pozemku parc. č. 4105/9 o výměře 289 m², druh pozemku - ostatní plocha, v k. ú. Horní Počernice, ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o., za pozemek parc. č. 2072/44 o výměře 726 m², druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha, oddělený od pozemku parc. č. 2072/4 vše v k. ú. Stodůlky, na základě GP č. 6049-319/2021 ve vlastnictví hl. m. Prahy, z důvodu dotčení pozemku parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, stavbou „D11-MÚK Beranka“ (mimoúrovňová křižovatka v km 3,2 dálnice D11).

2. ukládá

- sdělit stanovisko RMČ HMP, oddělení využití a správy pozemků.

2.1 Zodpovídá: **Oddělení majetkoprávní**

Termín: 15.09.2023

Usnesení - Předložen (Pro: 8, Proti: 0, Zdržel se: 0)



1. místostarostka

zpracoval:
předkládá:
bod jednání:





Pro:

C. j.:
MHMP 1781297/2023
Sp. zn.:
S-MHMP 703175/2021

Vyřizuje/tel.:

236 003 274
Datum:
31.01.2024

Vyjádření ke směně pozemku parc. č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice za část pozemku parc. č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky

K Vašemu dopisu, ve kterém žádáte o vyjádření ke směně pozemku parc. č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice (289 m²), ve vlastnictví společnosti U kaménky s.r.o., za část pozemku 2072/4 v k.ú. Stodůlky, ve vlastnictví hl. m. Prahy (dle GP č. 6049-319/21 vymezena jako nový pozemek parc. č. 2072/44 o výměře 726 m²), za účelem vypořádání majetkoprávních vztahů, Vám odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy sděluje:

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 pozemek parc. č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice nachází z části v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ - izolační zeleň a z části v zastavitelném území v ploše s využitím S2 – sběrné komunikace městského významu. Předmětná část pozemku parc. č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky (dle GP označena nově jako pozemek parc. č. 2072/44) se nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Pozemek parc. č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice se nachází v místě povrchového úseku S2 – sběrné komunikace městského významu, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou (VPS) 60/DK/25: Horní Počernice – MÚK D 11 - komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice.

Předmětnou částí pozemku parc. č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky prochází stávající trasa optického kabelu v kabelovodu.

Předmětná část pozemku parc. č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, 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, pro které platí:

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha 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.

S2 – sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B5, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

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.

OB – čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Pozemek parc. č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice se z části nachází v nezastavitelném území. Nezastavitelné území je dle oddílu 6 odst. 3 přílohy č.1 opatření obecné povahy č. 55/2018: *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: krajinné a městské zeleně, pěšební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu.*

Pozemek parc. č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále platí: „Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP)“.

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

Závěr:

Předmětný pozemek a část pozemku se nacházejí v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch IZ, S2 a OB, s podmínkami stabilizovaného území a nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci VPS. Záměr směny pozemků za účelem vypořádání majetkoprávních vztahů bereme na vědomí.

Nad rámec výše uvedeného informujeme, že pozemek parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice je součástí řešeného území pořizované změny Územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 2870/15, jejímž předmětem je vymezení trasy sběrné komunikace městského významu, tzv. komunikační spojky MUK Beranka, mezi ulicí Ve Žlábku a MUK Beranka a její zařazení mezi VPS. Změna územního plánu dále řeší nové funkční využití území v návaznosti na trasu nové komunikace. Změna územního plánu je ve fázi neukončeného projednávání návrhu.



Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/V, Z (archiv)



Pro:
JUDr. Marcela Machalová, odbor HOM
Č. j.:
MHMP 1825014/2023
Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:

236 004 520

Datum:

30.08.2023

Počet listů/příloh: 1/0

Směna pozemků mezi spol. U Kaménky s.r.o. a HMP k.ú. Horní Počernice a Stodůlky
Pozemku parc. č. 4105/9 (výměra 289 m²) zapsaného ve vlastnictví žadatele
k.ú. Horní Počernice

za

část pozemku parc. č. 2072/4 (výměra 726/ m²) zapsaného ve vlastnictví hl. m. Prahy
k.ú. Stodůlky

S předmětnou směnou pozemků odbor INV **s o u h l a s í.**

Nabízený pozemek v k.ú. Horní Počernice bude *přímo dotčen stavbou MÚK Beranka* (investor TSK).

Rozdíl v hodnotách obou pozemků předpokládá finanční kompenzaci ve prospěch hl. m. Prahy!!

S pozdravem

zástupce ředitele Magistrátu pro sekci rozhodování o území
pověřen řízením odboru investičního

podepsáno elektronicky

č. 10957/2023
INV/04/1011/2023



Pro:

odbor hospodářství a majetkem
oddělení využití a správy majetku

Č. j.:

MHMP 1046553/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1035261/2021

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Datum:

15.07.2021

Stanovisko: směna pozemků v k.ú. Horní Počernice, parc. č. 4105/9 a v k.ú. Stodůlky, parc. č. 2072/4

Vážená paní doktorko,

k Vaší žádosti o stanovisko ke směně pozemku parc. č. 4105/9 v k. ú. Horní Počernice, který je ve vlastnictví fyzických osob, za část pozemku parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy Vám sdělujeme, že stanoviska oddělení výkonu vlastnických práv a městských částí odboru evidence majetku jsou k požadovanému prodeji z hlediska jejich působnosti bez připomínek.

Oddělení geodetických činností sděluje, že pozemek parc. č. 2072/4 v k. ú. Stodůlky je majetkoprávně v pořádku a lze s ním nakládat, zároveň upozorňujeme na to, že pod č.j. MHMP 920678/2021 (Ing. Natálie Kajzrová) je řešena žádost o prodej výše uvedeného pozemku společností CETIN a.s., jako navazující areál k budově v jejich vlastnictví.

S pozdravem

G/1009/21

- ☐ k uložení
- ☐ na vědomí
- ☐ k vyřízení
- ☐ ke zpracování stanoviska
- ☐ ke zpracování návrhu odpovědi

- ☐ ke zpracování materiálu
- ☐ k přepracování
- ☐ do programu
- ☐ jednání
- Termín:

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	-------------	------	------	------

TYP STRUKTURY: zemědělská krajina v rovině

947 / Horní Počernice – Klánovice

SPRÁVNÍ OBLAST

Praha 20

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 20

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Horní Počernice

ROZLOHA

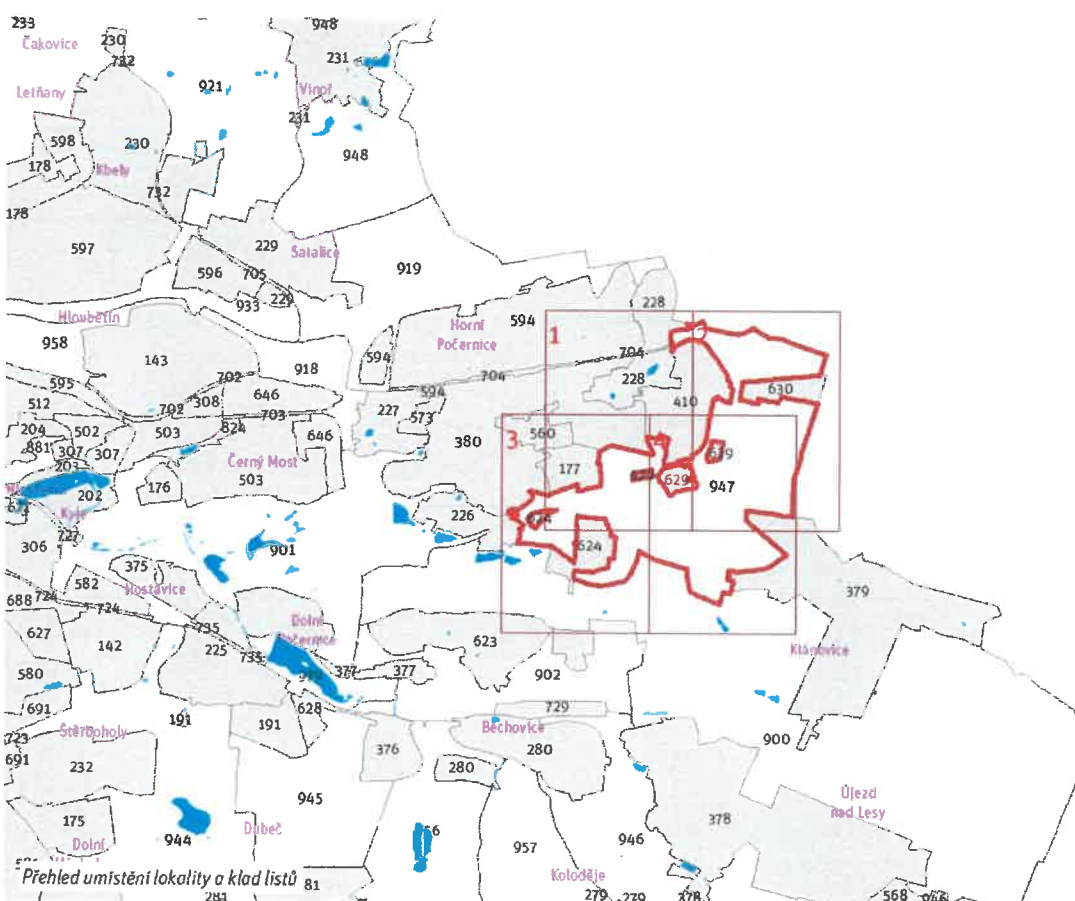
416 ha

N	(17)
ZASTAVITELNOST: nezastavitelná	TYP STRUKTURY: zemědělská krajina v rovině
/ P	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: nezastavitelná produkční	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

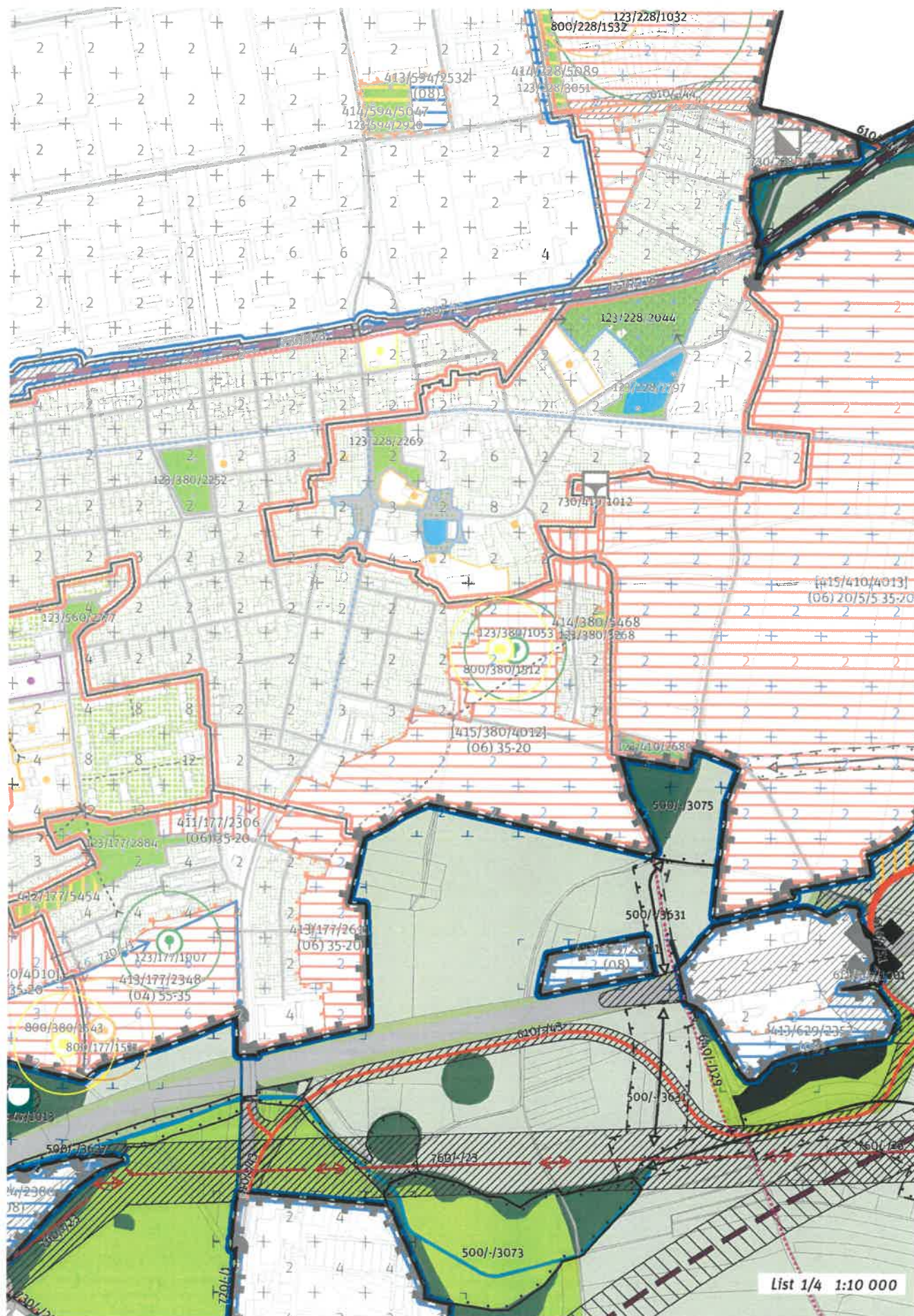
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality Horní Počernice – Klánovice se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule.

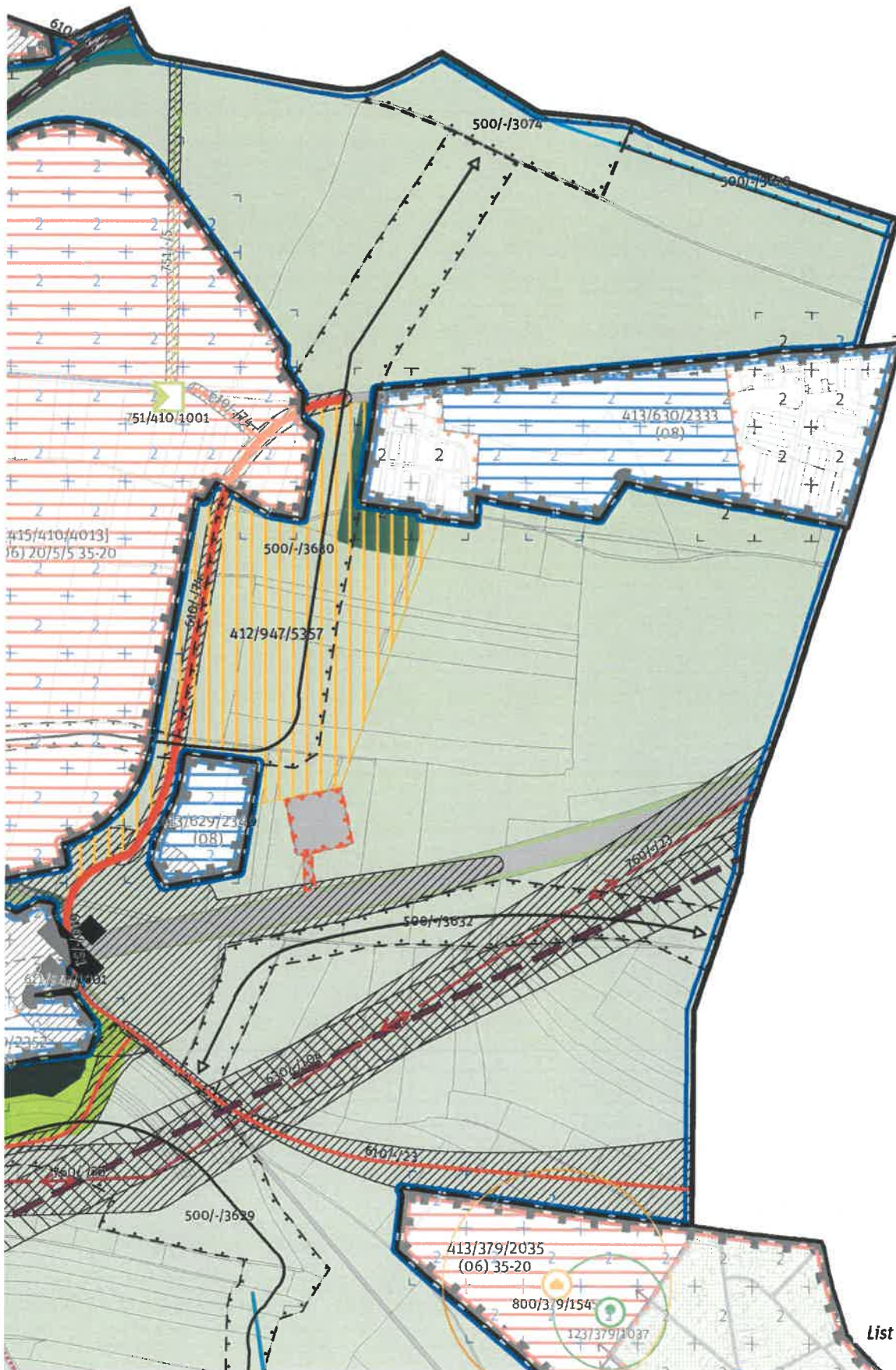
Nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Horní Počernice – Klánovice je vymezena v plochem reliéfu na východě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména meze, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů apod.



1:80 000



List 1/4 1:10 000



List 2/4 1:10 000



List 3/4 1:10 000



List 4/4 1:10 000

100 / OTEVŘENÁ KRAJINA

-> (17) *Zemědělská krajina v rovině, čl. 57*

Krajinné parky

123/947/3155 Park u Svěpravického potoka - místní park

-> *Krajinné rozhraní a krajinový park, čl. 109*

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Nezastavitelná produkční lokalita, čl. 67*

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Typy stability lokalit, čl. 69*

Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/947/5357 o rozloze 221096 m²

Způsob využití: rekreační

Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek změny na rekreační využití bez určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění, tedy tak, aby stávající či měněné plochy podrobnějšího strukturálního členění poskytovaly příhodné podmínky pro rekreaci v míře, která je oproti současnému stavu výrazně navýšena.

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Skladebné části ÚSES

500/-/1002 NRBC Vidrholec – v přesných hranicích

500/-/3073 LBC Xaverov – v přesných hranicích

500/-/3074 LBC Na Jirenském potoce – v prostoru k upřesnění, minimální velikost 3 ha

500/-/3075 LBC U hřbitova – v přesných hranicích

500/-/3627 LBC Svěpravický potok II. – v přesných hranicích

500/-/3628 LBC Jirenský potok – v přesných hranicích

500/-/3629 LBC Jirenský potok-Vidrholec – v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

500/-/3630 LBC Jirenský potok-Vidrholec – v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

500/-/3631 LBC Jirenský potok-Vidrholec – v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

500/-/3632 LBC Do Šestajovic – v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m

-> *Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116*

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Systém pozemních komunikací

610/-/130 Zakrytí komunikace D11 – návrh

610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice – návrh

610/-/43 Komunikační propojení Ve Žlábku - MÚK Beranka podél D11 – návrh

610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů – návrh

610/-/51 Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11), napojení – návrh

610/-/74 Přeložka silnice II/611 k MÚK Beranka – návrh

611/947/1001 Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11) – návrh

-> *Systém pozemních komunikací, čl. 118 - 120*

Železniční doprava

630/-/104 Východní vstup Rychlého spojení – územní rezerva

630/-/12 Železniční trať Praha – Nymburk – návrh

-> *Železniční doprava, čl. 126*

Bezmotorová doprava

640/-/129 Lávka přes D11 u Beranova – návrh

650/-/129 Cyklotrasa U Beranky A50 – návrh

-> *Bezmotorová doprava, čl. 127 - 128*

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Protipovodňová ochrana

712/947/1013 Poldr (suchá nádrž) V Lukách — návrh

-> Protipovodňová ochrana a opatření, čl. 133

Zásobování vodou

720/-/1 Hlavní vodovodní řad Horní Počernice - Káranské řady, propojení — návrh

-> Zásobování vodou, čl. 135

Odkanalizování území

730/-/20 Sběrač Xaverov, kanalizace splašková gravitační — návrh

730/-/21 Sběrač Xaverov, kanalizace splašková výtlač — návrh

730/624/1031 Čerpací stanice Božanovská — návrh

-> Odkanalizování území, čl. 136

Zásobování plynem a ropovody

751/-/5 Vysokotlaký plynovod Horní Počernice východ — návrh

-> Zásobování plynem a ropovody, čl. 138

Zásobování elektrickou energií

760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh

-> Zásobování elektrickou energií, čl. 139

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/130 Zakrytí komunikace D11

910-610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice

910-610/-/43 Komunikační propojení Ve Žlíbku - MÚK Beranka podél D11

910-610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů

910-610/-/74 Přeložka silnice II/611 k MÚK Beranka

910-611/947/1001 Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11)

910-630/-/12 Železniční trať Praha – Nymburk

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-712/947/1013 Poldr (suchá nádrž) V Lukách

910-720/-/1 Hlavní vodovodní řad Horní Počernice - Káranské řady, propojení

910-730/-/20 Sběrač Xaverov, kanalizace splašková gravitační

910-730/-/21 Sběrač Xaverov, kanalizace splašková výtlač

910-730/624/1031 Čerpací stanice Božanovská

910-751/-/5 Vysokotlaký plynovod Horní Počernice východ

910-760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Ž 04.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Horní Počernice – Klánovice je tvořena územím s plochým reliéfem s nadmořskou výškou okolo 260 m. V geomorfologickém členění náleží v rámci soustavy Česká tabule a celku Středolabská tabule k okrsku Čakovická tabule. Převažuje zemědělsky intenzivně obhospodařované území s rozsáhlými půdními bloky a jejich díly, v území je velmi výrazná absence krajinných prvků a stromořadí podél cest.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Přírodní park, Významný krajinný prvek - registrovaný

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako nezastavitelná.
Lokalita je tvořena převážně plochami mimo zastavěné území, vymezené k 31. 3. 2021. Plochy mají charakter otevřené krajiny a převážně nebyly určeny Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalitě je přiřazen typ struktury zemědělská krajina v rovině.
Zemědělská krajina v rovině je strukturálním typem pro zarovnané povrchy plošin a širokých říčních niv, které jsou díky výskytu kvalitních půd (černozemě, bonitní hnědozemě) téměř v celém svém rozsahu odlesněné a intenzivně zemědělsky využívány. Účelem vymezení je zachování podmínek pro intenzivní zemědělské využití při posílení odolnosti území vůči erozi, schopnosti krajiny zadržet vodu a ekostabilizačních funkcí krajiny a zároveň při zlepšení prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako nezastavitelná produkční.
Území je tradičně zemědělsky využíváno, a to z důvodu vhodných přírodních podmínek (velmi úrodné půdy, zarovnaný reliéf). V podmínkách příměstské krajiny je produkční zemědělské využití žádoucí v této lokalitě zachovat.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX EKOLOGICKÉ STABILITY

index ekologické stability $i_{es} = 1.23$

→ Index ekologické stability, čl. 158

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1350/947/30

Nezastavitelná transformační rekreační plocha je určena ke zlepšení podmínek pro rekreační využití bez určení konkrétní formy v místě stávajících polí na východním okraji Horních Počernic. V platném územním plánu je vymezena plocha pro louky a pastviny, krajinnou zeleň a rekreační zeleň.

1370/947/01

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/51 Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11). Koridor vymezuje Metropolitní plán pro realizaci mimoúrovňové křižovatky Beranka na dálnici D11. Křižovatka je navržena pro napojení důležitých sběrných komunikací ve východní oblasti Horních Počernic. Jedná se o napojení přeložky silnice II/611, Klánovické spojky – komunikace Horní Počernice – Klánovice a komunikační propojení Ve Žlíbku – MÚK Beranka podél D11u jihovýchodního rozvojového území Horních Počernic. Koridor je vymezený v nadřazené dokumentaci, v ZÚR hl. m. Prahy. Ostatní zábohy v této lokalitě na tento záměr navazují. Metropolitní plán zpřesňuje vymezení v platném územním plánu.

1370/947/02

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice. Jedná se o zábor pro koridor komunikace, která propojí novou mimoúrovňovou křižovatku Beranka s Klánovicemi a Šestajovicemi. Komunikace vytvoří kvalitní propojení Horních Počernic a Klánovic a zároveň zlepši napojení Klánovic na nadřazený komunikační systém (dálnici D11) v mimoúrovňové křižovatce Beranka. Stavba je vymezena v platném územním plánu, ale v trase umístěné jižněji na hraně nových rozvojových ploch sousedících s Klánovicemi. Na základě prověření koridoru v územních studiích je v Metropolitním plánu vymezen severněji, dále od budoucí zástavby. Důvodem k posunu je i návaznost na koridor vymezený v územně plánovacích dokumentacích obcí ve Středočeském kraji, je nutné zajistit návaznost a posun také vychází z požadavků městských částí.

1370/947/03

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury napojující mimoúrovňovou křižovatku Beranka, kterou vymezuje nadřazená dokumentace – ZÚR hl. m. Prahy (zábor souvisí se zábohem 1370/947/01) a Metropolitní plán potvrzuje jejich stabilizovanou trasu vymezenou platným územním plánem: 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice. Komunikace vytvoří kvalitní propojení Horních Počernic a Klánovic a zároveň zlepši napojení Klánovic na nadřazený komunikační systém (dálnici D11) v mimoúrovňové křižovatce Beranka. 610/-/74 Přeložka silnice II/611 k MÚK Beranka. Přeložka silnice II/611 nabídne přímé napojení silnice II/611 na dálnici D11 u východního okraje Horních Počernic a umožní odklon průjezdné dopravy z ul. Náchodské v Horních Počernicích na nadřazený komunikační systém.

1370/947/31

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku – U Úlů. Komunikační propojení Ve Žlíbku – U Úlů je vedeno v prodloužení místní komunikace K Zelenči, odstraňuje chybějící dopravní vazbu produkční oblasti s výrobními areály v Horních Počernicích na silnici III/10162 ve směru na Zeleneč. Záměr je vymezen v platném územním plánu.

1370/947/32

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/43 Komunikační propojení Ve Žlíbku – MÚK Beranka podél D11. Stavba umožní propojit komunikaci Ve Žlíbku s mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D11 v lokalitě Beranka a tím zlepši dopravní obsluhu Xaverova i Horních Počernic. Záměr je vymezen i v odlišné poloze oproti platnému územnímu plánu – jižně od dálnice D11, protože severní trasa je obtížně realizovatelná v místě napojení do křižovatky a je problematická v místě napojení na ulici Ve Žlíbku, kde prochází zástavbou a pravděpodobně by si vyžádala demolice. Metropolitní plán nepotvrzuje na tuto trasu navázané zastavitelné plochy podél D11, takže je posun do otevřené krajiny logický. Upravená trasa zabrání neúčelným průjezdům skrz Horní Počernice umístěním křižovatky mimo zastavěné území a z hlediska provozu bude výrazně bezpečnější. S ohledem na ZPF a krajinné hodnoty je koridor veden v maximální míře v souběhu s dálnicí D11. Komunikace zajistí napojení produkčních ploch z lokalit Xaverov a Areály Běchovice na nadřazenou komunikační síť bez průjezdu nákladních vozidel obytnými lokalitami.

1370/947/33

Souvisí s 1370/947/32. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/43 Komunikační propojení Ve Žlíbku – MÚK Beranka podél D11. Stavba umožní propojit komunikaci Ve Žlíbku s mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D11 v lokalitě Beranka a tím zlepši dopravní obsluhu Xaverova i Horních Počernic. Záměr je vymezen i v odlišné poloze oproti platnému územnímu plánu – jižně od dálnice D11, protože severní trasa je obtížně realizovatelná v místě napojení do křižovatky a je problematická v místě napojení na ulici Ve Žlíbku, kde prochází zástavbou a pravděpodobně by si vyžádala demolice. Metropolitní plán nepotvrzuje na tuto trasu navázané zastavitelné plochy podél D11, takže je posun do otevřené krajiny logický. Upravená trasa zabrání neúčelným průjezdům skrz Horní Počernice umístěním křižovatky mimo zastavěné území a z hlediska provozu bude výrazně bezpečnější. S ohledem na ZPF a krajinné hodnoty je koridor veden v maximální míře v souběhu s dálnicí D11. Komunikace zajistí napojení produkčních ploch z lokalit Xaverov a Areály Běchovice na nadřazenou komunikační síť bez průjezdu nákladních vozidel obytnými lokalitami. Z výše uvedených důvodů je stavba ve veřejném zájmu, protože zvýší kvalitu obytného prostředí Horních Počernic a zlepši dopravní obsluhu vymezených zastavitelných ploch. Stavba navazuje na mimoúrovňovou křižovátku vymezenou v nadřazené dokumentaci.

1380/947/34

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/624/1031 Čerpací stanice Božanovská. Návrh je vymezen v souvislosti s plánovaným ukončením provozu lokální čistírny odpadních vod Xaverov se zastaralou technologií, kterou se již nevyplatí modernizovat. Odpadní vody budou vedeny sběračem Xaverov (výtláčná a gravitační část) do stokové sítě Horních Počernic a odtud dále do Ústřední čistírny odpadních vod na Císařském ostrově. Vymezení čerpací stanice je převzato z Generelu odvodnění, II. detailní fáze Východ, zpracovaného v r. 2011. Zábor je formálního charakteru a má okrajový vliv, lze předpokládat, že využita bude část koridoru v lokalitě Xaverov a že se bude jednat o velmi malé zařízení s drobnou rozlohou.

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	-------------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: vesnická struktura

217 / Staré Lužiny

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 13

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 13

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Stodůlky

ROZLOHA

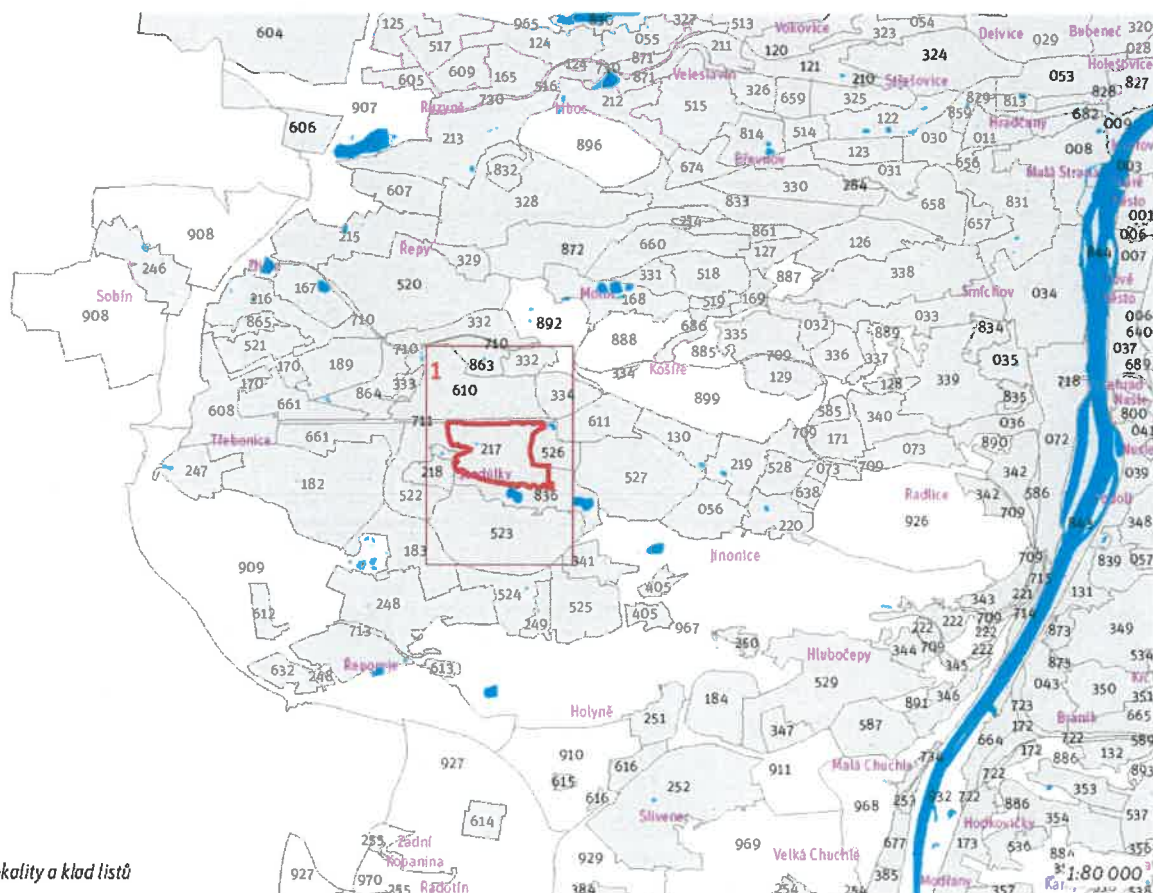
58 ha

Z	(05)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: vesnická struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

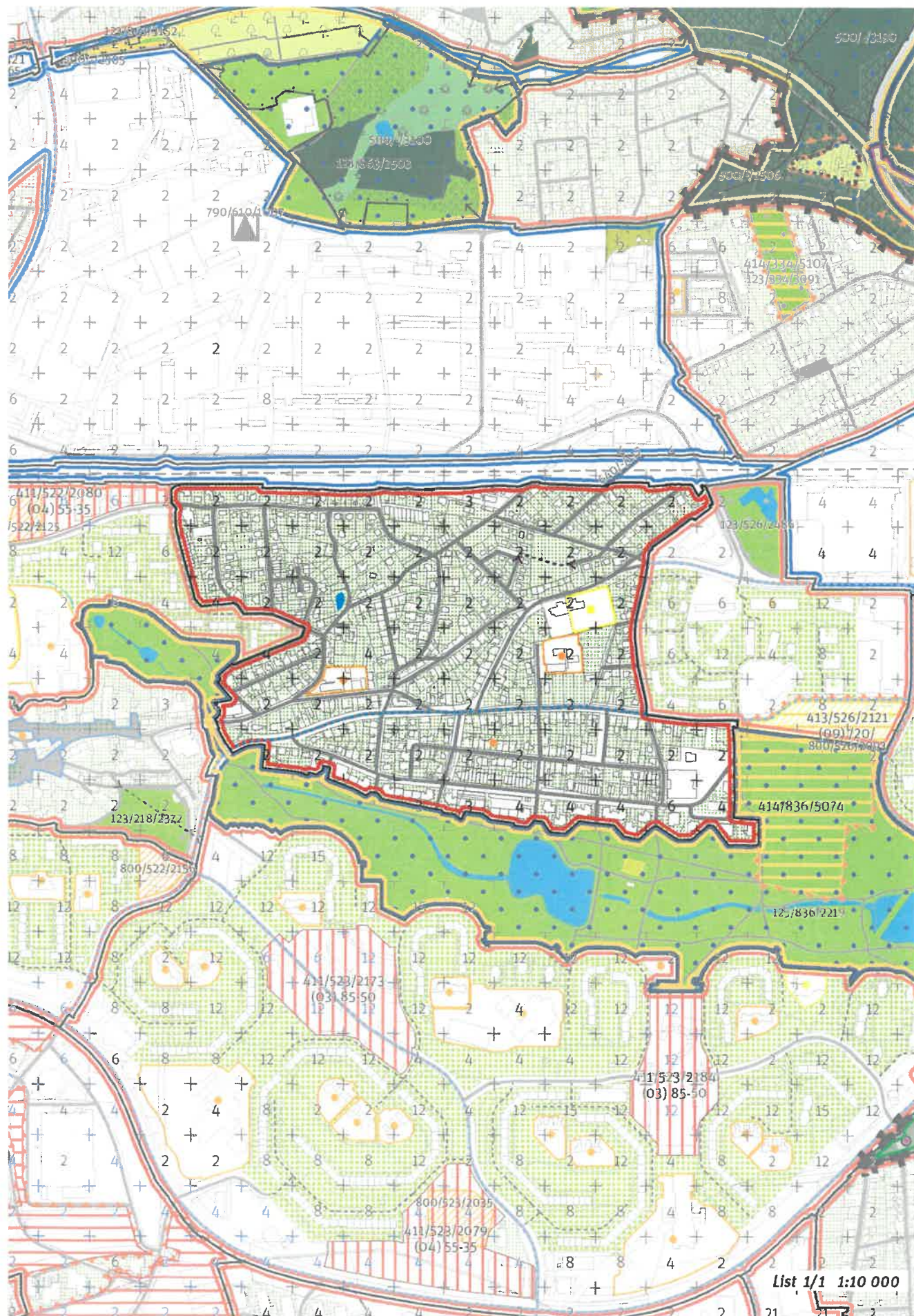
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Staré Lužiny se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Lužiny je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice kolem dnešního náměstí Na Lužinách a podél ulice Za Lužinami.



Přehled umístění lokality a klad listů



100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (05) Vesnická struktura, čl. 45

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Bezmotorová doprava

640/-/117 Lávka přes Rozvadovskou spojkou — návrh

-> Bezmotorová doprava, čl. 127 - 128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-640/-/117 Lávka přes Rozvadovskou spojkou

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkresu Ž 04.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Staré Lužiny je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jižním svahu nad údolím Prokopského potoka. Původní osada Lužiny při dnešní ulici Za Lužinami pochází z konce 19. století, na začátku 20. stol. se začala formovat zástavba rodinných domů. Původní zástavba se dochovala především v ulici Před Rybníkem a Za Lužinami. Veřejná prostranství tvoří nepravidelná síť ulic, převážně zpevněného uličního prostranství. Uliční prostranství je vymezeno ploty zahrad, v ulici Před Rybníkem vycházející z jádra vesnice se zachovala původní štítová orientace budov, ulice je vymezena fasádami budov. Zástavbu v lokalitě tvoří několik původních vesnických stavení, samostatné i řadové rodinné domy v zahradách a na jihu lokality několik vyšších bytových domů. V lokalitě se nachází areály vybavenosti. Významným prostranstvím je ulice Armády, která propojuje lokalitu se Stodůlkami a sídlištěm Lužiny.

Vybrané limity: Významný krajinný prvek - registrovaný

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství tvoří zejména ulice, které jsou v jádru často jsou vymezeny fasádami domů, v navazující části pak především ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.33$

index návrhový $i_n = 0.33$

→ Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 13	35917	49971	52388	55154	59874	61627	63554	68000	72000	78000

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3940-45/2025 podle evidence znalce a č. 087231/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

(aktualizace znaleckého posudek č. 3874-24/2024 podle vlastní evidence znalce, resp. č. 026055/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR)

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé:

1. Pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o., Praha 9, který se nalézá při ul. Olomoucké - dálnici D11, resp. při jejím přemostění ul. Bořetickou (která je užívána jako stezka pro pěší a cyklisty), při území čerpací stanice PHM spol. Orlen a „Tvrze Hummer“, a který má být dotčen stavbou „D11-MÚK Beranka“, kdy část pozemku má být využita pro část místní komunikace vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ),
2. Pozemku parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, Praha 5, který se nalézá v rámci nezastavěného území při ulici K Zahrádkám, a který má být využit pro výstavbu bytového domu (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. OB)



Parc.č. 4150/9 v k.ú. Horní Počernice



Parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky

Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem
hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny.
K obj.č.: OBJ/35/05/024511/2025

**Podle stavu ke dni 22.10.2025
znalecký posudek vypracoval:**



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 5.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení (odhad) ceny obvyklé:

1. Pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o., Praha 9, který se nalézá při ul. Olomoucké - dálnici D11, resp. při jejím přemostění ul. Bořetickou (která je užívána jako stezka pro pěší a cyklisty), při území čerpací stanice PHM spol. Orlen a „Tvrze Hummer“, a který má být dotčen stavbou „D11-MÚK Beranka“, kdy část pozemku má být využita pro část místní komunikace vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ),
2. Pozemku parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, Praha 5, který se nalézá v rámci nezastavěného území při ulici K Zahrádkám, a který má být využit pro výstavbu bytového domu (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. OB).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka oceňovaných pozemků a lokalit byla provedena dne 21.10.2025 (pozemku v k.ú. H. Počernice) a dne 22.10.2025 (pozemku parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky), a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z podkladů a dokladů uvedených v části posudku „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis“, zejména z údajů katastru nemovitostí (listů vlastnictví, map, cenových údajů realizovaných cen pozemků oceňovaných segmentů trhu), usneseníh zastupitelstva HMP, podkladů poskytnutých objednatelem, mapového portálu MHMP, výsledků místního šetření, příslušných zákonů a vyhlášek.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka na vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny pozemků pro účel směny, a to pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. za pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/024511/2025, této písemné objednávce předcházela objednávka ústní ze dne 20.10.2025, na základě které byla provedena kontrolní prohlídka pozemků (dne 21.10.2025 pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. H. Počernice a 22.10.2025 pozemku parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky); v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku

- kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 6912 pro k.ú. Horní Počernice a č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazující stav evidovaný datu 20., resp. 21.10.2025
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Horní Počernice a Stodůlky
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 20.9.2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101) a uzavřené mezi hl. m. Prahou (IČ 00064581), jako povinným a spol. CETIN a.s. (IČ 04084063), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 vypracovaného Ing. Ivou Bolehorskou, Hnězdenská 767/2a, Praha 9; GP ověřila Ing. Iva Bolehorská dne 11.4.2021 pod č. 121/2021 a za Katastrální úřad pro hlavní město Praha, KP Praha potvrdila Pavla Nováková dne 15.4.2021 pod č. 1484/2021 - *bylo jednoznačně zjištěno, že tímto věcným břemenem je dotčen oceňovaný pozemek parc.č. 2072/44, oddělený z pozemku parc.č. 2072/4*
- kopie věcného břemene - prohlášení ze dne 1.8.2023 (V KN evidované pod č. říz. V-43548/2023) o existenci veřejného osvětlení vč. stožárů se svítidly a kabelového vedení v pozemku parc.č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6267-122/2023 (znalec měl k dispozici pouze náčrt GP) *bylo jednoznačně zjištěno, že tímto věcným břemenem je dotčen oceňovaný pozemek parc.č. 2072/44, oddělený z pozemku parc.č. 2072/4*
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 18.1.2024 (v KN evidované pod č. říz. V-6008/2024-101) a uzavřené mezi hl. m. Prahou (IČ 00064581), jako povinným a spol. PRedistribuce, a.s. (IČ 27376516), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí NN, VN, OPTO atd. v pozemku parc.č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6265-639/2022 vypracovaného Geodetickým servisem Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, Praha 10; GP ověřil Ing. Martin Vacek dne 26.6.2023 pod č. 364/2023 a za Katastrální úřad pro hlavní město Praha, KP Praha potvrdila Jitka Němcová dne 3.7.2023 pod č. 2747/2023 - *bylo jednoznačně zjištěno, že tímto věcným břemenem je dotčen oceňovaný pozemek parc.č. 2072/44, oddělený z pozemku parc.č. 2072/4*
- kopie žádosti o směnu pozemků parc.č. 4105/9 v k.ú. H. Počernice za část pozemku parc.č. 2072/4 v k.ú. Stodůlky žadatelů paní Ivany Todlové a pana Ing. arch. Marka Todla vč. příloh předané na MHMP dne 17.5.2021 - č.j. 703163/2021
- kopie rozhodnutí o umístění stavby mimoúrovňové křižovatky v km 3,2 dálnice D11 s názvem „D11-MÚK Beranka“ ze dne 10.8.2018 vydané ÚMČ Praha 20 pod č.j. MCP20 013022/2018/OVUR/Kr atd.
- znalecký posudek č. 3874-24/2024 podle vlastní evidence znalce, resp. č. 026055/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR
- informace zástupce objednatele, paní Ireny Nagyové DiS., podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou

- stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb. v platném znění, kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- portál ČÚZK „nahlizeniidokn.cuzk.cz”
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku v segmentu trhu využitelného pro ocenění pozemků porovnáním v rámci lokality a města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013), Věcná břemena od A do Z (kolektiv autorů, Linde Praha, a.s.), Komentář odboru majetkových daní MF z 29.3.2016 „Věcná břemena po 1. lednu 2014”, Stanovisko MF č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 a odpovědi MF k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 1.1.2021 též ze dne 6.1.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci. Data o nich jsem zjišťoval osobně při místním šetření. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o nich v katastru nemovitostí a podkladech poskytnutých objednatelem, podstatných pro vypracování posudku a lze je považovat za věrohodné. U zdrojů dat, která mi byly poskytnuta, jsem jejich věrohodnost nemohl ověřit, neboť jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Všechny podstatné pojmy, metody a vysvětlení jsou uvedeny v části 3.5.a) posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla získávána data o obci, katastrálním území a poloze oceňovaných nemovitých věcí. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí (v daném případě pozemků). Údaje o oceňovaných nemovitých věcí byly opatřeny v rámci místního šetření, z údajů uvedených v

katastru nemovitostí a z dalších dokladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných a srovnatelných nemovitých věcí byla v rámci ocenění obvyklou cenou zpracována, resp. zohledněna při ocenění porovnáním. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.:

Adresa předmětu ocenění:	při ul. Olomoucké 193 00 Praha 9 - Horní Počernice
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Horní Počernice

2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

Adresa předmětu ocenění:	při ul. K Zahrádkám 155 00 Praha 5 – Stodůlky
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Stodůlky

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopií výpisů z katastru nemovitostí, a to z LV č. 6912 pro k.ú. Horní Počernice a č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky prokazujících stav evidovaný datu 20., resp. 21.10.2025:

List vlastnictví č. 6912 pro k.ú. Horní Počernice:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

U kaménky s.r.o., Tvrdonická 480/2, Zličín, 15521 Praha 5, IČ 03531732

V části „B” je zapsán pozemek:

Parc.č. 4105/9 o výměře 289 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace

Části „B1”, „C”, „D” a „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” je uveden nabývací titul, a to smlouva kupní ze dne 19.4.2023 atd. v KN evidovaná pod č. říz. V-21106/2023-101

Část „F” bez zápisu

List vlastnictví č. 1716 (částečný) pro k.ú. Stodůlky:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B” je zapsán pozemek:

Parc.č. 2072/44 o výměře 726 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

Část „B1” bez zápisu

V části „C” jsou zapsána věcná břemena evidovaná pod č. říz.:

- V-75806/2021-101 - věcné břemeno kabelového vedení elektronických komunikací atd. v části pozemku parc.č. 2072/4 dle GP č. 5965-150/2021
 - V-43548/2023-101 - věcné břemeno veřejného osvětlení vč. stožárů atd. v části pozemku parc.č. 2072/4 dle GP 6267-122/2023
 - V-6008/2024-101 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení atd. v části pozemku parc.č. 2072/4 dle GP č. 6265-639/2022
- (podrobně - viz kopie LV v příloze posudku)

Části „D” a „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” je uveden nabývací titul, a to souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 2.3.2010 v KN evidované pod č. říz. Z-19441/2010-101

Část „F” bez zápisu

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.
2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.:

Pozemek parc.č. 4105/9 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace. Pozemek se nalézá při ul. Olomoucké - dálnici D11, resp. při jejím přemostění veřejnou místní komunikací - ul. Bořetickou, při území čerpací stanice PHM spol. Orlen a „Tvrze Hummer”. V současné době se pozemek parc.č. 4105/9 nalézá mimo uvedenou veř. místní komunikaci se zpevněným - asfaltovým povrchem, při její západní straně, v rámci volně přístupného území charakteru veřejné zeleně. Zmíněná veřejná komunikace, ulice Bořetická, je v zájmové lokalitě nepřístupná motorovým vozidlům, má charakter stezky pro pěší a cyklisty a ve smyslu § 6 zák.č. 13/97 Sb. se jedná o veřejnou místní komunikaci IV. třídy. Pozemek parc.č. 4105/9 má být dotčen veřejně prospěšnou stavbou „D11-MÚK Beranka”, resp. v ÚP ozn.

60/DK/25. Část pozemku má být využita pro část veřejné místní komunikace vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ). Pozemek má v současném stavu nezpevněný povrch porostlý travinami a bezcennou náletovou zelení. Je prostý staveb.

Pro účel odlišného ocenění obou částí pozemku parc.č. 4105/9 je nutné znát jejich dílčí výměry. Ty byly zjištěny (výhradně pro účel ocenění v tomto posudku) pomocí planimetrické funkce mapového portálu MHMP:

- celková výměra pozemku:	289 m ²
- z toho část v S2:	180 m ²
- z toho část v IZ:	109 m ²

Konkrétní poloha a tvar pozemku jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

Pozemek je volně - veřejně přístupný a lze je považovat za pozemek charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze (a to i do budoucna).

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se pozemek rozkládá v rámci území cenovou mapou neoceněným. Ale i kdyby se rozkládal v rámci území cenovou mapou oceněným, nemělo by to na jeho ocenění vliv. Pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, cena v cenové mapě obligatorní! Její úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města je jedna část pozemku situována v rámci území s funkčním využitím ozn. S2 (sběrné komunikace městského významu) a druhá v rámci území s funkčním využitím ozn. IZ (izolační zeleň), resp. v rámci VPS ozn. 60/DK/25.

Podle technické mapy inženýrských sítí by měl být pozemek dotčen silnoproudým kabelovým vedením. V případě pozemků charakteru veřejného prostranství mají, obecně vzato, podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v tomto případě.

2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

Pozemek parc.č. 2072/44 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využitím jako jiná plocha. Pozemek se nalézá v rámci nezastavěného území při ulici K Zahrádkám, v sousedství areálu spol. Cetin a.s. a bytových domů, podle ÚP v rámci území s funkčním využitím pro OB. Na pozemku parc.č. 2072/44 by měla být provedena výstavba bytového domu. Pozemek má téměř rovinný charakter, má možnost přístupu ze zpevněné komunikace výše uvedené ulice a má též možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Pro ocenění se uvažuje, že případná nezastavěná část pozemku bude s uvažovanou budoucí stavbou a pozemkem jí zastavěným ve společném užívání, resp. v jednotném funkčním celku.

Pozemek se v současné době nalézá v rámci části oploceného území drátěným pletivem (jedná se evidentně o oplocení dočasné). Pozemek byl dříve částí plochy, která měla v části zpevněný povrch

z vegetačních betonových tvárníc. Část se jich též dochovala na části oceňovaného pozemku, některé byly již odstraněny atd. Jedná se nyní již o starý materiál o zcela bezvýznamné hodnotě, obdobně jako dočasné oplocení pozemku ze strany ulice. Jak oplocení, tak dochované tvárnice nejsou předmětem ocenění, a to jednak na již uvedené skutečnosti a jednak vzhledem k tomu, že nejsou ve vlastnictví HMP, resp. znalec neměl k dispozici žádný podklad, že by v jeho vlastnictví byly. Do jižního rohu pozemku zasahuje svými větvemi a kořeny borovice (nikoliv kmen, ten by se měl nalézat již na pozemku sousedním).

Konkrétní poloha a tvar pozemku jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

Pozemek nelze považovat za pozemek charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se pozemek rozkládá v rámci území cenovou mapou neoceněným. Další text - viz text uvedený výše u pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice.

Podle platného územního plánu města je pozemek situován v rámci území s funkčním využitím ozn. OB (čistě obytné).

Podle technické mapy inženýrských sítí by měl být pozemek dotčen při své severní, východní a jižní části podzemními inženýrskými sítěmi. V severní části se jedná o silno a slaboproudé vedení, ve východní o vedení slaboproudé a v části jižní o vedení slaboproudé (jedno v kabelovodu) a o plynovod. Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek není pozemkem charakteru veřejného prostranství, jsou tyto negace v rámci jeho ocenění zohledněny - viz odst. 4. následujících „Společných poznámek k ocenění pozemků”.

Společné poznámky k ocenění pozemků:

1. Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje ve smyslu ustanovení § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. využití pozemků podle ÚP či reálného záměru jejich využití.
2. Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. o hl. městě Praze. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
3. V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty běžně, resp. zpravidla samostatně neoceňují.
4. Věcná břemena váznoucí na částech pozemku parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky, v KN evidovaná pod č. řízení V-75806/2021-101, V-43548/2023-101 a V-6008/2024-101, se oceňují ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb. Od roku 2021 došlo v zákoně č. 151/97 Sb. (a v jeho prováděcí vyhlášce) k úpravě způsobu oceňování věcných břemen. Ten reaguje na reálný stav a vyjadřuje (měl by vyjadřovat) hodnotu reálné zátěže konkrétních věcných břemen (služebností) dle jejich "druhu" v pozemcích. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je oceňování tržního charakteru, obecně využitelné, resp. jedná se o obvyklý způsob oceňování věcných břemen a to nejenom v rámci oceňovací vyhlášky.
Stejným způsobem se oceňují inženýrské sítě, pro které nebyla zřízena věcná břemena a které vedou pod povrchem pozemku parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky v jeho jižní části. Jedná se o části dvou slaboproudých vedení (z toho jedno v kabelovodu) a část STL plynovodu.

Jak inženýrské sítě podchycené věcnými břemeny, tak též sítě břemeny nepodchycené, omezují užívání dotčených částí pozemku, resp. mají negativní vliv na jeho hodnotu (cenu). Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky je situován podle ÚP v území s možnou obytnou výstavbou. V místech, kde vedou inkriminované inženýrské sítě je výstavba, bez jejich zrušení či přeložení, problematická - omezená či vyloučená. V případě, že by se prováděla výstavba i v místech, kde vedou v pozemku stávající sítě, muselo by dojít k technickému opatření, resp. řešení těchto inženýrských sítí, a to s největší pravděpodobností v nezbytném rozsahu k jejich přeložení. V současné době není exaktně možné (když není k dispozici podrobná a závazná dokumentace) určit konkrétní řešení, resp. rozsah přeložek a jejich odpovídající cenu. Proto je nyní možné jejich rozsah a cenu pouze, pokud možno, co nejreálněji odhadovat. Hodnota (cena) zátěže pozemku inženýrskými sítěmi, podchycenými věcnými břemeny i břemeny nepodchycenými (vč. ochranných pásem), uvažovaná formou ocenění věcných břemen ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb., by měla vyjadřovat zhruba náklady reálné, resp. pohybující se kolem nákladů, které by měly být vynaloženy na případné technické řešení, resp. přeložky inž. sítí, kterými jsou části pozemku parc.č. 2072/44 dotčeny.

3.5. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci

svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)

Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

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 nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o ***mimořádnou cenu*** (§ 2, odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je

cena zjištěná (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známe realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známe realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy), resp. kupní ceny v rámci dotčených lokalit a v rámci města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků nejsou pro porovnání, resp. ocenění předmětných pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o kupní smlouvy obsahují pozemky různých segmentů trhu, ale v kupní ceně nerozlišené, nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny nejsou opět tzv. „rozklíčovatelné“ na dílčí ceny jednotlivých pozemků tvořících kupní cenu, nebo na dílčí ceny staveb a ceny pozemků, nebo se jedná o kupní smlouvy, ve kterých sjednaná úroveň cen je*

výrazně mimo úroveň cen obvyklých, sjednaných za běžných tržních podmínek, resp. mimo úroveň reálných obvyklých cen či tržních hodnot pozemků daného segmentu trhu. Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daných segmentů trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění pozemků v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

*)

Pro ocenění pozemku je využit způsob ocenění přímým porovnáním na základě vzorků relevantních realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách. Za relevantní kupní smlouvy, resp. relevantní ceny se považují ceny sjednané za běžných tržních podmínek, bez nátlaku a tísně, v obvyklé odpovídající výši atd., v souladu s ustanovením § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb. o cenách, příp. s ustanovením § 2, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb.

3.6. Obsah posudku

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.:

- 1.1. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v S2
- 1.2. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v IZ

2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

- 2.1. Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy

2. Věcná břemena a závady vážnouce na majetku:

1. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101)
2. Věcné břemeno - prohlášení ze dne 1.8.2023 o existenci veřejného osvětlení vč. stožárů se svítidly a kabelového vedení v pozemku parc.č. 2072/4 nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6267-122/2023 (V KN evidované pod č. říz. V-43548/2023)
3. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí NN, VN, OPTO atd. v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6265-639/2022 (v KN evidované pod č. říz. V-6008/2024-101)
4. Slaboproudé vedení v kabelovodu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou vážnouceho věcného břemene
5. Slaboproudé vedení v terénu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou vážnouceho věcného břemene
6. Plynovodní potrubí STL k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou vážnouceho věcného břemene

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovitých věcí, resp. v daném případě pozemků, byla určena základní jednotka 1 m². Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu těchto nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňovaných nemovitých věcí a srovnatelných nemovitých věcí (viz vlastní ocenění v části 4. posudku).

4.2. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.

1.1. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v S2:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku“ je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.4. a 3.5.

Výměra předmětné části pozemku (viz část 3.4. posudku):

Parc.č. 4105/9 - část v S2:

180 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. Pozemek má být dotčen veřejně prospěšnou stavbou „D11-MÚK Beranka“, podle ÚP s ozn. 60/DK/25, kdy část pozemku má být využita pro část místní komunikace vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ). Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se v daném případě uvažuje v rozmezí max. do ± 0,50 od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., podstatně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla volí kolem úrovně 1,0)

- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků veřejné zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství apod. (např. oproti pozemkům stavebním) dlouhodobě zaznamenávají stagnaci, příp. velmi pozvolný růst. Pro zohlednění případné neaktuálnosti porovnávacích vzorků není proto u pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství využit index vývoje cen pozemků vydávaný ČSOB, a.s.

Poznámka:

Jak již je výše uvedeno, pro ocenění pozemku (jeho předmětné části) je využit způsob ocenění přímým porovnáním na základě vzorků relevantních realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP v rámci města. Jak již bylo uvedeno v části 3.5. posudku, za relevantní kupní smlouvy, resp. relevantní ceny se považují ceny sjednané za běžných tržních podmínek, bez nátlaku a tísně, v obvyklé odpovídající výši atd., v souladu s ustanovením § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb. o cenách, příp. s ustanovením § 2, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb.

Vzhledem k uvedenému není pro ocenění, resp. porovnání nepoužita kupní cena (přepočtená na 1 m² pozemku) v kupní smlouvě č. říz. V-21106/2023-101, kterou vlastník - spol. U kaménky s.r.o. - nabyt oceňovaný pozemek parc.č. 4105/9 od fyzických osob. Důvodem je skutečnost, že výši této kupní ceny, tj. cca 7 785,- Kč/m², nelze považovat u pozemku daného segmentu trhu za výši (úroveň) ceny sjednané za běžných tržních podmínek, v obvyklém obchodním styku, v daném místě (v rámci města) a čase. Je nutné si uvědomit, že obvyklá výše realizovaných (kupních) cen pozemků veřejných místních komunikací, zahrnutých do vybrané komunikační sítě města (též ozn. S2), se běžně pohybuje v intervalu zhruba mezi 2 000,- až 2 500,- Kč/m². Výše uvedenou cenu, tedy cca 7 785,- Kč/m², nelze tedy považovat za cenu obvyklou, a proto ji pro porovnání, resp. ocenění nelze uvažovat!

Rovněž se pro ocenění neuvažují další zjištěné kupní ceny pozemků nalézající se v blízkosti pozemku oceňovaného parc.č. 4105/9 v k.ú. H. Počernice, které jsou obsahem kupních smluv v KN evidovaných např. pod č. řízení V-20720/2023-101, V-16615/2023-101, V-41366/2022-101, V-41359/2022-101, V-58015/2022-101, V-60174/2023-101, V-37384/2022-101, V-45813/2024-101, V-65186/2024-101, 6718/2025-101 č. 15822/2025-101. I když v nich obsažené kupní ceny, přepočtené na 1 m², se pohybují v intervalu mezi cca 2 072,- až 2 360,- Kč, nelze tyto ceny považovat za ceny obvyklé. Ve všech těchto případech bylo kupující stranou Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o., které je nabylo pro zajištění veřejně prospěšné stavby „D11 MUK Beranka“, a to na základě zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (tzv. liniového zákona). Jedná se o zákon se specifickými pravidly vč. způsobu stanovení kupních cen v kupních smlouvách při nabytí majetku, konkr. pozemků a staveb. Kupní ceny v kupních smlouvách se v těchto případech sjednávají podle § 3b) zákona a takto stanovené kupní ceny nelze považovat za ceny obvyklé ve smyslu již uvedených odkazů na ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb. o cenách, příp. s ustanovením § 2, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb.! Též v případě některých kupních smluv se pozemky, které jsou jejich obsahem, resp. jejich části, rozkládají podle ÚP v částech s odlišným využitím (např. S2, IZ). Tyto kupní ceny nelze „rozklíčovat“ na dílčí ceny podle toho, kterého způsobu využití uvažovaného ÚP.*

*) Část § 3b pro informaci:

- (1) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši:
- a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku, nebo
 - b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku nebo stavby.

(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1. Podléhá-li získání potřebných práv podle § 3a koupí dani z přidané hodnoty, je cena stanovená znaleckým posudkem cenou včetně daně z přidané hodnoty.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními, pozemky komunikací vybrané sítě města:

1) Pozemky parc.č. 5927/2, 2845/133 a 5855/4 v k.ú. Záběhlce, pozemky v rámci částí Jižní spojky, tj. veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, při sjezdu do ul. Chodovské, běžná konfigurace, výměra pozemků celkem 1 538 m², kupní cena činila v úhrnu 3 691 200,- Kč, tj. 2 400,- Kč/m² (schválená cena usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/52 ze dne 24.5.2019; kupní smlouva evidovaná v KN pod č. řízení V-46878/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 400,- * 1,0 = 2 400,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 440/3 (část) v k.ú. Libeň, část ul. Povltavské - část místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města před vjezdem do tunelu Blanka, výměra pozemku 9 907 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/65 ze dne 17.9.2020 činila u této části pozemku 2 400,- Kč/m² (do KN vloženo pod č. řízení V-26035/2021)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 400,- * 1,0 = 2 400,- Kč/m ²

3) Pozemky parc.č. 948/54 a 948/68 (podíly) v k.ú. Satalice, část Vysočanské radiály - část místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 8 109 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/48 ze dne 17.9.2019 činila 2 415,- Kč/m² (do KN vloženo pod č. řízení V-67839/2020, V-7039/2021, V-7043/2021 a V-7049/2021 - koupeno po podílech)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 415,- * 1,0 = 2 415,- Kč/m ²

4) Část pozemku parc.č. 2681/23 v k.ú. Stodůlky, část Rozvadovské spojky - veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra inkriminované části pozemku 2 518 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 35/50 ze dne 24.3.2022 činila pro tento pozemek cca 6 083 664,- Kč/m², tj. cca 2 416,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-31227/2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 416,- * 1,0 = 2 416,- Kč/m ²

5) Pozemky parc.č. 3124/11, 3124/32, 3124/123, 3124/125, 3124/127 v k.ú. Braník, pozemky v rámci částí Jižní spojky, tj. veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, před Barrandovským mostem, při sjezdu/nájezdu do/z ul. Modřanské, běžná konfigurace, výměra pozemků celkem 5 114 m², kupní cena za tyto pozemky činila v úhrnu 12 276 600,- Kč, tj. 2 400,- Kč/m² (schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/86 ze dne 22.6.2023; kupní smlouva evidovaná v KN pod č. řízení V-47108/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 400,- * 1,0 = 2 400,- Kč/m ²

6) Pozemky parc.č. 2122/1 v k.ú. Vysočany a parc.č. 4036/9 v k.ú. Libeň, ul. Novovysočanská - konkr. části vozovky a chodníku v rámci části veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 279 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/91 ze dne 22.6.2023 činila bez odpočtu věcných

břemen 638 910,- Kč/m², tj. 2 290,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-48082/2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 290,- * 1,05 = 2 405,- Kč/m ²

7) Pozemek parc.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní spojky - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 314 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/89 ze dne 22.6.2023 činila bez odpočtu věcných břemen 722 200,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-47122/2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,05 = 2 415,- Kč/m ²

8) Id. 66/2592 pozemků parc.č. 3471/4, 3472/1, 3473/7 a 3473/9 v k.ú. Michle, pozemky v rámci částí Jižní spojky - jedná se o id. podíl oceňovaných pozemků veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, běžná konfigurace, výměra pozemků celkem 13 955 m², kupní cena těchto pozemků v rámci kupní smlouvy činila v úhrnu 1 045 611,24 Kč za podíl id. 66/2592, tj. cca 2 943,- Kč/m² (kupní smlouva evidovaná v KN pod č. řízení V-44614/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 943,- * 1,0 = 2 943,- Kč/m ²

9) Pozemek parc.č. 13/1 v k.ú. Krč, ul. Sulická - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 418 m², běžná konfigurace, kupní cena činila 961 400,- Kč, tj. 2 300,- Kč/m² (schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 17/65 ze dne 24.10.2024; kupní smlouva evidovaná v KN pod č. řízení V-72497/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10

- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	$2\,300,- * 1,05 = 2\,415,- \text{ Kč/m}^2$

10) Pozemky parc.č. 37/1 a části pozemků parc.č. 46/1, 134, 160/30, 2278/5 a 2279/20 v k.ú. Holešovice, v rámci ulic Partyzánská, Vrbenského, Plynární, Jankovcova, resp. v okolí Nádraží Holešovice - pozemky, na kterých se nalézají části veřejných místních komunikací vybrané sítě města (II. třída), výměra těchto pozemků celkem $1\,498 \text{ m}^2$, běžná konfigurace, kupní cena činila $3\,400\,460,- \text{ Kč}$, tj. $2\,270,- \text{ Kč/m}^2$ (schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/46 ze dne 12.12.2024; kupní smlouva evidovaná v KN pod č. řízení V-15962/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	$2\,270,- * 1,05 = 2\,384,- \text{ Kč/m}^2$

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2 :

$(2\,400,- + 2\,400,- + 2\,415,- + 2\,416,- + 2\,400,- + 2\,405,- + 2\,415,- + 2\,943,- + 2\,415,- + 2\,384,-) * 1/10 = 2\,459,- \text{ Kč/m}^2$

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. $2\,460,- \text{ Kč}$, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 4105/9 situovaná podle ÚP v S2:

$180 \text{ m}^2 * 2\,460,- \text{ Kč/m}^2 =$ **442 800,- Kč**

1.2. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v IZ:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku” je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.4. a 3.5.

Výměra předmětné části pozemku (viz část 3.4. posudku):

Parc.č. 4105/9 - část v IZ: 109 m^2

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. Pozemek má být dotčen veřejně prospěšnou stavbou „D11-MÚK Beranka”, podle ÚP s ozn. 60/DK/25, kdy část pozemku má být využita pro část místní komunikace

vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ). Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění části pozemku parc.č. 4105-9 v k.ú. Horní Počernice, která se nalézá podle ÚP v S2.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., podstatně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, rozsah a stav zeleně, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů apod., případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků - viz text uvedený u ocenění části pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice, která se nalézá podle ÚP v S2.

Poznámka:

Viz text uvedený u ocenění části pozemku parc.č. 4105-9 v k.ú. Horní Počernice, která se nalézá podle ÚP v S2.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemky parc.č. 2164/31, 2164/32 a 2164/35 (část) v k.ú. Bubeneč, v rámci plochy zeleně s trvalými porosty v rámci parku Stromovka; konfigurace rovinná až mírně svažitá; výměra celkem 493 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila pro tyto pozemky celkem 507 790,- Kč, tj. 1 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 47098/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 030,- * 0,90 = 927,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 2184/68 v k.ú. Uhřetěves, v rámci plochy zeleně při ul. U Starého nádraží; konfigurace rovinná; výměra 170 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl.

města Prahy č. 3/57 ze dne 27.4.2023 činila pro tento pozemek 156 400,- Kč, tj. 920,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 35194/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	920,- * 1,0 = 920,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 861/2 v k.ú. Karlín, v rámci plochy zeleně charakteru parkové plochy, v části se zpevněnou plochou a též několika trvalými porosty při ul. Pernerova a Prvního pluku; konfigurace rovinná; výměra 697 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila pro tento pozemek 801 550,- Kč, tj. 1 150,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,80
Uvažovaná cena:	1 150,- * 0,80 = 920,- Kč/m ²

4) Části pozemků parc.č. 881, 889/3 a 889/5 v k.ú. Karlín, v rámci plochy upravované zeleně při ul. Rohanské nábřeží, resp. Negrelliho viaduktu; konfigurace zvlněná až svažitá; výměra celkem 495 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/40 ze dne 25.1.2024 činila pro tyto části pozemků 495 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 32057/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,90
Uvažovaná cena:	1 000,- * 0,90 = 900,- Kč/m ²

5) Pozemky parc.č. 5848/1, 5849/3 a dalších třináct pozemků nebo jejich částí v k.ú. Záběhlíce, pozemky charakteru neupravené, resp. neudržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými náletovými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické a Jižní spojky; konfigurace převážně zvlněná, v částech též mírně až výrazně svažitá; výměra pozemků (jejich částí) celkem 3 712 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 3 155 200,- Kč, tj. 850,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 44300/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
---------------------	-----

Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	850,- * 1,0 = 850,- Kč/m ²

6) Pozemky parc.č. 152/2 a 5923/3 (části těchto pozemků) v k.ú. Záběhllice, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické, Na Vinobraní a Jižní spojky; konfigurace převážně svažité; výměra pozemků (jejich částí) celkem 175 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/95 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 154 000,- Kč, tj. 880,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 46828/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	880,- * 1,0 = 880,- Kč/m ²

7) Části pozemků parc.č. 123 a 124 v k.ú. Záběhllice, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; při ul. Na Botiči; konfigurace převážně vlnitá až svažité; výměra pozemků celkem 702 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 617 760,- Kč, tj. 880,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 46824/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	880,- * 1,0 = 880,- Kč/m ²

8) Části pozemků parc.č. 3333/5 a 3334/2 v k.ú. Krč, pozemky v rámci plochy izolační zeleně při výjezdu z Jižní spojky do ul. Sulické, nepříliš udržované s trvalými porosty, konfigurace převážně mírně svažité, výměra pozemků celkem 964 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/51 ze dne 24.4.2025 činila pro tyto části pozemků 857 960,- Kč/m², tj. 890,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41181/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0

- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	890,- * 0,95 = 846,- Kč/m ²

9) Pozemek parc.č. 417/4 v k.ú. Holešovice, pozemek v rámci plochy izolační zeleně mezi kolejíštěm Holešovického nádraží, účelovou komunikací MHD a ul. Bondyho, nepříliš udržované s náletovými trvalými porosty, konfigurace mírně a v části prudce svažité, výměra 342 m², schválená sjednaná cena tohoto pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/49 ze dne 24.4.2025 činila pro tento pozemek 311 220,- Kč/m², tj. 910,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41183/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	910,- * 0,95 = 865,- Kč/m ²

10) Části pozemků parc.č. 1073/38, 1073/39, 1073/75, 1073/82 a celý pozemek parc.č. 1073/40 v k.ú. Hodkovičky, pozemky v rámci ploch veřejné, zejm. izolační nepříliš udržované zeleně s nekvalitními trvalými porosty při ulicích Modřanská, Pikovická, Vltavanů, jsou dotčeny záplavovým územím (v případě zeleně se nejeví objektivně jako výrazně významná negace), konfigurace převážně rovinná až zvlněná, výměra pozemků celkem 647 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/50 ze dne 24.4.2025 činila pro tyto pozemky 562 890,- Kč/m², tj. 870,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41186/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	870,- * 0,95 = 827,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(927,- + 920,- + 920,- + 900,- + 850,- + 880,- + 880,- + 846,- + 865,- + 827,-) * 1/10 = 882,- \text{ Kč/m}^2$$

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 880,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 4105/9 situovaná podle ÚP v IZ:

$$109 \text{ m}^2 * 880,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{95\,920,- \text{ Kč}}}$$

2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

2.1. Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku“ je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.4. a 3.5.

Výměra pozemku:

Parc.č. 2072/44:

726 m²

K hodnocenému pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. Část tohoto území by měla být využita pro výstavbu, konkr. pozemek parc.č. 2072/44, resp. jeho část pro výstavbu bytového domu. Část pozemku je dotčena vedeními podzemních inž. sítí (v severní části se jedná o silno a slaboproudé vedení, ve východní o vedení slaboproudé a v části jižní o vedení slaboproudé (jedno v kolektoru) a o plynovod) - jejich zohlednění je provedeno v rámci ocenění věcných břemen. Pozemek má rovinný charakter, možný přístup z veřejné zpevněné komunikace a možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

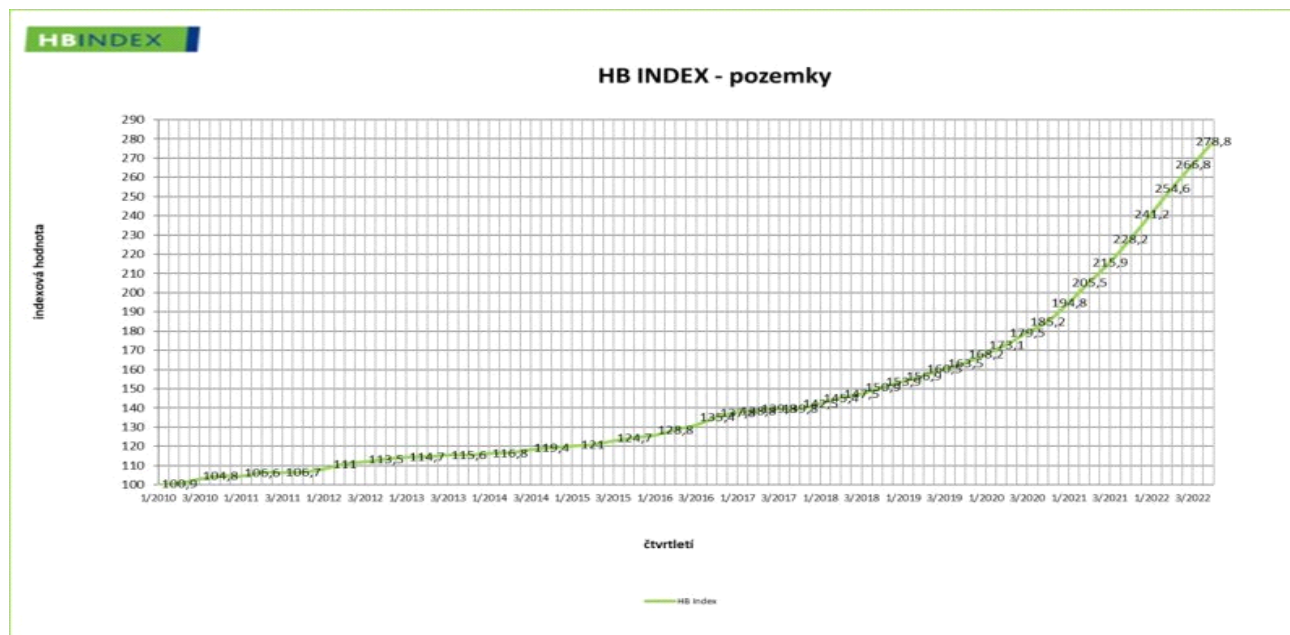
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m², výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient polohy pozemku (v rámci města, lokality)
- koeficient dopravní dostupnosti (v rámci města, lokality)
- koeficient využití pozemku (možnost zastavění ve vztahu k druhu, tvaru pozemku, podlažnosti, resp. též kód míry využití plochy atd. možné výstavby)
- koeficient vybavení pozemku (vybavenost, resp. možnost napojení na inženýrské sítě)
- koeficient úvahy zpracovatele ocenění (zohledňuje specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*) - viz níže vlastní porovnání

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočtení kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočtení je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně

publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční bankou, a.s.), který vyjadřuje průměrnou úroveň změn cen pozemků zejména v segmentu pro bydlení, pro polyfunkční zástavbu apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV a výstavbu s uvedenými segmenty související, resp. ji podmiňující). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen, který v posledních letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočet ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022“:



Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) k 2 Q 2025, resp. od Q 1/2023 do Q 2/2025, uveřejněný 7.10.2025 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	+ 7,2%

Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními v lokalitě a lokalitách blízkých:

1) Pozemek parc.č. 1560 v k.ú. Řeporyje, ul. Wiesenthalova, volný pozemek cca 1,4 km vzdušnou čarou jihozápadním směrem směrem od oceňovaného pozemku, dle ÚP v OB-C, přímo přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. síť, se zanedbatelnou zátěží podzemními IS, výměra 1 485 m², dobrý tvar, mírně svažité charakter k jihu; kupní cena mezi FO činila

11 500 000,- Kč, tj. cca 7 744,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-25220/2018, vloženo 13.4.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,05
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití:	1,10
Koef. vybavenosti:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0

Celkový koeficient: 1,16

Uvažovaná cena po úpravě: 7 744,- * 1,16 = 8 938,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2018 na CÚ 2/2025:

$$324,5 : 145,4 = 2,23 \quad 8 938,- \text{ Kč} * 2,23 = 19 932,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemek parc.č. 2160/289 v k.ú. Stodůlky, při ul. Oistrachova, Mukařovského a Kettnerova, v volný pozemek cca 1 km vzdušnou čarou jihozápadním směrem směrem od oceňovaného pozemku, dle ÚP v SV-F, přímo přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, se poměrně výraznou zátěží podzemními IS a pod pozemkem vede trasa metra, výměra 7 741 m², dobrý tvar, rovinný charakter k jihu; kupní cena mezi insolvenčním správcem a PO činila 69 710 000,- Kč, tj. cca 9 005,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-44068/2019, vloženo 12.7.2019)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,15
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	0,80
Koef. vybavenosti:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0

Celkový koeficient: 1,05

Uvažovaná cena po úpravě: 9 005,- * 1,05 = 9 455,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2019 na CÚ 2/2025:

$$324,5 : 160,5 = 2,02 \quad 9 455,- \text{ Kč} * 2,02 = 19 099,- \text{ Kč/m}^2$$

3) Pozemky parc.č. 155/410, 155/91 a 155/93 v k.ú. Stodůlky, při ul. Jeremiášova a Poncarova, volné pozemky cca 1,8 km vzdušnou čarou jihozápadním směrem směrem od oceňovaného pozemku, dle ÚP v SMJ-H, přístupné z veř. komunikace, pozemky stavebně málo připravené, možnost napojení na standardní inž. sítě, se zanedbatelnou zátěží podzemními IS, výměra celkem 23 638 m², dobrý tvar, téměř rovinný charakter k jihu; kupní cena mezi PO činila 128 565 511,- Kč, tj. cca 5 439,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-21806/2020, vloženo 21.4.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,50

Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	0,80
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,45
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,65
Uvažovaná cena po úpravě:	$5\,439,- * 1,65 = 8\,974,- \text{ Kč/m}^2$
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2020 na CÚ 2/2025:	
$324,5 : 173,1 = 1,87$	$8\,974,- \text{ Kč} * 1,87 = 16\,781,- \text{ Kč/m}^2$

4) Pozemky parc.č. 150/65, 150/115, 150/116, 150/117, 2160/301 a 2401//24 v k.ú. Stodůlky, při ul. Fantova, Oistrachova a Jeremiášova, volné pozemky cca 1 km vzdušnou čarou jihozápadním směrem směrem od oceňovaného pozemku, resp. jihovýchodním směrem (parc.č. 2401/24), podle ÚP v OB a SV-D (parc.č. 2401/24), přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s menší zátěží podzemními IS, výměra celkem 6 047 m², běžné tvary, téměř rovinný charakter; kupní cena mezi HMP a PO činila v případě těchto pozemků 67 787 000,- Kč, tj. cca 11 210,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-14296/2023, vloženo 16.3.2023; též sjednaná, schválená, resp. kupní cena na základě usnesení zastupitelstva MHMP č. 39/125 ze dne 8.9.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,15
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	0,95
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,14
Uvažovaná cena po úpravě:	$11\,210,- * 1,14 = 12\,779,- \text{ Kč/m}^2$
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 1/2023 na CÚ 2/2025:	
$324,5 : 289,4 = 1,12$	$12\,107,- \text{ Kč} * 1,12 = 13\,560,- \text{ Kč/m}^2$

5) Pozemky parc.č. 2072/5, 2072/6, 2072/36, 2072/43 a 2072/46 v k.ú. Stodůlky - sousední pozemky o oceňovaného pozemku parc.č. 2072/44, při ul. K Zahrádkám, některé z pozemků zastavěné a některé volné v rámci areálu společnosti Cetin a.s., dle ÚP v TI (zařízení pro přenos informací), přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s poměrně značnou zátěží podzemními IS, výměra celkem 8 632 m², běžné tvary, téměř rovinný charakter; kupní cena mezi HMP a PO činila 110 887 090,- Kč, tj. cca 12 846,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno; sjednaná, schválená, resp. kupní cena na základě usnesení zastupitelstva MHMP č. 9/63 ze dne 14.12.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,15
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0

Koef. využití:	1,05
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,27
Uvažovaná cena po úpravě:	12 846,- * 1,27 = 16 314,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2023 na CÚ 2/2025:	
324,5 : 298,8 = 1,09	16 314,- Kč * 1,09 = 17 782,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(19 932,- + 19 099,- + 16 781,- + 13 560,- + 17 782,-) * 1/5 = 17 431,- Kč/m²

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 17 430,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

Uvažovaná obvyklá pozemku parc.č. 2072/44 bez odpočtu váznoucích věcných břemen, resp. závad:

726 m² * 17 430,- Kč/m² =

12 654 180,- Kč

2. Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101):

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:

Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):

Povinný - Hlavní město Praha

Oprávněný - spol. CETIN a.s.

Obsah věcného břemene (služebnosti):

Věcné břemeno (VB) spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):

Součástí GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m²) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 5965-150/2021, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahliznidokn.cuzk.cz”. Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení: 24,5 m²

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):

V tomto případě se jedná o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):

Podle čl. V.1. smlouvy bylo věcné břemeno sjednáno jako časově neomezené. Pro ocenění se tedy uvažuje, že věcné břemeno (služebnost) bylo sjednáno na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:

Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku:

17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

24,5 m² * 17 430,- Kč/m² =

427 035,- Kč

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

427 035,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 21 351,75

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 21 351,75

Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku

* 0,40

Roční užitek: [Kč]

= 8 540,70

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 8\,540,70 / 10,0 \%$

Hodnota věcného břemene činí po zaokr.

= 85 410,- Kč

2. Věcné břemeno - prohlášení ze dne 1.8.2023 o existenci veřejného osvětlení vč. stožárů se svítidly a kabelového vedení v pozemku parc.č. 2072/4 nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6267-122/2023 (V KN evidované pod č. říz. V-43548/2023):

Kopie věcného břemene - prohlášení je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:

Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):

Výlučný vlastník veř. osvětlení - Hlavní město Praha

Obsah věcného břemene (služebnosti):

Věcné břemeno (VB) - prohlášení ze dne 1.8.2023 o existenci veřejného osvětlení vč. stožárů se svítidly a kabelového vedení v pozemku parc.č. 2072/4 nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6267-122/2023 (V KN evidované pod č. říz. V-43548/2023).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):

Součástí GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m²) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla proto zjištěna z náčrtu GP č. 6267-122/2023, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz“. Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení: 42 m²

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):

V tomto případě se jedná o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):

V „Prohlášení“ není doba trvání břemene uvedena. Pro ocenění se uvažuje doba neurčitá.

Uvažovaný roční užitek:

Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku:

17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

$$42 \text{ m}^2 * 17\,430,- \text{ Kč/m}^2 =$$

732 060,- Kč

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

732 060,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 36 603,-

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 36 603,-

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku

* 0,50

Roční užitek: [Kč]

= 18 301,50

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 18\,301,50 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí po zaokr.

= 183 020,- Kč

3. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí NN, VN, OPTO atd. v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6265-639/2022 (v KN evidované pod č. říz. V-6008/2024-101):

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:

Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):

Povinný - Hlavní město Praha

Oprávněný - spol. PREdistribuce, a.s.

Obsah věcného břemene (služebnosti):

Věcné břemeno (VB) spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí NN, VN, OPTO atd. v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6265-639/2022 (v KN evidované pod č. říz. V-6008/2024-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):

Součástí GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m²) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla proto zjištěna z mapové části GP č. 6265-639/2022, resp. pomocí

planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz”. Uvažovaná výměra zabraná tímto VB v pozemku po zaokrouhlení: 33 m²

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):

V tomto případě se jedná o věcné břemeno „in rem”, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):

Podle čl. 3.4. smlouvy bylo věcné břemeno sjednáno jako časově neomezené. Pro ocenění se tedy uvažuje, že věcné břemeno (služebnost) bylo sjednáno na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:

Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídít a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku:

17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

33 m² * 17 430,- Kč/m² =

575 190,- Kč

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

575 190,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 28 759,50

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 28 759,50

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku

* 0,50

Roční užitek: [Kč]

= 14 379,75

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 14\,379,75 / 10,0 \%$

Hodnota věcného břemene činí po zaokr.

= 143 800,- Kč

4. Slaboproudé vedení v kabelovodu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou věcnoucího věcného břemene:

Rozsah:

Plocha vedení v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla zjištěna pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz“. Uvažovaná výměra zabraná tímto vedením v pozemku po zaokrouhlení při uvažované šířce: 13 m²

Klasifikace:

V tomto případě se postupuje, jako by se jednalo o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje a váže se k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části. Též se uvažuje, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. V případě, že by se jednalo o věcné břemeno, pak by se jednalo ve smyslu § 39a vyhl. o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání:

Pro ocenění se tedy uvažuje doba neurčitá.

Uvažovaný roční užitek:

Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku:

17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

13 m² * 17 430,- Kč/m² =

226 590,- Kč

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

226 590,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 11 329,50

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 11 329,50

Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užítu

* 0,40

Roční užitek: [Kč]

= 4 531,80

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 4\,531,80 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = 45 320,- Kč

5. Slaboproudé vedení v terénu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou váznoucího věcného břemene:

Rozsah:

Plocha vedení v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla zjištěna pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz“. Uvažovaná výměra zabraná tímto vedením v pozemku po zaokrouhlení při uvažované šířce: 12 m²

Klasifikace:

V tomto případě se postupuje, jako by se jednalo o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje a váže se k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části. Též se uvažuje, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. V případě, že by se jednalo o věcné břemeno, pak by se jednalo ve smyslu § 39a vyhl. o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání:

Pro ocenění se tedy uvažuje doba neurčitá.

Uvažovaný roční užitek:

Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku: 17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

$$12 \text{ m}^2 * 17\,430,- \text{ Kč/m}^2 = 209\,160,- \text{ Kč}$$

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

Roční nájemné: [Kč/rok]

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

Ročních užitek: [Kč/rok]

	209 160,-
*	0,05
=	10 458,-
-	0,-
=	10 458,-

Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užítu

* 0,40

Roční užitek: [Kč]

= 4 183,20

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 4\,183,20 / 10,0 \%$

Hodnota věcného břemene činí po zaokr.

= 41 830,- Kč

6. Plynovodní potrubí STL k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou váznoucího věcného břemene:

Rozsah:

Plocha vedení v rámci pozemku parc.č. 2072/44 byla zjištěna pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz“. Uvažovaná výměra zabraná tímto vedením v pozemku po zaokrouhlení při uvažované šířce 2,15 m (potrubí DN 150 + 2x ochr. pásmo 1 m): 21,5 m²

Klasifikace:

V tomto případě se postupuje, jako by se jednalo o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje a váže se k uvedenému pozemku, resp. k jeho dotčené části. Též se uvažuje, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. V případě, že by se jednalo o věcné břemeno, pak by se jednalo ve smyslu § 39a vyhl. o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání:

Pro ocenění se tedy uvažuje doba neurčitá.

Uvažovaný roční užitek:

Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemku:

17 430,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčených inkriminovaným věcným břemenem:

21,5 m² * 17 430,- Kč/m² =

374 745,- Kč

Poznámka:

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]	374 745,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	* 0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	= 18 737,25
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	- 0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	= 18 737,25
Typ objektu: Podzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně	
Typ pozemku: Stavební pozemek	
Koeficient míry užitku	* 0,50
Roční užitek: [Kč]	= 9 368,63
Míra kapitalizace: 10,00 %	
$CB_N = \text{roční užitek} / p$	
$CB_N = 9\,368,63 / 10,0 \%$	
Hodnota věcného břemene činí po zaokr.	= 93 690,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o.:

- | | |
|--|---------------------|
| 1.1. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v S2: | 442 800,- Kč |
| 1.2. Část pozemku parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. situovaná podle ÚP v IZ: | 95 920,- Kč |
| 1. Pozemek parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. celkem: | 538 720,- Kč |

2. Pozemek parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy:

- | | |
|--|------------------------|
| 2.1. Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy bez odpočtu hodnoty váznoucích věcných břemen a závad: | 12 654 180,- Kč |
|--|------------------------|

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí elektronických komunikací v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 5965-150/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-75806/2021-101): | - 85 410,- Kč |
| 2. Věcné břemeno - prohlášení ze dne 1.8.2023 o existenci veřejného osvětlení vč. stožárů se svítidly a kabelového vedení v pozemku parc.č. 2072/4 nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6267-122/2023 (V KN evidované pod č. říz. V-43548/2023): | - 183 020,- Kč |
| 3. Věcné břemeno spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení sítí NN, VN, OPTO atd. v pozemku parc.č. 2072/4 (nyní též v parc.č. 2072/44) v k.ú. Stodůlky, a to v rozsahu podle geometrického plánu č. 6265-639/2022 (v KN evidované pod č. říz. V-6008/2024-101): | - 143 800,- Kč |
| 4. Slaboproudé vedení v kabelovodu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou váznoucího věcného | |

břemene:	- 45 320,- Kč
5. Slaboproudé vedení v terénu k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou váznoucího věcného břemene:	- 41 830,- Kč
6. Plynovodní potrubí STL k tíži pozemku parc.č. 2074/44 vedoucí v jeho jižní části - ocenění formou váznoucího věcného břemene:	- 93 690,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku celkem:	<u>- 593 070,- Kč</u>
Pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy po odpočtu hodnoty váznoucích věcných břemen a závad:	<u>12 061 110,- Kč</u>

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí byla stanovena (odhadnuta) postupem, resp. způsobem uvedeným v části „Popis postupu při analýze dat“ a části 3. posudku, s využitím všech dostupných relevantních údajů, a to podle nejlepšího vědomí a svědomí znalce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií jako jsou např. poloha, výměra a další pozitivní/negativní faktory. Při určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (pozemků). Obvyklá cena pozemků vychází v daném případě z aritmetického průměru upravených sjednaných cen 1 m² srovnatelných pozemků, která byla vynásobena jeho výměrou, a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovitých věcí (pozemků):

- pozemek parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice:
kromě polohy části pozemku podle ÚP v S2, nebyly žádné ostatní podstatné nebyly zjištěny
- pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky:
dobrá poloha s ohledem na možné využití

Slabé stránky nemovitých věcí (pozemků):

- pozemek parc.č. 4105/9 v k.ú. Horní Počernice:
nepříliš vhodný tvar, část pozemku s možností využití podle ÚP pouze pro IZ
- pozemek parc.č. 2072/44 v k.ú. Stodůlky:
nepříliš vhodný tvar, zátěž podzemními inž. sítěmi

5. 2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu svého postupu, resp. jednotlivých kroků, které na sebe navazují. Kroky analýzy dat souvisí s tím, jak byla data pro analýzu připravena, resp. zpracována. Lze se objektivně domnívat, že výsledky analýzy dat byly natolik dostačující, že je možné je uspokojivě interpretovat, tedy dostatečně odůvodnit závěr znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

6.1.1. Citace odborné otázky - zadání znaleckého posudku:

Ocenění - odhad ceny obvyklé:

1. Pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o., Praha 9, který se nalézá při ul. Olomoucké - dálnici D11, resp. při jejím přemostění ul.

Bořetickou (která je užívána jako stezka pro pěší a cyklisty), při území čerpací stanice PHM spol. Orlen a „Tvrze Hummer“, a který má být dotčen stavbou „D11-MÚK Beranka“, kdy část pozemku má být využita pro část místní komunikace vybrané sítě (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. S2) a část pro izolační zeleň (podle ÚP pro IZ),

2. Pozemku parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy, Praha 5, který se nalézá v rámci nezastavěného území při ulici K Zahrádkám, a který má využít pro výstavbu bytového domu (podle ÚP v rámci území s funkčním využitím ozn. OB).

6.1.2. Odpověď na odbornou otázku – zadání znaleckého posudku:

Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu:

1. Pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. k datu ocenění ve výši **538 720,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: pětsettřicet osm tisíc sedm set dvacet Kč

2. Pozemku parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy k datu ocenění, po odpočtu uvažované hodnoty váznoucích věcných břemen a zátěže, ve výši **12 061 110,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: dvanáct milionů šedesát tisíc sedm set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob ocenění je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Poznámky:

- 1) Obvyklé ceny pozemků parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol. U kaménky s.r.o. a parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města Prahy určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejků - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětném segmentu trhu (cen sjednaných a schválených též v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za cenu bez DPH. U porovnávacích vzorků - podle toho, kterého případu pro porovnání - buď nebyla DPH uplatněna, nebo se uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod.
- 2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.
- 3) Konzultant nebyl přibrán, neboť k tomu nebylo shledáno důvodné opodstatnění.
- 4) Kopie smluv o zřízení věcných břemen v KN evidovaných pod č. řízení V-75806/2021-101, V-43548/2023-101 a V-6008/2024-101 nejsou přílohou tohoto posudku. Jsou přílohou základního znaleckého posudek č. 3874-24/2024 podle vlastní evidence znalce, resp. č. 026055/2024 podle centrální elektronické evidence MS ČR.
- 5) Smluvní odměna byla sjednána.

Jan Richter

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3940-45/2025 podle evidence znalce, resp. č. 087231/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

V Praze dne 5.11.2025



PROHLÁŠENÍ

Bvli jsme seznámeni s oceněním pozemků v k.ú. Horní Počernice a k.ú. Stodůlky
navržených do směny dle znaleckého posudku č.3940-24/2025 ze dne 5.11.2025
(dále jen „ZP“) a to :

1. Pozemku parc.č. 4105/9 v katastrálním území Horní Počernice ve vlastnictví spol.
U kaménky s.r.o. ve výši

538 720,- Kč

Pozemky dle prohlášení vlastníka dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nejsou
považovány za pozemky stavební, nebude proto k ceně pozemků ve vlastnictví společnosti
U kaménky s.r.o. připočtena daň z přidané hodnoty.

2. Pozemku parc.č. 2072/44 v katastrálním území Stodůlky ve vlastnictví hl. města
Prahy k datu ocenění, po odpočtu uvažované hodnoty váznoucích věcných břemen
a zátěže, ve výši

12 061 110,- Kč

Vzhledem k tomu, že směňované pozemky ve vlastnictví HMP, jsou dle zákona č.235/2004
Sb., o dani z přidané hodnoty považovány za pozemky stavební, bude proto k ceně pozemků
ve vlastnictví HMP připočtena daň z přidané hodnoty.
ve výši 21% z částky 12.061.110 Kč

2.532.833,10 Kč

Celkem včetně DPH

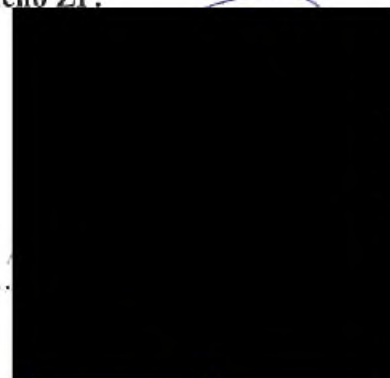
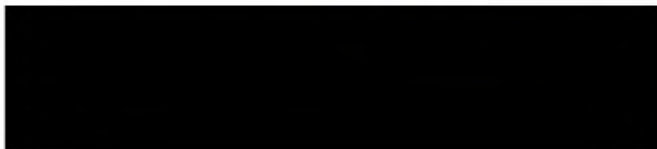
14.593.943,10 Kč

**V případě realizace této směny souhlasíme s tím, že směna bude
realizována s doplatkem ve výši 14.055.223,10 Kč ve prospěch HMP.**

Zároveň potvrzujeme převzetí elektronické verze výše citovaného ZP.

V Praze dne

14.11.2025



5 - Zlúčín
31732



ZÁPIS z 26. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 9. 10. 2025 ve 13:00 hod.

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

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

Omluveni: Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Pavla Dytrychová, Mgr. Eva Švamberková, Ing. Otto Janda, Ing. Dan Frantík, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, Ing. Renáta Šimková, JUDr. Věra Liakou, Radomír Nepil, Ondřej Gros, Ing. Václav Novotný, Vojtěch Mikoláš, Tomáš Dědeček, Martin Veselý, Ing. Adéla Vodičková

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 zařazení čtyř dodatečných materiálů jako body č. 28, 29, 30 a 31 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 26. jednání 9.10.2025
2.	Informace k zápisu z 25. jednání 4.9.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 26. jednání 9.10.2025
4.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků č.parc. 2184/70, č.parc. 2184/73, č.parc. 2184/74, č.parc. 2184/75, č.parc. 2184/76 a č.parc. 2184/77, vše v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha.
5.	Úplatné nabytí pozemků parc. č. 1701, 1707/1, 1707/2, 1707/3 a 2098 v kat. ú. Hostivař do vlastnictví hl. m. Prahy
6.	R-56379 - 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 12 (pozemky v k.ú. Kamýk)
7.	k návrhu na svěření pozemku parc.č. 2364/13 o výměře 2409 m ² a části pozemku parc.č. 2364/296 o výměře 213593 m ² v k.ú. Kobyličky
8.	k návrhu na svěření pozemků parc.č. 4030/3 o výměře 9699 m ² , parc.č. 4030/47 o výměře 351 m ² a parc.č. 4030/48 o výměře 152 m ² v k.ú. Libeň
9.	k návrhu na svěření části pozemku parc.č. 585/553 o výměře cca 1347 m ² v k.ú. Bohnice a pozemku parc.č. 1122/1 o výměře 2850 m ² v k.ú. Troja
10.	k návrhu na svěření pozemků parc.č. 417/5 o výměře 125 m ² , parc.č. 418/1 o výměře 534 m ² , parc.č. 421 o výměře 144 m ² a parc.č. 1018/3 o výměře 67 m ² v k.ú. Vysočany
11.	R-56291

Bod	Věc
12.	k návrhu na úplatný převod, pronájem, výpůjčku a darování do vlastnictví HMP pozemků nebo jejich částí v k.ú. Michle a k.ú. Krč - doplnění
13.	K úplatnému nabytí vnitřní vestavby objektu divadla Pyramida v areálu Výstaviště Praha do vlastnictví hl. m. Prahy
14.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Černý Most mezi hl.m. Prahou a CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. a k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních úprav spočívajících v rozšíření části stávající místní komunikace ul. Chlumecké
15.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 744/210 o výměře 4860 m ² v k.ú. Kolovraty, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy
16.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ třetí projednání doplněno o nové vyjádření PDS, stanovení reziduální hodnoty
17.	Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy - OPĚTOVNÉ DOPLNĚNÍ
18.	Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1343 o výměře 1500 m ² a parc. č. 1346/8 o výměře 1 m ² v k.ú. Vršovice, obec Praha, z vlastnictví právnické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.
19.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1561/2 k. ú. Bubeneč
20.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 3250/2 o výměře 28 m ² v k.ú. Krč
21.	Úplatný převod pozemků parc. č. 1260/3 a 1263/4 v k.ú. Liboc
22.	k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 723/1 a částí pozemku parc. č. 722/2 v k. ú. Smíchov
23.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m ² v k. ú. Smíchov
24.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2072/18 a parc. č. 2072/38, oba v k.ú. Stodůlky
25.	k návrhu na úplatný převod, případně dlouhodobý nájem části pozemku parc. č. 2271/7, k.ú. Stodůlky
26.	k návrhu na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 3224/5 o výměře cca 6 m ² v k.ú. Michle
27.	návrh na uznání vlastnického práva k částem pozemku parc. č. 3781 o výměře cca 50 m ² v k. ú. Smíchov
28.	k záměru úplatného nabytí pozemků parc. č. 1662/10, 1663/3, 1662/8, 1662/30 a 1663/2, to vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, ve vlastnictví fyzické osoby
29.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Vršovice a k. ú. Strašnice, vč. železničních staveb a zařízení nacházejících se v bezkonfliktních úsecích pro stavbu „Dražní promenáda, Praha 10, č. akce 1000059“
30.	Opětovné znovuprojednání návrhu směny pozemků mezi společností U kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Horní Počernice a k.ú. Stodůlky
31.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc.č. 2401/66, parc.č. 2401/84 a parc.č. 2404/2 v k.ú. Stodůlky z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o. a úplatné nabytí části pozemku parc.č. 2401/5, části pozemku parc.č. 2401/11 a části pozemku parc.č. 2401/67 v k.ú. Stodůlky z vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o. do vlastnictví hl.m. Prahy
32.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 26. jednání 9.10.2025

upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 25. jednání 4.9.2025

zápis z 25. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 26. jednání 9.10.2025

jako ověřovatel zápisu z 26. jednání byl navržen J. Chabr
hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. k návrhu na úplatné nabytí pozemků č.parc. 2184/70, č.parc. 2184/73, č.parc. 2184/74, č.parc. 2184/75, č.parc. 2184/76 a č.parc. 2184/77, vše v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha.

Předkladatel: I. náměstek primátora MUDr. Zdeněk Hřib

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje odboru INV MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku a takto doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

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

5. Úplatné nabytí pozemků parc. č. 1701, 1707/1, 1707/2, 1707/3 a 2098 v kat. ú. Hostivař do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1701 o výměře 2 499 m², parc. č. 1707/1 o výměře 2 451 m², parc. č. 1707/2 o výměře 406 m², parc. č. 1707/3 o výměře 1 983 m² a parc. č. 2098 o výměře 9 336 m² v kat. ú. Hostivař, obec Praha, zapsaných na LV č. 686, ze spoluvlastnictví H. F. (id. 1/2) a J. K. (id. 1/2) do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 3.638.000,00 Kč, tj. cca 218,00 Kč/m²

II. žádá

předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

6. **R-56379 - 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 12 (pozemky v k.ú. Kamýk)**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

schválit návrh 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, v části týkající se svěření správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 12, uvedeným v příloze č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy materiálu č. R-56379, a to za podmínky souhlasu připomínkových míst

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

7. **k návrhu na svěření pozemku parc. č. 2364/13 o výměře 2409 m² a části pozemku parc. č. 2364/296 o výměře 213593 m² v k.ú. Kobylisy**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

svěření pozemku parc. č. 2364/13 a části pozemku parc. č. 2364/296 v k.ú. Kobylisy, která bezprostředně přiléhá k objektu č.p. 1222, do správy MČ Praha 8, s tím, že v navazujícím materiálu k projednání Radou hl. m. Prahy doporučuje definovat přesnou výměru této části pozemku

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

8. **k návrhu na svěření pozemků parc. č. 4030/3 o výměře 9699 m², parc. č. 4030/47 o výměře 351 m² a parc. č. 4030/48 o výměře 152 m² v k.ú. Libeň**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

svěření pozemků parc. č. 4030/3, 4030/47 a 4030/38 o celkové výměře 10202 m² v k.ú. Libeň do správy MČ Praha 8, s tím, že do navazujícího materiálu k projednání Radou hl. m. Prahy doporučuje doplnit vypořádání připomínky IPR Praha a stanovisko odboru SML MHMP

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 2

9. **k návrhu na svěření části pozemku parc. č. 585/553 o výměře cca 1347 m² v k.ú. Bohnice a pozemku parc. č. 1122/1 o výměře 2850 m² v k.ú. Troja**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

svěření části pozemku parc. č. 585/553 o výměře cca 1347 m² v k.ú. Bohnice a pozemku parc. č. 1122/1 o výměře 2850 m² v k.ú. Troja do správy městské části Praha 8

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

10. **k návrhu na svěření pozemků parc.č. 417/5 o výměře 125 m², parc.č. 418/1 o výměře 534 m², parc.č. 421 o výměře 144 m² a parc.č. 1018/3 o výměře 67 m² v k.ú. Vysočany**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje na další projednávání přizvat zástupce MČ Praha 9

11. **R-56291 - k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 1464/12 k.ú. Řepy a parc.č. 2703/7 k.ú. Stodůlky**

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-56291

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

12. k návrhu na úplatný převod, pronájem, výpůjčku a darování do vlastnictví HMP pozemků nebo jejich částí v k.ú. Michle a k.ú. Krč - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem pozemků parc.č. 3193/5 o výměře 58 m², parc. č. 3193/6 o výměře 26 m², parc. č. 2330 o výměře 89 m², parc. č. 3274 o výměře 33 m², části pozemku parc. č. 176/13 o výměře 167 m² vše v k. Michle a pozemku parc. č. 3255/3 o výměře 82 m² a části pozemku parc. č. 2137/1 o výměře cca 32 m² oba v k.ú. Krč do vlastnictví společnosti CRESCON, IČO: 28421981, za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy
2. s bezúplatným převodem části pozemku parc. č. 2333/1 o výměře cca 435 m² v k.ú. Michle do vlastnictví hl. m. Prahy
3. s výpůjčkou pozemku parc. č. 2329/2 o výměře 292 m², části pozemku parc. č. 176/13 o výměře 520 m² vše v k.ú. Michle a části pozemku parc. č. 2137/1 o výměře 1207 m² v k.ú. Krč za účelem revitalizace veřejného prostranství
4. s pronájmem části pozemku parc. č. 2329/2 o výměře 1332 m² v k.ú. Michle za účelem zařízení staveniště za nájemné 250 Kč/m²/rok po dobu 39 měsíců, kdy po skončení účelu nájmu jako staveniště bude předmětná část pozemku společností CRESCON vypůjčena za účelem revitalizace veřejného prostranství

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrhy 1. - 4. dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 3, nehlasoval: 1

13. K úplatnému nabytí vnitřní vestavby objektu divadla Pyramida v areálu Výstaviště Praha do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím vnitřní vestavby objektu divadla Pyramida – stavby bez č.p., jež je součástí pozemku parc. č. 1867/3, k.ú. Bubeneč (v areálu Výstaviště Praha) z vlastnictví společnosti GOJA, agentura Gott – Janeček, spol. s r.o., IČO: 48112852 do vlastnictví hl. m. Prahy, za cenu stanovenou znaleckým posudkem

II. žádá

odbor HOM MHMP předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP

pro: 4, proti: 0, zdržel se: 5

k bodu č. 13 nebylo přijato usnesení

- 14. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Černý Most mezi hl.m. Prahou a CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. a k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních úprav spočívajících v rozšíření části stávající místní komunikace ul. Chlumecké**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Projednávání tohoto bodu bylo odloženo na příští jednání

- 15. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 744/210 o výměře 4860 m² v k.ú. Kolovraty, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 744/210 o výměře 4860 m² v k.ú. Kolovraty, obec Praha ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 083162/2023 ze dne 10.3.2024 za cenu obvyklou (průměrnou) 936.380 Kč (tj. $\approx 192,70$ Kč/m²)

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

- 16. k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ třetí projednání doplněno o nové vyjádření PDS, stanovení reziduální hodnoty**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1086/3 ostatní plocha o výměře 1230m²zapsaného na LV 8185 z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o za cenu ve výši stanovené na základě dodaného znaleckého posudku (reziduální hodnoty) zajištěného PDS do vlastnictví HMP

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 2

- 17. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy - OPĚTOVNÉ DOPLNĚNÍ**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m², parc. č. 3719/7 o výměře 72 m², parc. č. 3719/8 o výměře 385 m², parc. č. 3719/9 o výměře 14 m² včetně staveb na nich a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 o výměře 432 m² (pozemek ve vlastnictví HMP) vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP za cenu dle znaleckého posudku ze dne 11.8.2025 vypracovaného Janem Richterem za cenu obvyklou ve výši 14.825.000 Kč (tj. ≈ 15.755 Kč/m²), za předpokladu odstranění zápisu zástavního práva zákonného z katastru nemovitostí

pro: 4, proti: 0, zdržel se: 6, nehlasoval: 1

k bodu č. 17 nebylo přijato usnesení, tj. je platné usnesení ze dne 17. 4. 2025

- 18. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1343 o výměře 1500 m² a parc. č. 1346/8 o výměře 1 m² v k.ú. Vršovice, obec Praha, z vlastnictví právnické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

S úplatným nabytím pozemků parc. č. 1343 o výměře 1500 m² a parc. č. 1346/8 o výměře 1 m² v k.ú. Vršovice, obec Praha, ve vlastnictví právnické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 006581/2024 ze dne 22.1.2024 za celkovou kupní cenu 3.332.200 Kč (tj. 2.220 Kč/m²)

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

- 19. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1561/2 k. ú. Bubeneč**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 1561/2 o výměře 17 m² k. ú. Bubeneč za cenu dle cenové mapy pro rok 2025, celkem 80.920 Kč, tj. 4.760 Kč/m², pokud nebude vyšší tržní cena dle znaleckého posudku, v tom případě prodat pozemek za cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

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

20. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 3250/2 o výměře 28 m² v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 3250/2 o výměře 28 m² v k.ú. Krč za cenu dle cenové mapy pro rok 2024, tj. 18.700 Kč/m², dle usnesení Výboru pro správu majetku ZHMP, které bylo přijato na 17. jednání dne 7. 11. 2024. Žadatelka má možnost využít této nabídky do 30. 11. 2025. V případě, že se do této doby nevyjádří, bude úplatný převod předmětného pozemku realizován za cenu dle aktuální cenové mapy pro příslušný rok.

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na prodej pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

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

21. Úplatný převod pozemků parc. č. 1260/3 a 1263/4 v k.ú. Liboc

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemků parc. č. 1260/3 o výměře 7 m² a parc. č. 1263/4 o výměře 0,38 m² (dle Vyhlášky o katastru nemovitostí č. 357/2013 Sb. § 82 Výpočetní práce 2, Při výpočtu výměry, je-li výměra oddělované parcely menší než 0,50 m², zaokrouhlí se na 1 m²) v k.ú. Liboc dle geometrického plánu č. 717-66/2010 fyzickým osobám

II. žádá

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

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

22. k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 723/1 a částí pozemku parc. č. 722/2 v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem částí pozemků parc. č. 722/2 a částí pozemků parc. č. 723/1, dle GP č. 5331-5/2023 nově oddělené a označené jako parc. č. 722/3 o výměře 1 m², parc. č. 723/5 o výměře 86 m² (část c – 32 m² a část d – 54 m²) parc. č. 723/6 o výměře 1 m² a parc. č. 723/7 o výměře 2 m² vše v k. ú. Smíchov a s úplatným převodem částí pozemku parc. č. 723/1 dle návrhu GP č. 6024-73/2025, nově oddělené a označené jako pozemek parc. č. 723/8 o výměře 20 m² a pozemek parc. č. 723/9 o výměře 6 m² vše v k.ú. Smíchov a doporučuje odboru HOM MHMP řešit toto majetkoprávní vypořádání formou směny

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

23. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m² v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m² v k.ú. Smíchov právnické osobě, vlastníkoví stavby, za cenu dle znaleckého posudku s uplatněním koeficientu 1,5 a za podmínky zřízení předkupního práva ve prospěch hl. m. Prahy

II. žádá

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

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 2

24. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2072/18 a parc. č. 2072/38, oba v k.ú. Stodůlky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí dle původního bodu I. 2.

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2072/18 o výměře 61 m² a parc. č. 2072/38 o výměře 51 m², oba v k.ú. Stodůlky, z vlastnictví hl. m. Prahy do spoluvlastnictví žadatelů za cenu dle znaleckého posudku, který nechá zpracovat odbor HOM, nejméně však za cenu dle cenové mapy pro aktuální rok prodeje, na prodej nebude aplikován koeficient ve výši 1,5

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

25. k návrhu na úplatný převod, případně dlouhodobý nájem části pozemku parc. č. 2271/7, k.ú. Stodůlky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2271/7 o výměře cca 35 m², k.ú. Stodůlky z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti CREDENDO VIDOS, s.r.o., IČO: 29132592

II. doporučuje

řešit rozšíření dětského hřiště a umístění části vodní klouzačky dlouhodobým nájmem části pozemku parc. č. 2271/7 o výměře cca 35 m², k.ú. Stodůlky

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

26. k návrhu na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 3224/5 o výměře cca 6 m² v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva pro manželé Hnátkovi z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 3224/5 o výměře cca 6 m² v k.ú. Michle, zapsaného na LV č. 1587, souhlasným prohlášením dle vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. žádá

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

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

27. návrh na uznání vlastnického práva k částem pozemku parc. č. 3781 o výměře cca 50 m² v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva k podílu o velikosti id. 3/4 pro paní L.P. a k podílu o velikosti id. ¼ pro pana J. L. k předmětnému pozemku parc. č. 3781 o výměře cca 50 m² v k. ú. Smíchov souhlasným prohlášením

II. žádá

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

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

28. k záměru úplatného nabytí pozemků parc. č. 1662/10, 1663/3, 1662/8, 1662/30 a 1663/2, to vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, ve vlastnictví fyzické osoby

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemků parc. č. 1662/10, 1663/3, 1662/8, 1662/30 a 1663/2, to vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, o celkové výměře 2 020 m², z vlastnictví fyzických osob, do vlastnictví hlavního města Prahy, a to za cenu dle znaleckého posudku, který nechá vyhotovit HMP, s tím, že pokud zjištěná cena přesáhne 300 Kč/m², požaduje doplněný materiál předložit k opětovnému projednání.

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

29. k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Vršovice a k. ú. Strašnice, vč. železničních staveb a zařízení nacházejících se v bezkonfliktních úsecích pro stavbu „Drážní promenáda, Praha 10, č. akce 1000059“

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc.č. 283/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 4 m²

parc.č. 283/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 25 m²

parc.č. 286/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 137 m²

parc.č. 427/26 (ostatní plocha, dráha) o výměře 75 m²

parc.č. 4501/269 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 162 m²

parc.č. 4501/270 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 24251 m²

parc.č. 4501/272 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 12430 m²

parc.č. 4501/274 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 2317 m²

parc.č. 4513 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 72 m²

parc.č. 4514 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 72 m² a železničních staveb a zařízení na uvedených pozemcích, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 2127, z vlastnictví ČR – právo hospodařit s majetkem státu pro Správu železnic, státní organizace, IČO: 70994234, Dílčďďďďď 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město a pozemků

parc.č. 2503/72 (ostatní plocha, dráha) o výměře 19443 m²

parc.č. 2503/74 (ostatní plocha, dráha) o výměře 177 m² a železničních staveb a zařízení na uvedených pozemcích, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1162, z vlastnictví ČR – právo hospodařit s majetkem státu pro Správu železnic, státní organizace, IČO: 70994234, Dílčďďďďď 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město

a to za kupní cenu v celkové výši 274 999 000,00 Kč bez DPH, tj. ve výši 332 748 790,00 Kč s DPH

II. řáďá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 2

30. Opěťovně znovuprojednání návrhu směny pozemků mezi společností U kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Horní Počernice a k.ú. Stodůlky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemků mezi společností U Kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy dle aktualizovaného znaleckého posudku platného pro rok 2025

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 1

31. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2401/66, parc. č. 2401/84 a parc. č. 2404/2 v k.ú. Stodůlky z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o. a úplatné nabytí části pozemku parc. č. 2401/5, části pozemku parc. č. 2401/11 a části pozemku parc. č. 2401/67 v k.ú. Stodůlky z vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s návrhem na úplatný převod pozemků parc. č. 2401/66 o výměře 1623 m², parc. č. 2401/84 o výměře 57 m² a parc. č. 2404/2 o výměře 202 m² v k.ú. Stodůlky z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o., IČO 083 62 211, se sídlem Dudova 2585/4, 120 00 Praha 2 za kupní cenu dle znaleckého posudku ve výši 24 366 153,57 Kč, tj. cca 7 133,-Kč/m² + DPH x koeficient
2. s návrhem na úplatné nabytí části pozemku parc. č. 2401/67 oddělenou geometrickým plánem č. 6235-69/2021 a označenou jako pozemek parc. č. 2401/67 o výměře 122 m², části pozemku parc. č. 2401/5 oddělenou geometrickým plánem č. 6235-69/2021 a nově označenou jako pozemek parc. č. 2401/96 o výměře 1078 m² a části pozemku parc. č. 2401/11 oddělenou geometrickým plánem č. 6235-69/2021 a nově označenou jako pozemek parc. č. 2401/97 o výměře 684 m² v k.ú. Stodůlky z vlastnictví společnosti Empo Alpha s.r.o., IČO 08362211, se sídlem Dudova 2585/4, Praha 2, do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu dle znaleckého posudku ve výši 1 500 192,- Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

32. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 16:05. Příští jednání se uskuteční 6. 11. 2025 od 13:00.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Mgr. Jan Chabr, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2076
ze dne 7.9.2026

k návrhu směny pozemků mezi společností U kaménky s. r. o. a hlavním městem Prahou

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s návrhem směny mezi společností U kaménky s. r. o., IČO: 03531732 se sídlem Tvrdonická 480/2, 155 21 Praha 5 a hlavním městem Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení s doplatkem ve výši 14.055.223,10 Kč ve prospěch hlavního města Prahy

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit návrh směny pozemků Zastupitelstvu hl.m. Prahy dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 10.9.2026

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-57729
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP