

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/75
ze dne 11.9.2026

k návrhu na využití zákonného předkupního práva ke stavbě bez čp / če, umístěné na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy v k.ú. Veleslavín, obec Praha

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

využití zákonného předkupního práva ke stavbě bez čp / če, zapsané na LV č. 313, umístěné na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, parc. č. 473/330 o výměře 20 m², zast. plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 430, vše k.ú. Veleslavín, obec Praha, od ***** *****,
***** *****, ***** *****, *** ** ***** *, za kupní cenu ve výši 300.000 Kč

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-14235
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

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

Důvodová zpráva

společná pro jednání RHMP a ZHMP

OMA MHMP předkládá Radě hlavního města Prahy k odsouhlasení a Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení **využití** nabídky zákonného předkupního práva ke stavbě bez čp / če, zapsané na LV č. 313, umístěné na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, parc. č. 473/330 o výměře 20 m², zast. plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 430, vše k.ú. Veveslavín, obec Praha.

HMP obdrželo dne 25.6.2026 nabídku na využití zákonného předkupního práva ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.z.), k výše uvedené stavbě bez čp / če. Kupní cena činí dle kupní smlouvy uzavřené dne 25.6.2026 částku ve výši **300.000 Kč**. Nabídka tak splnila podmínky stanovené § 2147 o.z.

Jedná se o jednu z řadových garáží, nacházející se ve volně přístupném areálu dvaceti zděných garáží, převážně v soukromém vlastnictví, poblíž ulice Veveslavínská, Praha 6.

Na užívání pozemku parc. č. 473/330 je uzavřena nájemní smlouva č. NAP/58/02/013184/2008, ve znění Dodatku č. 1. Nájemné za užívání předmětného pozemku je ze strany vlastníka stavby hrazeno řádně a včas.

Dle platného ÚP se pozemek parc. č. 473/330 nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako ZMK – zeleň městská a krajinná.

Dle vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP, které si předkladatel vyžádal, je pozemek parc. č. 473/330 dle schváleného Metropolitního plánu součástí stavebního bloku se zahradami území v lokalitě 211/Starý Veveslavín. Využití: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě, využití je doplněno vymezením zahrad, struktura: stavební blok ve vesnické struktuře.

V dané lokalitě již ZHMP rozhodlo o využití předkupního práva, a to usnesením č. 12/31 ze dne 17.12.2015, za kupní cenu ve výši 169.000 Kč.

Následně rozhodovala RHMP o nevyužití zákonného předkupního práva: usnesením č. 1324 ze dne 30.5.2022 – kupní cena ve výši 750.000 Kč, usnesením č. 3133 ze dne 5.12.2022 – kupní cena ve výši 350.000 Kč, usnesením č. 228 ze dne 12.2.2024 – kupní cena ve výši 490.000 Kč, usnesením č. 325 ze dne 17.2.2025 – kupní cena ve výši 650.000 Kč, usnesením č. 381 ze dne 24.2.2025 – kupní cena ve výši 450.000 Kč, usnesením č. 210 ze dne 2.2.2026 – kupní cena ve výši 750.000 Kč a usnesením č. 924 ze dne 4.5.2026 – kupní cena ve výši 950.000 Kč.

S ohledem na výše uvedené, kdy se pozemek parc. č. 473/330, dle schváleného Metropolitního plánu nachází v zastavitelné obytné lokalitě a požadovaná kupní cena ve výši 300.000 Kč je hluboce pod obvyklými cenami, za které se obchodují stavby garáží v dané

lokalitě, resp. na celém území hl. m. Prahy, je využití nabídky předkupního práva pro hl. m. Prahu výhodné.

ZP na určení obvyklé ceny stavby bez čp / če. nebyl z ekonomických a časových důvodů zadán. Odbor OMA MHMP použil pro porovnání cenové nabídky znalecký posudek, vypracovaný dne 29.5.2026 na odhad obvyklé ceny nemovité věci – stavby bez čp / če, zapsané na LV č. 2947, umístěné na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, parc. č. 15/25 v k.ú. Liboc, obec Praha. Dle ZP č. 4225/028-2026, který vypracoval soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, *****, činí obvyklá cena předmětné stavby částku 652.000 Kč.

Tuto částku lze považovat za srovnatelnou i pro katastrální území Veleslavín, neboť jde o dvě katastrální území v Praze 6, která na sebe v území navazují.

V případě využití nabídky předkupního práva převezme stavbu garáže do své správy společnost URBIA, s.r.o.

Výkup pozemku bude hrazen z rozpočtu odboru majetkových agend, investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, POL 6130.

Předkládaný materiál byl předložen k projednání Výborem pro správu majetku Zastupitelstva HMP dne 3.9.2026.

Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy se předkládá návrh na **využití** nabídky zákonného předkupního práva ke stavbě bez čp / če, zapsané na LV č. 313, umístěné na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, parc. č. 473/330 o výměře 20 m², zast. plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 430, vše k.ú. Veleslavín, obec Praha, za kupní cenu ve **výši 300.000 Kč**.

Příloha č. 1: - Nabídka k využití zákonného předkupního práva ze dne 25.6.2026
- Kupní smlouva ze dne 25.6.2026
- LV č. 313, 430, k.ú. Veleslavín, obec Praha
- Snímky mapy, ortofotomapy, fotodokumentace, výkres mapy Územního plánu, výkres mapy Metropolitního plánu
- Stanovisko Odboru územního plánu - výňatek z textové části

Příloha č. 2: - Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2070 ze dne 7.9.2026

NABÍDKA KE KOUPI STAVBY V RÁMCI ZÁKONNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Nabízející (vlastník stavby):

Adresát:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1
IČO: 00064581

Vaše zn.

Č.j. MHMP 580382/2026
Sp.zn. S- MHMP 570488/2026

V Praze, dne 25.6.2026

Nabídka k uplatnění zákonného předkupního práva

Vážení,

jako vlastník stavby : budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: garáž, postavené na pozemku p.č. 473/330, (pozemek jiného vlastníka – hl.m. Praha), v k.ú. Veleslavin, obci Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 313, Vám jako vlastníkovi pozemku podle § 3056 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku ke koupi této stavby za stejných podmínek, za jakých ji hodlám převést na třetí osobu.

Označení stavby :

Stavba : budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: garáž, postavené na pozemku p.č. 473/330, k.ú. Veleslavin, obec Praha, jehož vlastníkem je hlavní město Praha.

Podmínky převodu :

Kupní cena za převáděnou stavbu činí 300.000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých)

Kupní cena bude uhrazena přímo na bankovní účet prodávajícího č.č. [redacted]

Kupní cena je splatná nejpozději do 4 měsíců od uzavření kupní smlouvy, přičemž její úplná úhrada musí být provedena před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán až po úplném zaplacení kupní ceny.

Převáděná stavba bude kupujícímu předána do 10 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Ostatní podmínky převodu budou odpovídat obsahu kupní smlouvy na převod vlastnického práva ke stavbě přiložené k této nabídce.

Tímto Vás vyzývám, abyste mi ve lhůtě stanovené právními předpisy písemně sdělili, zda svého zákonného předkupního práva využijete.

S pozdravem

Přílohy:

kupní smlouva ze dne 25.6.2026

KUPNÍ SMLOUVA
o
převodu vlastnictví stavby garáže

[redacted]
(dále jen „Strana prodávající“)

a

[redacted]
(dále jen „Strana kupující“)

(společně dále jako „Smluvní strany“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku tuto

kupní smlouvu
o
převodu vlastnictví stavby garáže

L
Úvodní prohlášení, předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí :

B Nemovitosti
Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Spůsob využití Na parcelě

Spůsob ochrany

bez ep/če

garáž

473/330, LV 430

v k.ú. Veleslavín, obcí Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 313, dále jen (dále jen „Nemovitosti“).

II.

Předmět smlouvy a kupní cena

1. Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje straně kupující předat a umožnit jí nabýt vlastnické právo k Nemovitostem specifikovaným v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi, příslušenstvím, právy, povinnostmi a tedy prodává straně kupující Nemovitosti za níže uvedenou kupní cenu a Strana kupující Nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi, příslušenstvím, právy, povinnostmi do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje.

2. Ujednává se, že kupní cena Nemovitostí činí 300.000,-Kč (slovy : tři sta tisíc korun českých). Takto sjednaná kupní cena Nemovitostí je stanovena dohodou oběma smluvními stranami.

III.

Způsob zaplacení kupní ceny

1. Kupní cenu ve výši 300.000,-Kč na účet advokátní úschovy

měsíců od uzavření této smlouvy.

2. Advokát, na základě Smlouvy o advokátní úschově uvolní a vyplatí částku ve výši 300.000,-Kč (slovy : tři sta tisíc korun českých), dále jen „deponovaná částka“, poté, co bude celá deponovaná částka složena na shora uvedený účet úschovy pod daným variabilním symbolem, následujícím způsobem:

předmět úschovy ve výši 300.000,-Kč (slovy : tři sta tisíc korun českých) vyplatí Advokát bezbotovostním převodem ve prospěch účtu Strany prodávající [redacted] to do pěti pracovních dnů po předložení následujících dokumentů:

- listu vlastnictví z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, na kterém bude jako vlastník Nemovitostí v části A LV uvedena Strana kupující a uvedené údaje nebudou dotčeny žádnou zmínou právních vztahů, vyjma změn zřízených Stranou kupující, či k její tíži, a dále, že na příslušném listu vlastnictví, na němž budou zapsány Nemovitosti, nebudou v částí C, D, jakékoliv zápisy ve vztahu ke Straně prodávající, nebude vyznačeno upozornění, že zapsaný právní vztah je dotčen změnou a ani žádná poznámka včetně poznámky spornosti s výjimkou těch zápisů, změn a/nebo poznámek, které by zřídila Strana kupující nebo s jejím souhlasem.

3. Kromě způsobu úhrady kupní ceny sjednaného v odstavci 1. tohoto článku je Strana kupující oprávněna zaplatit kupní cenu Nemovitostí přímo na účet Strany prodávající [redacted] Zaplacením kupní ceny dle předchozí věty zaniká závazek Strany kupující zaplatit kupní cenu způsobem uvedeným v odstavci 1. tohoto článku.

IV. Převod vlastnického práva

1. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k Nemovitostem přechází na Stranu kupující dnem, ke kterému nastanou účinky vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a tímto dnem na ni také přecházejí veškerá další práva a povinnosti s vlastnictvím Nemovitostí spojená. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení přechází na Stranu kupující dnem předání a převzetí Nemovitostí.

2. Návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Strana prodávající ve lhůtě pěti pracovních dnů od složení částky 300.000,-Kč na účet advokátní úschovy podle čl. III. odst. 1 této smlouvy a/nebo zaplacením částky 300.000,-Kč na účet Strany prodávající podle čl. III. odst. 3 této smlouvy. Správný poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy hradí Strana kupující.

V. Předání Nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu a fyzickému předání Nemovitostí dojde mezi nimi nejpozději do 10 dnů od povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy.

2. Při předání Nemovitostí bude zapsán stav veškerých měřidel zaznamenávajících spotřebu energií v Nemovitostech. Smluvní strany se dohodly, že úhradu spotřeby energií dle věty předchozí uhradí za období do dne předání Nemovitostí včetně Strana prodávající a ode dne následujícího po dni předání ji bude hradit Strana kupující.

VI. Ostatní smluvní ujednání

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, služebnosti nebo reálná břemena, ani zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady včetně případných restitučních nároků, vyjma zákonného předkupního práva pro hl.m. Prahu jako vlastníka pozemku p.č. 473/330 v k.ú. Veveslavín. Dále Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitosti nejsou předmětem exekučního řízení nebo výkonu rozhodnutí, že Nemovitosti nejsou předmětem soudcovského zástavního práva, předmětem zajištění státním zástupcem, předmětem veřejné dražby, ani nenáleží do majetkové podstaty a že Nemovitosti ani žádná jejich část nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva.

2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

3. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým stavem prodávaných Nemovitostí a právním stavem Nemovitostí, jak je popsán v této smlouvě.

4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na Stranu kupující, zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad.

5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

6. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž jedno je s ověřením podpisu účastníků určeno pro potřeby katastrálního úřadu, po jednom vyhotovení bez ověření podpisů obdrží Strana prodávající, Strana kupující, a po jednom vyhotovení bez ověření podpisů obdrží Advokát a hl.m. Praha.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 25.6.2026

Strana prodávající :




Strana kupující :




VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 258741 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 Veleslavin

List vlastnictví: 313

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcelě

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

473/330, IV 430

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Istina

Dohoda o vypořádání BSM ze dne ze dne 03.05.1989.

POLVZ:22/1990

Z-11400022/1990-101

Pro:

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.

Vytvořil:

Vyhotoveno: 09.07.2026 10:41:09

Katastrální úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 258369 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 729353 Veleslavín

List vlastnictví: 430

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
473/330	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 313				
1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
lomby a upozornění - Bez zápisu				
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

istina

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 24.02.2005.
Z-23437/2005-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

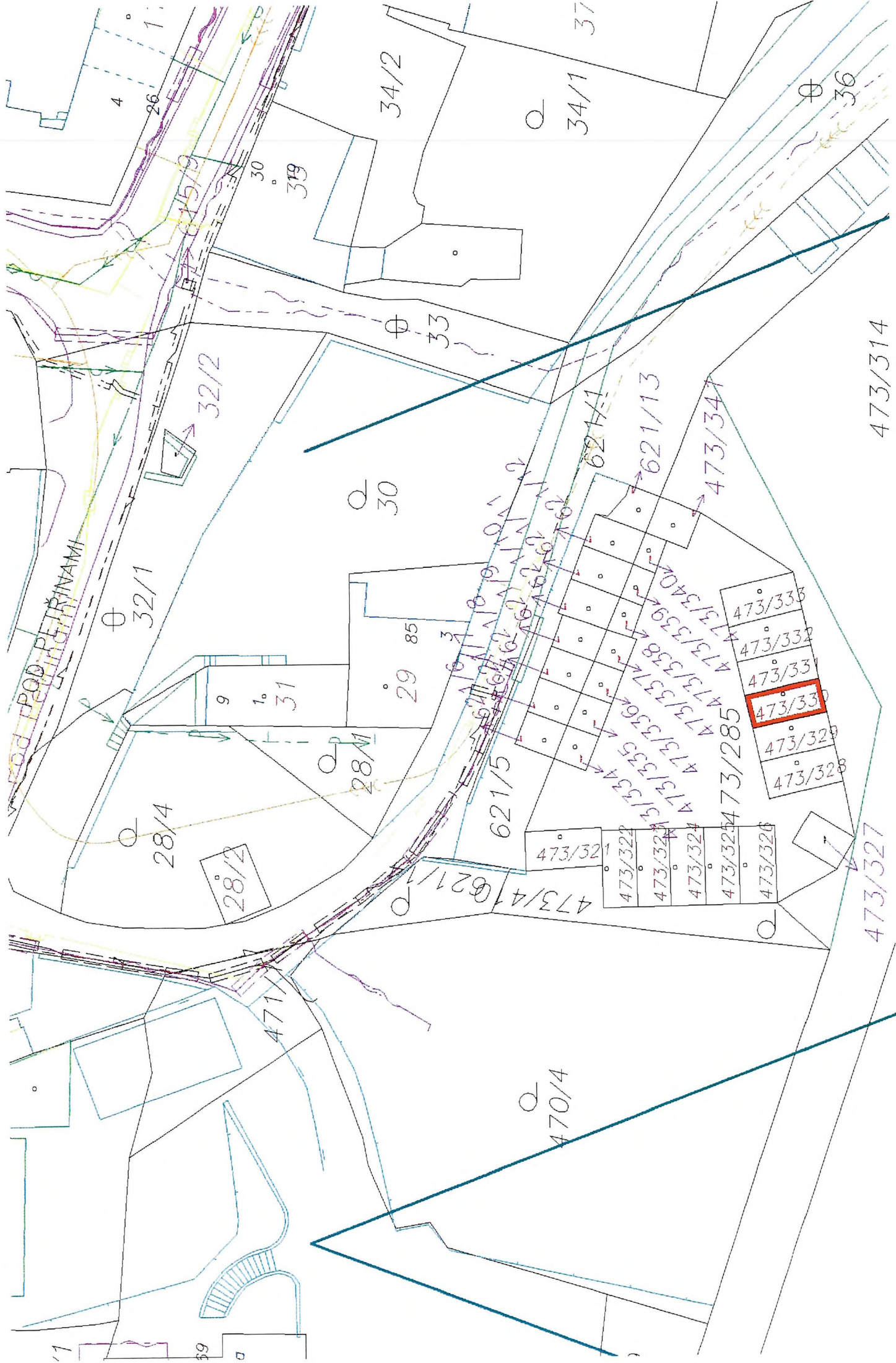
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

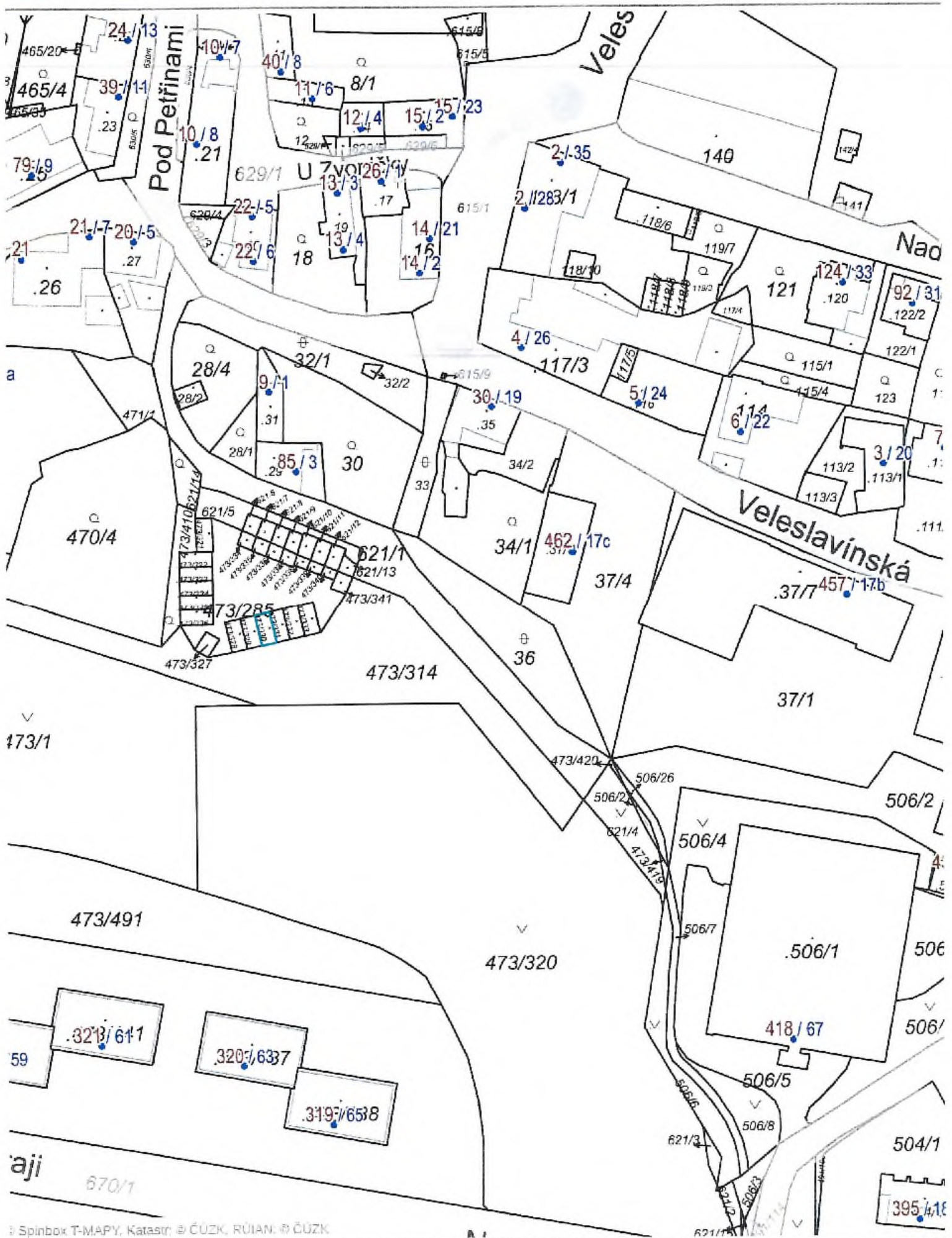
Vyhotovil:
Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.07.2026 10:42:40

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/>.



parc. č. 473/330, k.ú. Veleslavín - technická mapa





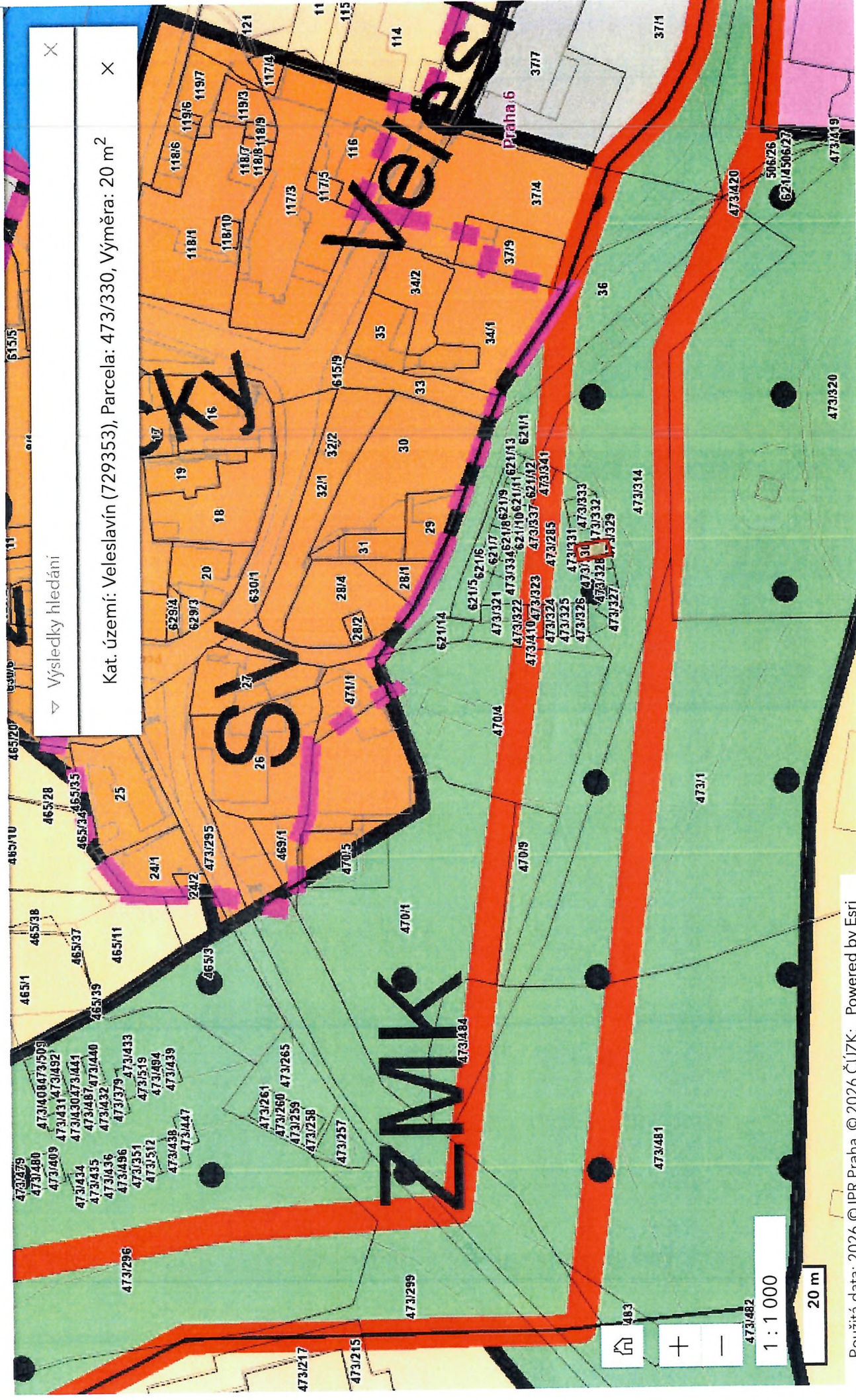


parc. č. 473/330, k.ú. Veleslavín - situace



03.07.2026







PRM/2026

Kontakt



Znalecký posudek

číslo položky: 042123/2026, označení: 4225/028-2026

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci – stavby garáže bez č.p./č.e. zapsané na LV 2947 a postavené na pozemku p.č. 15/25, k.ú. Liboc, ul. Bezejmenná při ulici Libocká, obec Praha, bez pozemku

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend
Oddělení právních činností
objednávka OBJ/83/02/000768/2026
Č.j.: MHMP 406489/2026
Sp. zn.: S-MHMP 359977/2026
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno ke dni: 27.5.2026

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 6 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 29.5.2026

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze objektu - stavby řadové garáže bez č.p./č.e. zapsané na LV 2947 postavené na pozemku p.č. 15/25, k.ú. Liboc, ul. bezejmenná při ulici Libocká, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu - stavba na cizím pozemku, ocenění bez pozemku.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání – uplatnění předkupního práva.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Zadavatel sdělil, že pozemek pod garáží je pronajat nájemní smlouvou uvedenou v podkladech. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.5.2025 znalcem. Provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti, vnitřní prohlídka prostor ani na vyžádání nebyla umožněna.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nemovité věci - stavby bez čp/če - garáže ve smyslu znaleckého úkolu a definice obvyklé ceny dle bodu 4 této části B. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 743 o parcele p.č. 15/25 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 20.5.2026 zadavatelem
- výpis z KN z LV 2947 o stavbě bez č.p./č.e. – garáž na parcele p.č. 15/25 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 20.5.2026 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/83/02/000768/2026
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- rozhodnutí o povolení vydané Odborem výstavby ONV v Praze 6 pod Čís. Výst. 7033/69/Tr dne 29.9.1969 k užívání 13 garáží postavených na pozemku č.kat 14 a 15 v Praze 6 Liboci, stavební povolení č.j. 23565/67 ze dne 8.11.1967 – kopie
- částečná PD – plán na postavení skupinových garáží (další část) schválený dne 8.11.1967 k č.j. výst. 23565/67 – kopie
- nájemní smlouva na pozemek p.č. 15/25 č. NAP/35/77/001346/2017 - kopie
- kupní smlouva a smlouva o úschově vlastníkem stavby garáže uzavřená dne 21.4.2026 - kopie
- cenová mapa Prahy 2026
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených podkladů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, zejména v katastru nemovitostí a zjištění při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímačícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se 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 tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být prodejem dosažena. Vzhledem ke kategorii nemovité věci - stavby garáže bez pozemku, byly pro její ocenění použity níže uvedené metody. Prioritně pro účel tohoto odhadu byly pro porovnání využity realizované ceny (doplňkově lze využít i známé nabídkové ceny trhu), vše upravené příslušnými koeficienty porovnání v rámci provedené srovnávací analýzy.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod

- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace z KN určující umístění stavby. Částečné informace ke stavbě byly získány z PD a rozhodnutí o povolení k užívání. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech možných k porovnání. V rámci porovnávací metody bylo zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavba garáže bez č.p./č.e. na p.č. 15/25 v k.ú. Liboc

Adresa předmětu ocenění: ul. Bezejmenná při ul. Libocká

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Liboc

Počet obyvatel: 1 397 880

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 2947 uvedeném v podkladech je jako vlastník oceňované nemovité věci zapsán:

V částečném výpisu z KN z LV 743 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 15/25 zapsán:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město. 110 00 Praha, identifikátor 00064581

Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m². Pozemek není předmětem ocenění.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace neúplná, odpovídá skutečnosti částečně. Ve stávajícím stavu se předpokládá, že objekt se využívá jako garáž. Vnitřní prostor nebyl zpřístupněn, předpokládá se běžné provedení a stav odpovídající stáří objektu.

Celkový popis nemovité věci

Všeobecné místopisné údaje

Stavba řadových garáží s oceňovanou garáží na p.č. 15/25 se nachází v úzké slepé ulici ústící na ulici Libocká v k.ú. Liboc, obec Praha. Okolní zástavbu tvoří objekty historické zástavby vč. původního kostela Sv. Fabiána a Šebestiána. Východně se nalézá Třešňový sad U Hvězdy a jižně areál Obory Hvězda. Průměrná dopravní obslužnost prostředky MHD - zastávky autobusu v docházkové vzdálenosti. Průměrné umístění z pohledu dosahu centra Prahy. V okolí dostatečné nákupní možnosti a občanská vybavenost. Nemovitá věc situována ve stabilizovaném území OV, stávající využití je v souladu.

Údaje o oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je dle zápisu v KN budova bez č.p. nebo č.e. se způsobem využití garáž - situovaná na p.č. 15/25. Dle nájemní smlouvy uvedené v podkladech je tento pozemek pronajat vlastníkovi garáže. Jedná se o řadovou garáž v uzavřeném areálu souboru většího množství garáží se samostatnými pozemky a přístupovým pozemkem p.č. 142. Předmětná stavba řadové garáže tvoří nároží ukončující řady s větší půdorysnou výměrou než klasická vnitřní řadová garáž. Přístup k areálu je z veřejné komunikace na p.č. 1290 ost.pl. - komunikace. Přístup k oceňované garáži je následně přes pozemek p.č. 142 - ost.p. - komunikace v areálu. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví Hl.m. Prahy.

Objekty řadových garáží jsou jednopodlažní, nepodsklepené. Jedná se o jednoduché stavby s nosnými podélnými a příčnými zděnými stěnami a dalšími mezigarážovými příčkami, založenými na betonových pasech. Zastropení je ocelovou trubkovou konstrukcí střechy. Střecha pultová, s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Podlaha v garáži betonová, elektro není, dřevěná ručně otevíravá dvoukřídlá vrata. Vnitřní omítky se předpokládají vápenné, vnější MVC hladké a hrubé v zadní části stavby. Klempířské konstrukce částečné, pozink. Plech, sklobetonové okno. Jiné vybavení není. Část skupinových garáží s oceňovanou garáží dle sdělení a předložených dokladů byla dokončena v r. 1967, stáří 59 roků, celková údržba budovy i vlastní řadové garáže částečně zanedbaná, místy zhoršená. Zjevné statické poruchy vlastní garáže nejsou patrné.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků

objekt bez č.p./č.e. - garáž na p.č. 15/25 v k.ú. Liboc, obec Praha

D. POSUDEK

1. Popis postupu při analýze dat

V rámci určení obvyklé ceny byly zjišťovány hodnoty dle jednotlivých metod ocenění. V rámci porovnávací metody byly porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Ocenění je zpracováno dle požadavku k datu vypracování uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Ocenění

2.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP) jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru stavby - části garáží se společnými prostory. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu RTS v CÚ 2026 s dopočtem odhadovaných dalších VRN ve výši 10%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, celková životnost uvažována 90 roků.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

Stavba	OP (m ³)	Jedn. cena (Kč/m ³)	Repr. cena bez opotřebení (Kč)	Opotřebení (%)	Cena celkem (Kč)
řadová garáž	81	10 840	878 040	66	298 534
Celkem			878 040		298 534
Věcná hodnota celkem zaokrouhleně					299 000

Věcná hodnota nemovitosti celkem	299 000,- Kč
---	---------------------

2.2 Výnosová hodnota

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovité věci jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovité věci.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovité věci, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovité věci výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitou věc pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovité věci (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti. V daném případě nebyly vzhledem k předpokládanému ukončení využití po dožití strádací odpisy uvažovány.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovité věci. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovité věci, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitými věcmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovité věci.

Protože to již náš trh s nemovitými věcmi umožňuje (nemovité věci se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitými věcmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovité věci vztažený k jejich tržním cenám.

V současné době a pro tento konkrétní případ je vzhledem k poloze nemovité věci vzhledem k užívání, k druhu nemovité věci a jejímu stavu uvažována míra kapitalizace ve výši: 5 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovité věci je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případně další služby sjednané individuálně,
- vybavení,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovité věci.

Obecně nájemné, které je v rámci dlouhodobějších a obtížně vypověditelných nájemních smluv nižší než odhadnuté obvyklé, je pro výpočet respektováno. U krátkodobých pronájmů nebo u nájmu na dobu neurčitou s krátkodobou výpovědní lhůtou u prostor dle názoru odhadce s možností dosažitelného vyššího nájemného, je uvažováno reálné obvyklé nájemné. Rovněž u prostor užívaných vlastníky nebo spoluvlastníky nemovité věci je uvažováno pro výpočet obvyklé nájemné.

V daném případě se jedná o řadovou zděnou garáž. Obvyklé měsíční nájemné u pronajímaných garáží ev. stání se v daném ev. porovnatelném místě pohybuje 2 500,- až 3 800,- Kč/garáž, ev. stání. Pro účely ocenění je uvažován průměrný nájem ve výši 3 500,- Kč/měsíc a to vzhledem k umístění a velikosti.

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Objekt Struktura ploch	Výměra (m ² , ks)	Předpokládaný výnos (Kč/měs.)	Roční výnos (Kč)
Příjmy			
garáž větší (pro 1 os. automobil)	1	3 500	42 000 Kč
Celkem			42 000 Kč
Odhad ztráty příjmů	10%		4 200 Kč
Příjmy celkem			37 800 Kč
Výdaje			
nájemné pozemek (NS)			3 240 Kč
pojistné			1 200 Kč
daň z nemovitosti			800 Kč
opravy, údržba a správa	0,80% z reprodukční ceny		7 024 Kč
strádací odpisy - neuvažováno	0,00% z reprodukční ceny		0 Kč
Výdaje celkem zaokrouhleně			12 264 Kč
Roční výnos zaokrouhleně			25 536 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace			5,00%
Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně			511 000 Kč

2.3 Porovnávací hodnota

Analýza trhu

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **řadové garáže** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **poptávka za reálné ceny je vyšší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc **je však obtížněji obchodovatelná**, a to zejména vzhledem k situaci, že se jedná o stavbu na cizím pozemku.

Výhody oceňované nemovité věci:

- umístění v lokalitě s nedostatkem staveb samostatných a řadových garáží
- uzavřený oplocený areál řadových garáží, v místě dostupné IS
- v místě veškerá občanská vybavenost a MHD
- nadstandardní velikost garáže pro 1 osobní automobil

Nevýhody oceňované nemovité věci:

- řadová garáž, vazba na sousední stavby jiných vlastníků
- zhoršený, částečně zanedbaný stav
- situování na cizím pozemku, smlouva na dobu neurčitou s předpokládanou výpovědní lhůtou 3 měsíce, značné riziko výpovědi případné smlouvy nebo výše ceny nájmu
- přístup k vlastní garáži přes pozemek ve vlastnictví města
- obtížnější příjezd k areálu, okraj zastavěné lokality

Odhad ceny porovnávacím způsobem jako celku a srovnávací analýza

Lokalita	Zastavěná plocha	Pozemek	Dispozice	Kupní cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	K _c	Foto Kč
Oceňovaná nemovitá věc						
Garáž - ul. Bezejmenná při ul. Libocká, Praha 6	30	0	1 os. automobil			
Vnitřní řadová garáž v oploceném areálu garáží, cizí pozemek, zhoršený stav, přístup po cizím pozemku z úzké veř. komunikace, nadstandardní velikost pro 1 os. aut.						
Srovnávané nemovité věci						
Garáž - při ulici Pod Petřinami, Praha 6	20	0	1 os. automobil	750 000	1,05	787 500
Srovnávací nemovitost č. 1, garáž řadová vnitřní situována na cizím pronajatém pozemku p.č. 473/407 k.ú. Velešlavin s přístupem z veřejné komunikace. Jednoduchá přízemní zděná stavba s plochou střechou, součást budovy garáží. Jednoduché provedení, vrata dvoukřídlá, dřevěná, ručně otvíraná, podlaha betonová. Stáří 58 roků, užitelný průměrný stav. Kupní smlouva r. 2026, V-14707/2026 (4.3.2026).						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - cizí pozemek - koeficient 1,00;						



Garáž -při ulici Pod Petřinami, Praha 6	22	0	1 os. automobil	450 000	1,14	513 000
Srovnávací nemovitost č. 2, garáž řadová vnitřní situována na cizím pronajatém pozemku p.č. 473/458 k.ú. Veleslavín s přístupem z veřejné komunikace. Jednoduchá přízemní zděná stavba s plochou střechou, součást budovy garáží. Jednoduché provedení, vrata plechová dvoukřídlá, ručně otvíraná, podlaha betonová. Stáří 58 roků, užitelný průměrný stav. Kupní smlouva r. 2025, V-13053/2025 (3.3.2025). 						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,03; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné objektu, horší gar. - koeficient 1,05; Vliv pozemku - cizí pozemek - koeficient 1,00;						
Garáž - při ulici Pod novým lesem, Praha 6	19	0	1 os. automobil	565 000	1,05	593 250
Srovnávací nemovitost č. 3, garáž řadová vnitřní situována na cizím pronajatém pozemku p.č. 522/23 k.ú. Veleslavín s přístupem z veřejné komunikace a následně po lesním pozemku p.č. 522/1 ve vlastnictví Hl.m. Prahy. Jednoduchá přízemní zděná stavba s plochou střechou, součást budovy garáží. Jednoduché provedení, vrata dvoukřídlá, dřevěná, ručně otvíraná, podlaha betonová. Stáří 60 roků, užitelný průměrný stav. Kupní smlouva r. 2026, V-721/2026 (7.1.2026). 						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - cizí pozemek - koeficient 1,00;						
Garáž - Na Habrové, Praha 6	19	0	1 os. automobil	750 000	1,00	750 000
Srovnávací nemovitost č. 4, garáž řadová vnitřní situována na cizím pronajatém pozemku p.č. 649/8 k.ú. Hlubočepy s přímým přístupem z veřejné komunikace. Jednoduchá přízemní zděná stavba s plochou střechou, součást budovy garáží. Jednoduché provedení, vrata ocelová, ručně otvíraná, podlaha betonová. Stáří 56 roků, užitelný průměrný stav. Kupní smlouva r. 2025, V-70887/2025 (5.11.2025). 						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - cizí pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup - koeficient 0,95;						
Garáž - ul. Krajová, Praha 4	20	0	1 os. automobil	569 575	1,08	615 141
Srovnávací nemovitost č. 5, garáž řadová vnitřní situována na cizím pronajatém pozemku p.č. 1887/9 k.ú. Michle s přístupem z veřejné komunikace. Jednoduchá přízemní zděná stavba s plochou střechou, součást budovy garáží. Jednoduché provedení, vrata ocelová, ručně otvíraná, podlaha betonová. Stáří 59 roků, zhoršený, avšak užitelný stav. Kupní smlouva r. 2026, V-1431/2026 (9.1.2026). 						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně horší - koeficient 1,03; Vliv pozemku - cizí pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - koeficient 1,00;						
Variační koeficient před úpravami:		18,93 %		Variační koeficient po úpravách:		15,66 %
Minimální cena:						513 000 Kč
Průměrná cena:						651 778 Kč
Maximální cena:						787 500 Kč
Porovnávací hodnota:						651 800 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti zaokrouhleně

652 000 Kč

3. Výsledky analýzy dat

Věcná hodnota	299 000,- Kč
Výnosová hodnota	511 000,- Kč
Porovnávací hodnota	652 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

1. Interpretace výsledů analýzy dat

V daném případě se jedná o stavbu větší řadové vnitřní garáže situované na cizím pozemku. Hodnotu pro odhad obvyklé ceny garáže lze v tomto případě dle množného využití stavby uvažovat z výše uvedených hodnot s preferováním porovnávací hodnoty. Pro daný druh stavby v daném místě věcná ani výnosová hodnota nedosahuje výše cen na trhu realizovaných staveb garáží. Obvyklá cena byla tak odhadnuta ve výši porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena

Obvyklá cena	Kč	652 000,-
--------------	----	-----------

2. Kontrola postupu znalce

V rámci kontroly postupu byl kontrolován: výběr zdroje dat, sběr nebo tvorba dat, zpracování dat, analýza dat a formulace jejich výsledků, interpretace výsledků analýzy dat. Byl zkontrolován výběr ze zdrojů dat. Vzhledem k požadovanému znaleckému úkolu byl sebrán soubor vzorků možných porovnatelných nemovitostí. Na základě získaných dat a informací byly určeny použitelné, odůvodněné a nejvhodnější vzorky použitelné pro srovnání. Následně sjednané ceny byly upravené v rámci analýzy příslušnými koeficienty porovnání.

F. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci byla odhadnuta s ohledem na druh stavby a určené využití jako garáže pro osobní automobil a to za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu. Obvyklá cena v daném případě prioritně vychází z porovnávací metody. Porovnávací metoda vedoucí k určení obvyklé ceny je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Porovnávací hodnota garáže zaokrouhleně 652 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě uvedených skutečností a s přihlédnutím zejména k výhodám a nevýhodám a dalším uvedeným zjištěním, posouzením stavu nemovité věci, jeho příslušenství, s přihlédnutím k místním podmínkám, s důrazem na porovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovité věci - objektu větší řadové garáže budovy bez č.p./č.e. zapsané na LV 2947 postavené na pozemku p.č. 15/25, k.ú. Liboc ve výši:

Obvyklá cena	652 000,- Kč
--------------	--------------

Slovy: Šestsetpadesátdvatisíc Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN z LV 2947, k.ú. Liboc	1
částečný výpis z KN z LV 743, k.ú. Liboc	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1
fotodokumentace	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 042123/2026, označení 4225/028-2026, odměna smluvní.

V Praze dne 29.5.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 15:55:02

Výhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 11150 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 729795 Liboc

Lisí vlastnictví: 2947

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
		1/2
		1/2

Stavby

Typ stavby

Číslo obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

15/25, LV 743

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Popis a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 26 D-276/2014 -194 ze dne 29.04.2015. Právní
moc ke dni 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 10:45:56. Zápis
proveden dne 28.04.2022.

Pro

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

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

Utvřel:

Vyhotoveno: 20.05.2026 15:59:50

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Udaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Udaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
Evropské unie o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czsk.gov.cz/>.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 11150 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729795 Liboc

List vlastnictví: 743

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
15/25	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 2947				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 15/25

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) - § 1 ze dne
25.08.2006.

Z-64256/2006-101

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

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

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

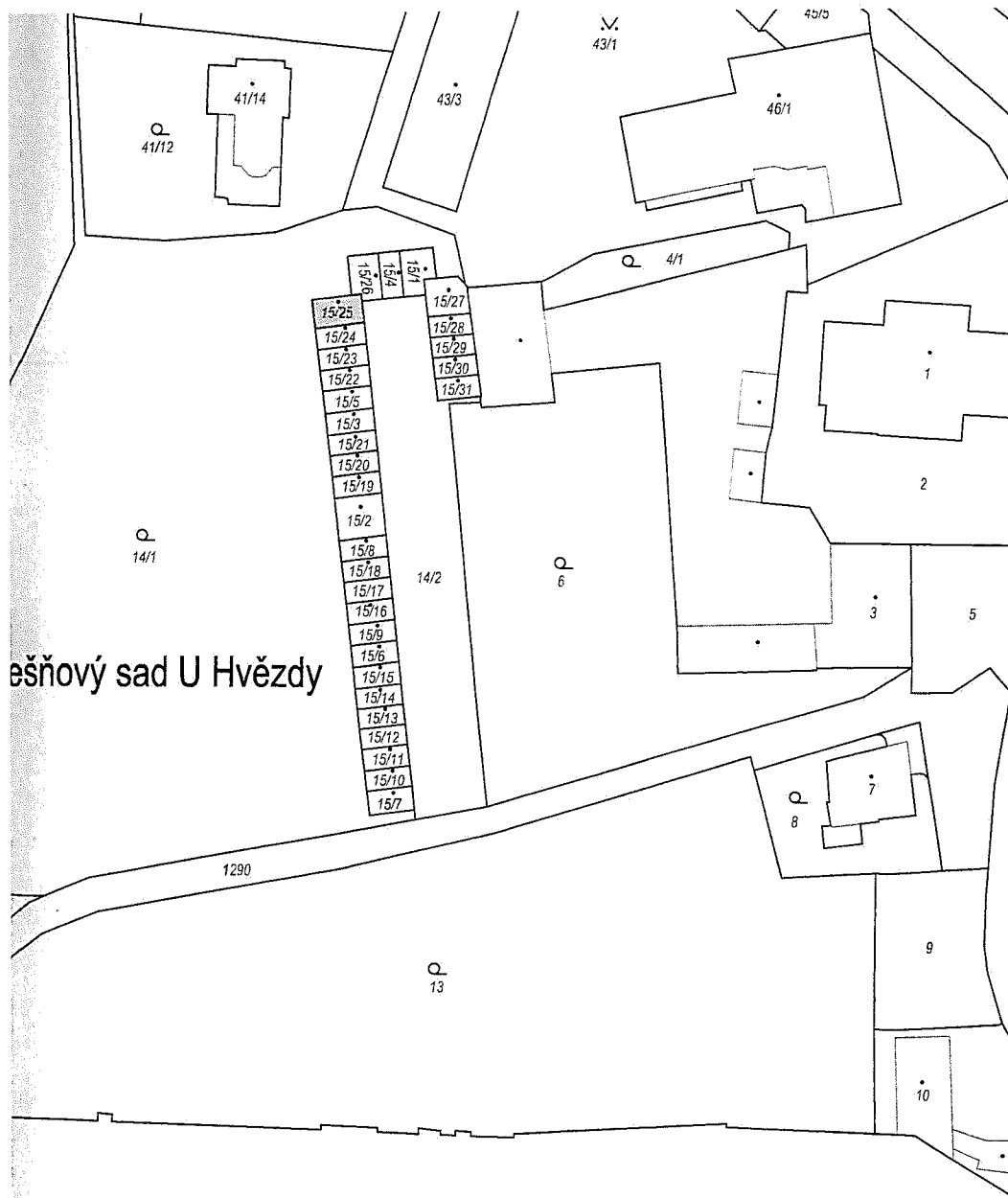
Vyhotoveno: 20.05.2026 15:58:06

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

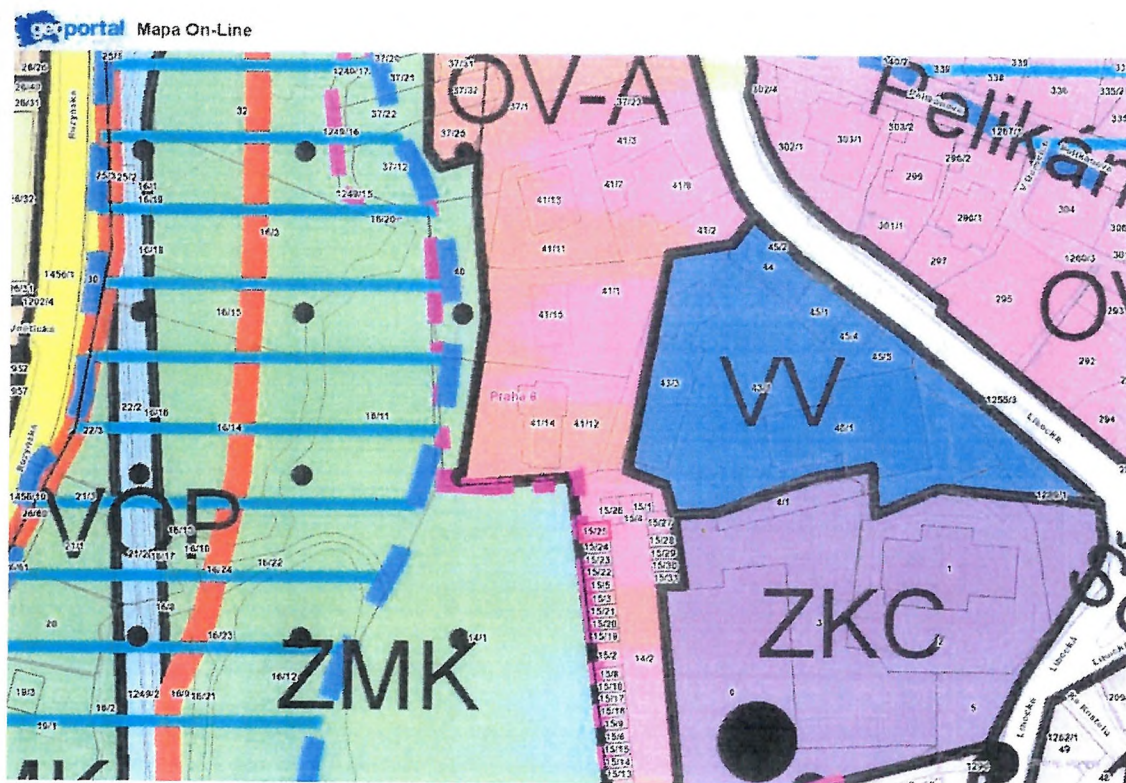
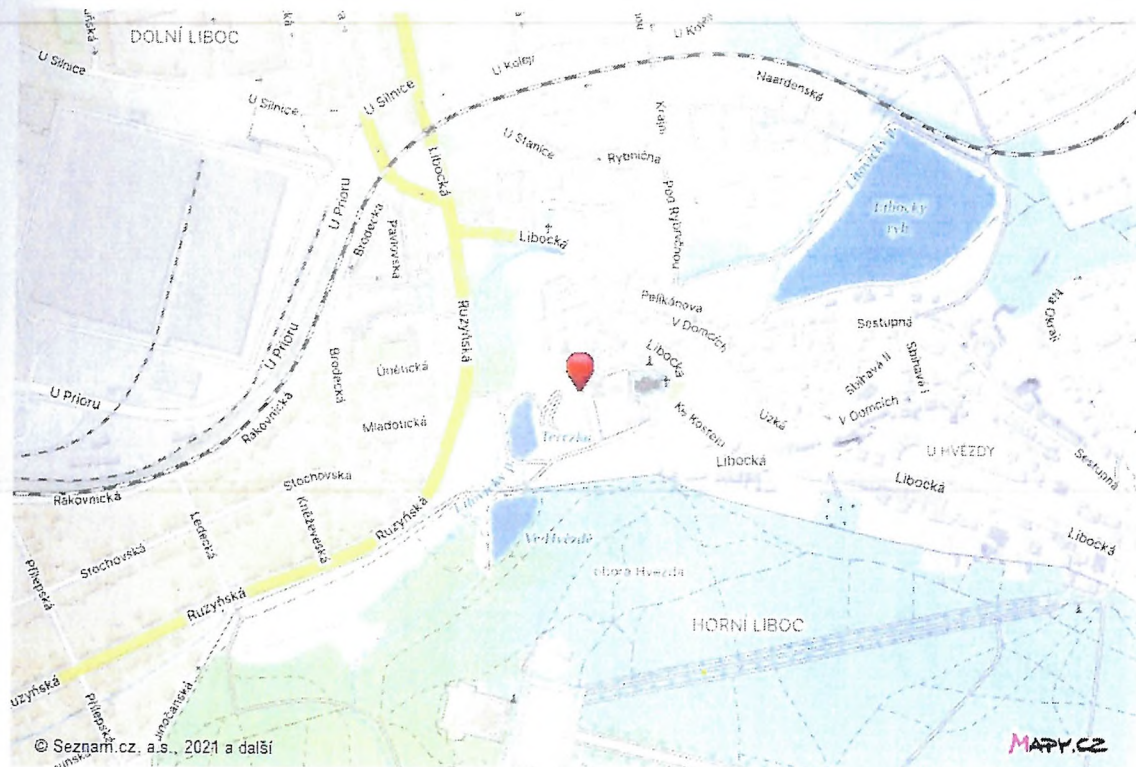
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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



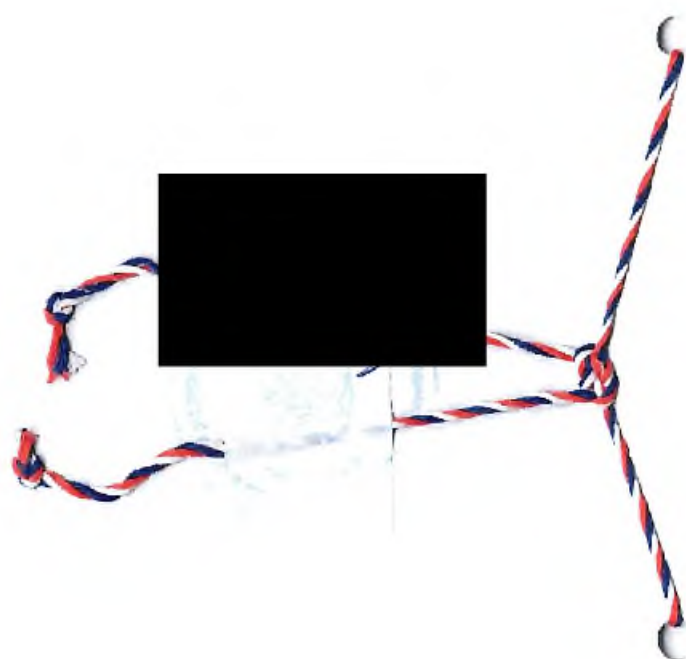
20 30 40 50 m

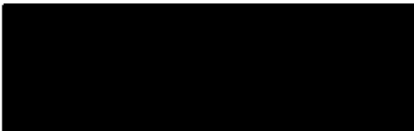
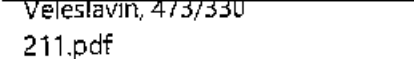
situační mapka, výřez ÚP









Od: 
Odesláno: 
Komu: 
Předmět: Veleslavín, 473/330
Přílohy: 211.pdf

Dobrý den

Územní plán hl. m. Prahy – Metropolitní plán byl dne 28. 5. 2026 schválen a vydán usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34/2 s předpokládaným nabytím účinnosti dne 1. 9. 2026.

Parcela 473/330 v k.ú. Veleslavín je v Územním plánu hl. m. Prahy – Metropolitním plánem součástí stavebního bloku se zahradami území v lokalitě 211/ Starý Veleslavín.

Členění: stavební blok ve stabilizovaném území

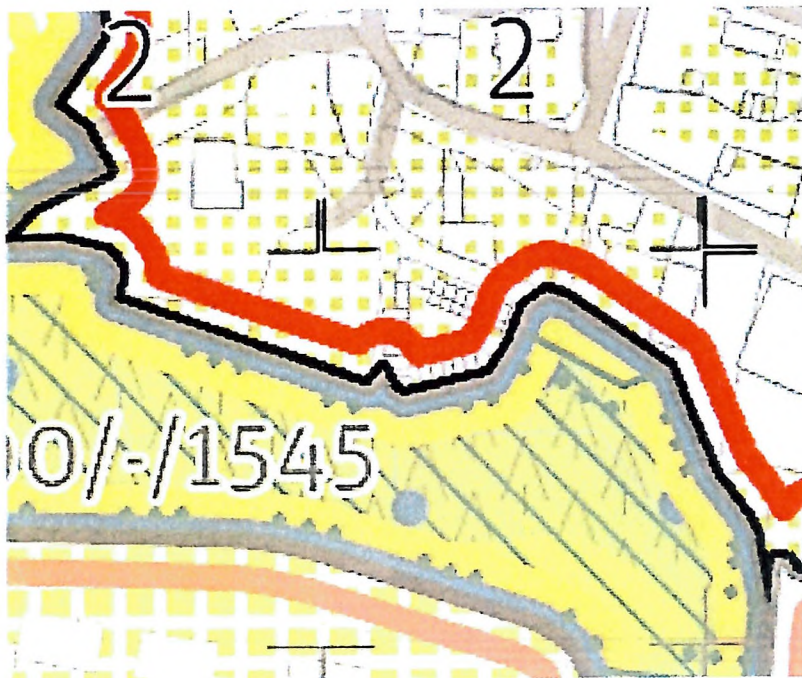
Využití: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě, využití je doplněno vymezením zahrad

Struktura: stavební blok ve vesnické struktuře

Podrobnější regulativy: ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní

Výšková regulace: nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažností se stanovuje podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou, tj. 2 RNP (umožňuje stavbu se 2 nadzemními podlažními plus jedno ustoupené podlaží nebo podkroví), pro stanovení konkrétního počtu RNP (regulovaných nadzemních podlaží) je nutné ve stabilizovaných plochách přihlídnout k výšce okolní zástavby.

V krycí listu lokality 211/ Veleslavín, kde lze mapové zobrazení zvětšit více než v prohlížeči (viz výstřížek níže), je vidět, že pozemky garáží patří do zastavitelného území. Krycí list přikládám.



Článek 45 textové části návrhu Metropolitního plánu definuje **vesnickou strukturu** takto (cituji):

- (1) *Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.*
- (2) *V lokalitě nebo ploše vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*
1. a) *uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením,*
 2. b) *stavební čára je uzavřená nebo otevřená,*
 3. c) *nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami,*
 4. d) *výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8.*

Článek 63 textové části návrhu Metropolitního plánu definuje **zastavitelnou obytnou lokalitu** a plochu takto (cituji):

- (1) *Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.*
- (2) *V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.*
- (3) *V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.*
- (4) *Pro lokality v historickém jádru Prahy může být v KLZ/300 stanoven individuální regulativ, který stanoví dominantní podíl bydlení vůči ostatním využitím.*

Článek 70 textové části návrhu Metropolitního plánu definuje **zastavitelnou stabilizovanou plochu** takto (cituji):

- (1) *Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, **vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.** Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.*

Podle článku 93 odst. 5 je ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Zdraví

[REDACTED]
pořizovatelka územně plánovacích podkladů a dokumentací

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor územního rozvoje

Oddělení pořizování územně plánovacích podkladů a dokumentací II

1. únor 2025/00-116-00 Praha 1



