

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/103
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Kyje a Nebušice z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774 do vlastnictví hlavního města Prahy dle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků dle přílohy č. 1 tohoto usnesení z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO:01312774 do vlastnictví 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-14192
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Seznam pozemků k návrhu na schválení úplatného nabytí

katastrální území	parc. č.	výměra (m ²)	Cena (Kč)
Kyje	2574/149	52	104 160,-
Nebušice	269/2	99	313 730,-
Nebušice	269/3	82	259 860,-

Důvodová zpráva
(společná pro usnesení RHMP a ZHMP)

V tomto materiálu je předkládáno k odsouhlasení RHMP a ke schválení ZHMP úplatné nabytí pozemků z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, do vlastnictví hlavního města Prahy dle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016. O úplatný převod pozemků požádalo hlavní město Praha před dnem 31. 7. 2016, z tohoto důvodu se převod řídí právní úpravou účinnou ke dni 31. 7. 2016 (v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 185/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, která stanoví, že převody pozemků na základě žádosti podané před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posoudí podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016).

Ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016:

(1) Na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad zemědělský pozemek, s nímž je příslušný hospodařit, vlastníkoví, popřípadě spoluvlastníkům sousedícího zemědělského pozemku, pokud o zemědělský pozemek nepožádá osoba podle § 10. Převest však nelze zemědělský pozemek, jehož výměra přesahuje 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka, popřípadě jeho spoluvlastníků.“

Informace o pozemcích:

Pozemek parc. č. 2574/149 k. ú. Kyje

Pozemek o výměře 52 m² je úzkým pruhem mezi pozemky parc. č. 2574/146, 2574/147 (oba ve vlastnictví hlavního města Prahy) a 2544/11 (ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou městské části Praha 14). Výkupem pozemku dojde ke sjednocení vlastnictví. Na pozemek navazuje pozemek parc. č. 2574/146 o výměře 753 m² ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Výměra pozemku parc. č. 2574/149 je menší než 10% výměry sousedního pozemku parc. č. 2574/146 a hlavní město Praha splňuje podmínky § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016 pro úplatný převod pozemku parc. č. 2574/149.

Pozemek převezme do správy společnost ACTON s.r.o.

Pozemek parc. č. 269/2 k. ú. Nebušice

Pozemek o výměře 99 m² je součástí oplocené zahrady budovy č. p. 327. Budova č. p. 327 je součástí pozemku parc. č. 270/1, součástí zahrady jsou též pozemky parc. č. 269/1, 270/2 vše ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou městské části Praha-Nebušice. Výkupem pozemků dojde ke sjednocení vlastnictví. Na pozemek navazuje pozemek parc. č. 269/1 o výměře 1526 m² ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou městské části Praha-Nebušice.

Výměra pozemku parc. č. 269/2 je menší než 10% výměry sousedního pozemku parc. č. 269/1 a hlavní město Praha splňuje podmínky § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016 pro úplatný převod pozemku parc. č. 269/2.

Správcem pozemku bude do případné doby svěření městské části Praha-Nebušice společnost URBIA, s.r.o.

Pozemek parc. č. 269/3 k. ú. Nebušice

Pozemek o výměře 82 m² je součástí oplocené zahrady budovy č. p. 327. Budova č. p. 327 je součástí pozemku parc. č. 270/1, součástí zahrady jsou též pozemky parc. č. 269/1, 270/2 vše ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou městské části Praha-Nebušice. Výkupem pozemků dojde ke sjednocení vlastnictví. Na pozemek navazuje pozemek parc. č. 269/1 o výměře 1526 m² ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou městské části Praha-Nebušice. Výměra pozemku parc. č. 269/3 je menší než 10% výměry sousedního pozemku parc. č. 269/1 a hlavní město Praha splňuje podmínky § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016 pro úplatný převod pozemku parc. č. 269/3.

Správcem pozemku bude do případné doby svěřeni městské části Praha-Nebušice společnost URBIA, s.r.o.

Na pozemek parc. č. 2574/149 k. ú. Kyje a pozemky parc. č. 269/2, 269/3 k. ú. Nebušice byl na základě objednávky Státního pozemkového úřadu [REDAKCE] vyhotoven dodatek znaleckého posudku č. 055092/2026 ze dne 3. 7. 2026, ve kterém je stanovena cena pozemků:

parc. č. 2574/149 k. ú. Kyje ve výši **104 160,- Kč**, tj. 2 003,08 Kč/m²

parc. č. 269/2 k. ú. Nebušice ve výši **313 730,- Kč**, tj. 3 168,99 Kč/m²

parc. č. 269/3 k. ú. Nebušice ve výši **259 860,- Kč**, tj. 3 169,02 Kč/m²

Cena za vyhotovení znaleckého posudku činí 17 182,- Kč včetně DPH. Tuto cenu zaplatilo hlavní město Praha na základě výzev Státního pozemkového úřadu. Úplatné nabytí pozemků je dle § 55a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozeno od DPH.

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu vlastního hlavního města Prahy na rok 2026, schváleného pro odbor OMA MHMP na investiční akci č. 0044069 - Výkupy pozemků, budov a staveb (ODPA 3639 POL 6130- Pozemky ORJ 0883 ORG 0044069 UZ 0).

Přílohu č. 1 důvodové zprávy tvoří výpisy z katastru nemovitostí, katastrální mapy, letecké snímky, územní plán, metropolitní plán, výzvy Státního pozemkového úřadu, žádosti o převod, a také smlouvy zpracované a předložené Státním pozemkovým úřadem. Státní pozemkový úřad při zpracování smluv doplňuje výčet případných věcných břemen (včetně neevidovaných v KN). Vzorové smlouvy vyhotovené Státním pozemkovým úřadem nepřipouští žádné změny ani doplnění. Pro odbor OMA MHMP jsou v tomto znění akceptovatelné.

Čl. IV. odst. 2) kupní smlouvy obsahuje závazek hlavního města Prahy uhradit kupní cenu před podpisem smlouvy. Toto ujednání vychází z § 14 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a je požadavkem Státního pozemkového úřadu, bez jehož akceptování nelze smlouvu uzavřít.

V Čl. IV. odst. 3) kupní smlouvy je uvedeno: "K pozemku prodávanému touto smlouvou má stát ze zákona podle § 15 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016, předkupní právo jako právo věcné. Smluvní strany smlouvy prohlašují, že vznik tohoto práva není sporný ani pochybný. V případě uvažovaného zcizení je kupující povinen státu nabídnout takovýto pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od prodávajícího."

Podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb.:“ Předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele.“

V čl. VII. odst. 3) kupní smlouvy je uvedeno: „Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Státní pozemkový úřad.“

Za Státní pozemkový úřad právně jedná Ing. Jiří Veselý, ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, na základě pověření, které je k dispozici u zpracovatele tohoto materiálu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 11:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731226 Kyje

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2574/149

52 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2574/149

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2574/149

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Uznání práva 2010 /OSM/0046 - souhlasné prohlášení ze dne 15.10.2010.

Pro: Česká republika,

Z-2565/2011-101

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010091/2013
OMV/1 listina podána pod č.j. Z-4822/13 ze dne 02.01.2013.

Z-9143/2013-101

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 11:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731226 Kyje

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2574/149

21000

52

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

Vyhotovil:

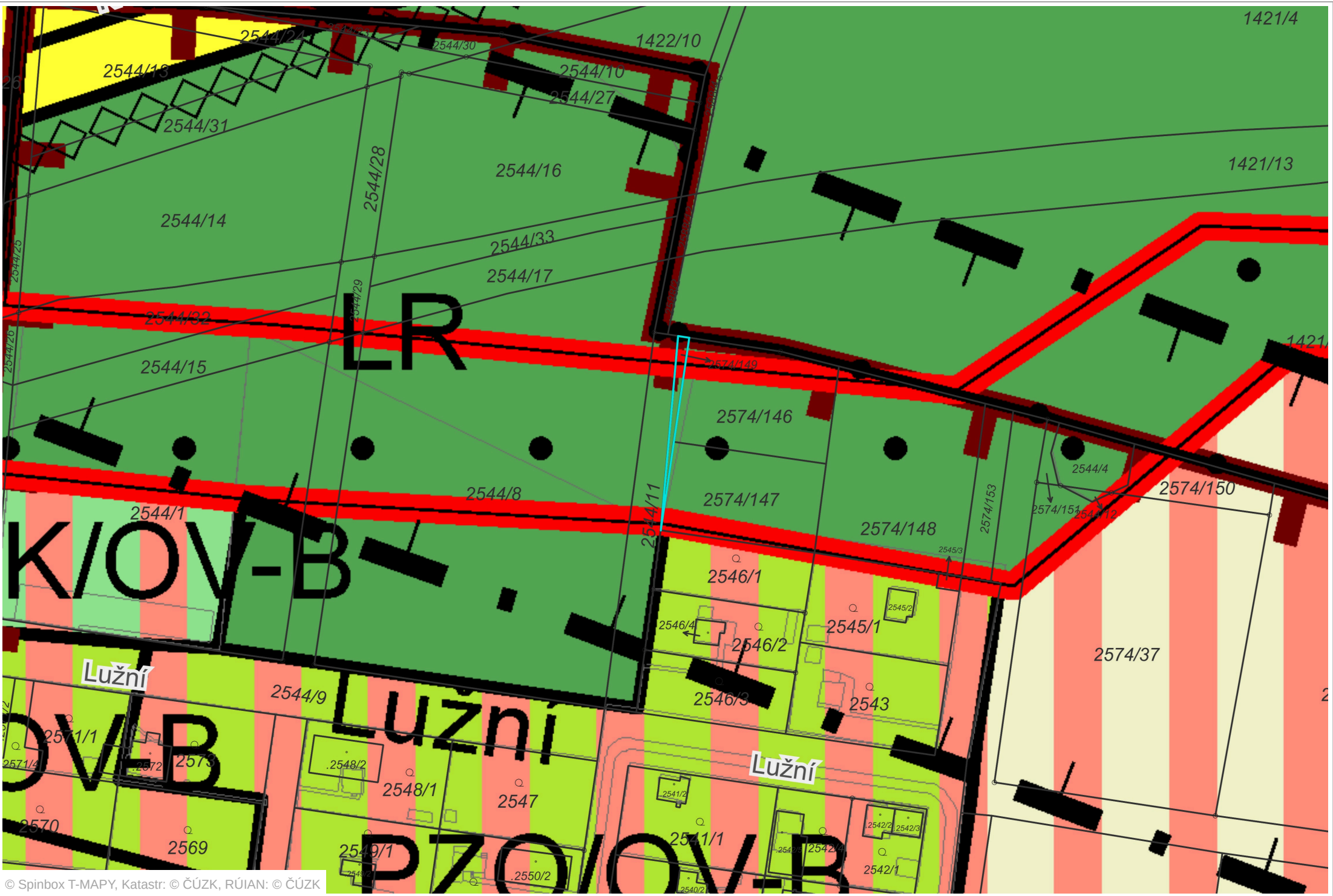
Vyhotoveno: 09.07.2026 11:53:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



© Spinbox T-MAPY, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK







Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro hl. m. Prahu

Nám. Winstona Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3

Váš dopis zn.	Č.j.	Vyřízení / linka	Datum
	MHMP 664078/2016		15.04.2016
	Sp. zn.		
	S-MHMP 664078/2016 SVM	Počet listů 1/ příloh 4	

Věc: Žádost o úplatný převod pozemku dle §11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Hlavní město Praha Vás žádá o úplatný převod pozemku parc. č. 2574/149 k. ú. Kyje dle §11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odbor evidence, správy a využití majetku
Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 /130/

Přílohy:

- 1 x příloha č. 68
- výpisy z katastru nemovitostí LV 1613, 10002 (dálkovým přístupem)
- kopie mapy KN

V odpovědi, prosím, uvádějte naše číslo jednací.

Sídlo: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 1, 110 00 Praha 1
tel: Kontaktní centrum: 12 444, fax:
e-mail: posta@praha.eu

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3

Váš dopis zn.: MHMP 664078/2016
Zde dne: 14. 6. 2016
Naše značka: SPU 520749/2025/Svo

Vyřizuje.: [redacted]
KPÚ pro Středočeský kraj a hl.m.Prahu
Tel.: [redacted]
ID DS: z49per3
E-mail: [redacted]
Datum: 23.12.2025

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

Sdělení k žádosti o úplatný převod pozemku parc.č. dle KN 2574/149 v katastrální území Kyje

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha eviduje žádost obce – Hlavního města Prahy pod č.j. MHMP 664078/2016, sp.zn.: S-MHMP 664078/2016- SVM **o úplatný převod pozemku parc. č. dle KN 2574/149 v katastrálním území Kyje dle ust. § 11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění.**

Zákon č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění, ve svém ust. § 11 (mimo jiné) uvádí: „**Na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad zemědělský pozemek, s nímž je příslušný hospodařit, vlastníkov, popřípadě spoluvlastníkům sousedícího zemědělského pozemku, pokud o zemědělský pozemek nepožádá osoba podle § 10. Převést však nelze zemědělský pozemek, jehož výměra přesahuje 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka, popřípadě jeho spoluvlastníků.**

Jako sousedící pozemek ve vlastnictví žadatele je v žádosti uveden mimo jiné také pozemek **parc. č. dle KN 2574/146 v katastrálním území Kyje**, obci Praha, tehdy i k dnešními dni zapsaný u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1613 **v druhu: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond**, o výměře 753 m².

Pozemek parc. č. dle KN **parc. č. dle KN 2574/149 v katastrálním území Kyje**, obci Praha byl ke dni podání žádosti a je i k dnešnímu dni vedený u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 10002 **v druhu: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond**, o výměře 52 m².

S ohledem a uvedené byly a jsou prokazatelně splněny podmínky shora uvedeného ustanovení zákona o Státním pozemkovém úřadu. S ohledem na shora uvedené je možné pokračovat ve vypořádání Vámi uplatněné žádosti o prodej pozemku.

Tímto si Vás dovoluujeme požádat o závazné vyjádření, zda máte o prodej pozemku podle ust. § 11 Zákon č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění, i nadále zájem. V případě Vašeho zájmu, prosíme o doložení souhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy. Následně je možné zahájit kroky k zajištění znaleckého ocenění. Jelikož nelze dopředu určit kupní cenu pozemku, v případě potřeby opačného postupu nás prosím informujte. Náklady na zajištění znaleckého posudku jsou i v případě, že nebude smlouva uzavřena hrazeny žadatelem.

S pozdravem

[redacted]
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha



MHMPXPR96DY5

Pro:

Odd. geodetických činností, Odbor majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy

Č. j.:

Vyřizuje/tel.:

MHMP 187344/2026

Sp. zn.:

Datum:

Počet listů/příloh: -/6

03.03.2026

Žádost o stanovisko k záměru převodu nemovitostí z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy

Vážení,

na základě Žádosti o stanovisko k záměru bezúplatného převodu pozemku parc. č. 2574/149 v katastrálním území Kyje z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy uvádíme následující:

Pozemek parc. č. 2574/149 v katastrálním území Kyje o výměře 52 m² je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Pozemek je volně přístupný. Je situován mezi ulicemi Lužní a Novopacká a nachází se na něm smíšený porost, převážně náletového charakteru.

Podle platného Územního plánu HMP se pozemek rozkládá v ploše LR – lesní porosty, *Hlavní využití*: Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa. *Přípustné využití*: Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Dle informací z technické mapy programu MISYS se na pozemku parc. č. 2574/149 v katastrálním území Kyje se pod povrchem ani nad ním nenachází žádné IS.

Vzhledem k tomu, že pozemek s parc. č. 2574/149 v katastrálním území Kyje sousedí s pozemky parc. č. 2574/146 a 2574/147 v katastrálním území Kyje, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, doporučujeme bezúplatný převod pozemku do vlastnictví hlavního města Prahy uskutečnit.

Pozemek parc. č. 2574/149 v katastrálním území Kyje převezme do své správy společnost ACTON, s.r.o., Šenovská 90/7, Praha 8 – Ďáblice.

S pozdravem

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 /113/

vedoucí oddělení správy pozemků II
podepsáno elektronicky



Pro:
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 8540/2026/06.01.2026

Č. j.:
MHMP 82684/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 11840/2026

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Datum:
29.01.2026

Stanovisko k převodu pozemku parc. č. 2574/149 z vlastnictví ČR-SPÚ do vlastnictví hl. města Prahy v k. ú. Kyje

Vážený,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k převodu pozemku parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje, do vlastnictví hl. města Prahy, **žádné námitky**.

OCP si pozemek **nebude** přebírat do své správy.

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

S pozdravem

ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

Bratří Vencílků 1073,198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor majetku a územního rozvoje

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA
PRAHY

Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1 - Staré Město

Váš dopis značka:
Spisová značka: S-UMCP14/26/03028/2
Číslo jednací: UMCP14/26/03028/OMŮR/NECHV

Praha 20. 03. 2026

Stanovisko k žádosti MHMP o stanovisko k úplatnému převodu, parc.č. 2574/149 v k. ú. Kyje.

Vážení,

k Vaší žádosti o stanovisko k návrhu k žádosti MHMP o stanovisko k úplatnému převodu, parc.č. 2574/149 v k. ú. Kyje, bylo podání předloženo Radě MČ Praha 14, která na 108. jednání vydala Usnesení č. 154/RMČ/2026, ve kterém Rada souhlasí s úplatným převodem pozemku.

Za úřad městské části Praha 14

vedoucí OMŮR

Příloha
Usnesení RMČ č. 154/RMČ/2026

Městská část Praha 14
Rada městské části Praha 14

U s n e s e n í

č. 154/RMČ/2026

108. pravidelné jednání Rady městské části
konaného dne 18.03.2026

k návrhu k žádosti MHMP o stanovisko k úplatnému převodu, parc.č. 2574/149 v k. ú. Kyje

Rada městské části

I. souhlasí

1. s úplatným převodem nemovitosti z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy - pozemku parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje.

II. ukládá

1. zajistit odeslání stanoviska MHMP

Zodpovídá: [REDAKCE] starosta

Termín plnění: 30.04.2026

Na vědomí: OMÚR



MHMPXPRBU9HO

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský
kraj a hlavní město Praha
nám. Winstona Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3
z49per3

Váš dopis zn./ze dne:

SPU 520749/2025/Svo

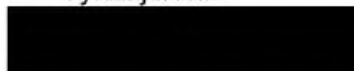
Č. j.:

MHMP 260514/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 1339980/2025

Vyřizuje/tel.:



Počet listů/příloh: -/0

Datum:

25.03.2026

Pozemek parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje

Vážený,

obdrželi jsme Vaši žádost o závazné vyjádření, zda má hlavní město Praha stále zájem o prodej pozemku parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje dle §11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění.

K výše uvedenému sdělujeme, že hlavní město Praha má zájem o úplatný převod pozemku parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy.

Dle § 59 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů je Zastupitelstvu hlavního města Prahy (dále jen „ZHMP“) vyhrazeno rozhodování o majetkoprávních úkonech, tedy i o nabytí a převodu nemovitých věcí, které musí být přesně specifikovány (t. j. parc. č. pozemku, katastrální území, přesná výměra a cena) tzn., že ZHMP lze předložit ke schválení úplatné nabytí pozemku parc. č. 2574/149 v k. ú. Kyje teprve na základě Vámi zaslání znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny pozemku. Po projednání ZHMP Vám budou všechny požadované listiny zaslány.

S pozdravem



ředitelka odboru majetkových agend
podepsáno elektronicky

G-10/26

Česká republika - Státní pozemkový úřad

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov,

kterou zastupuje [REDAKCE] ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

adresa náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

ID DS: z49per3

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, se sídlem Na Příkopě 28

číslo účtu: 10014-3723001/0710

variabilní symbol: 1001922601

(dále jen "prodávající")

a

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, PSČ 11000,

kterou zastupuje [REDAKCE], ředitelka odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Praha

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen "kupující")

uzavírají tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

č. 1001922601

I.

Státní pozemkový úřad jako prodávající je příslušný hospodařit ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, s níže uvedeným pozemkem v majetku České republiky vedeným u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 10 002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Praha	Kyje	2574/149	orná půda

(dále jen "pozemek")

II.

Tato smlouva se uzavírá podle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016 (viz. přechodná ustanovení Čl.II zákona č. 185/2016 Sb.).

III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemek specifikovaný v čl. I. této smlouvy a ten jej, ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti smlouvy, kupuje. Vlastnické právo k pozemku přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.

IV.

1) Kupní cena prodávaného pozemku byla stanovena na základě znaleckého posudku a je hrazena takto:

Katastrální území	Parc.č.	Kupní cena
Kyje	2574/149	104 160,00 Kč

Celkem	104 160,00 Kč
--------	---------------

2) Kupní cenu uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy.

3) K pozemku prodávanému touto smlouvou má stát ze zákona podle § 15 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu ve znění účinném ke dni 31.7.2016, předkupní právo jako právo věcné. Smluvní strany smlouvy prohlašují, že vznik tohoto práva není sporný ani pochybný. V případě uvažovaného zcizení je kupující povinen státu nabídnout takovýto pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od prodávajícího.

4) Pozemek, na němž je státem uplatněno předkupní právo nesmí kupující učinit předmětem zástavního práva, s výjimkou zástavního práva na poskytnutí bankovního úvěru na zaplacení celé kupní ceny.

5) Jestliže kupující poruší omezení stanovené v bodu 4) tohoto článku, zavazuje se za každé jednotlivé porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny pozemku.

V.

1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by uzavření smlouvy bránily. Kupující bere na vědomí skutečnost, že prodávající nezajišťuje zpřístupnění a vytyčování hranic pozemku.

Smluvní strany berou na vědomí, že na pozemku může být umístěno vedení nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání pozemku vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí, ani katastru nemovitostí. Tato omezení a oprávnění přecházejí na nabyvatele pozemku.

2) Prodaný pozemek není zatížen užívacími právy třetích osob.

3) Kupující nabývá pozemek ve smyslu § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník tak, jak stojí a leží. V souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník se pak kupující vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad předávaného pozemku.

VI.

1) Smluvní strany se dohodly, že prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, současně u katastrálního úřadu podá návrh na vklad předkupního práva k prodávanému pozemku.

2) V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost tak, aby v takovém případě došlo k odstranění odstranitelných vad, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od výzvy k doplnění, případně právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

3) Pro případ, že půjde o vady neodstranitelné a vklad vlastnického práva nebude realizován, bere kupující na vědomí, že prodávající neodpovídá za případné škody, které by kupujícímu ze zmařeného převodu vznikly a kupující prohlašuje, že nebude případnou škodu na prodávajícím vymáhat.

4) Proávající je ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od správních poplatků.

VII.

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve 5 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Kupující obdrží 3 stejnopisy a ostatní jsou určeny pro prodávajícího.

3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Státní pozemkový úřad.

VIII.

1) Prodávající prohlašuje, že nakládání s prodávaným pozemkem není omezeno ve smyslu § 5 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016.

2) Prodávající prohlašuje, že v souladu s § 6 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016, prověřil převoditelnost prodávaného pozemku a prohlašuje, že prodávaný pozemek není vyloučen z převodu podle § 6 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016.

3) Kupující prohlašuje, že ve vztahu k převáděnému pozemku splňuje zákonem stanovené podmínky pro to, aby na něho mohl být podle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016, převeden

Smluvní strany prohlašují, že nejpozději ke dni 1. 8. 2016 byly splněny zákonné podmínky pro uplatnění nároku na převod, které jsou stanoveny zákonem č. 503/2012 Sb., ve znění účinném do 31.7.2016.

4) Kupující bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nepravdivost tvrzení obsažených ve výše uvedeném prohlášení má za následek neplatnost této smlouvy od samého počátku.

5) Kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky ve smyslu § 16 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016.

IX.

1) V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že úplatný převod pozemku schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy **usnesením č.**

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

3) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

X.

Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V dne

.....
Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
[redacted]
prodávající

.....
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
zast. ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hlavního města Prahy
[redacted]
kupující

pořadové číslo nabízené nemovitosti dle evidence SPÚ: 1927401

Za věcnou a formální správnost odpovídá
vedoucí oddělení převodu majetku státu Středočeský kraj a hl. m. Praha
Ing. Michaela Svobodová

.....
podpis

Tato smlouva byla uveřejněna v Registru
smluv, vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.,
o registru smluv, dne

.....
datum registrace

.....
ID smlouvy

.....
ID verze

.....
registraci provedl

V

dne

.....
podpis odpovědného
zaměstnance

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 11:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729876 Nebužice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
269/2	99	zahrada		zemědělský půdní fond
269/3	82	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010091/2013 OMV/1 listina podána pod čj. Z-4822/13 ze dne 02.01.2013.

Z-8759/2013-101

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
269/2	21010	99
269/3	21010	82

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 11:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729876 Nebušice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

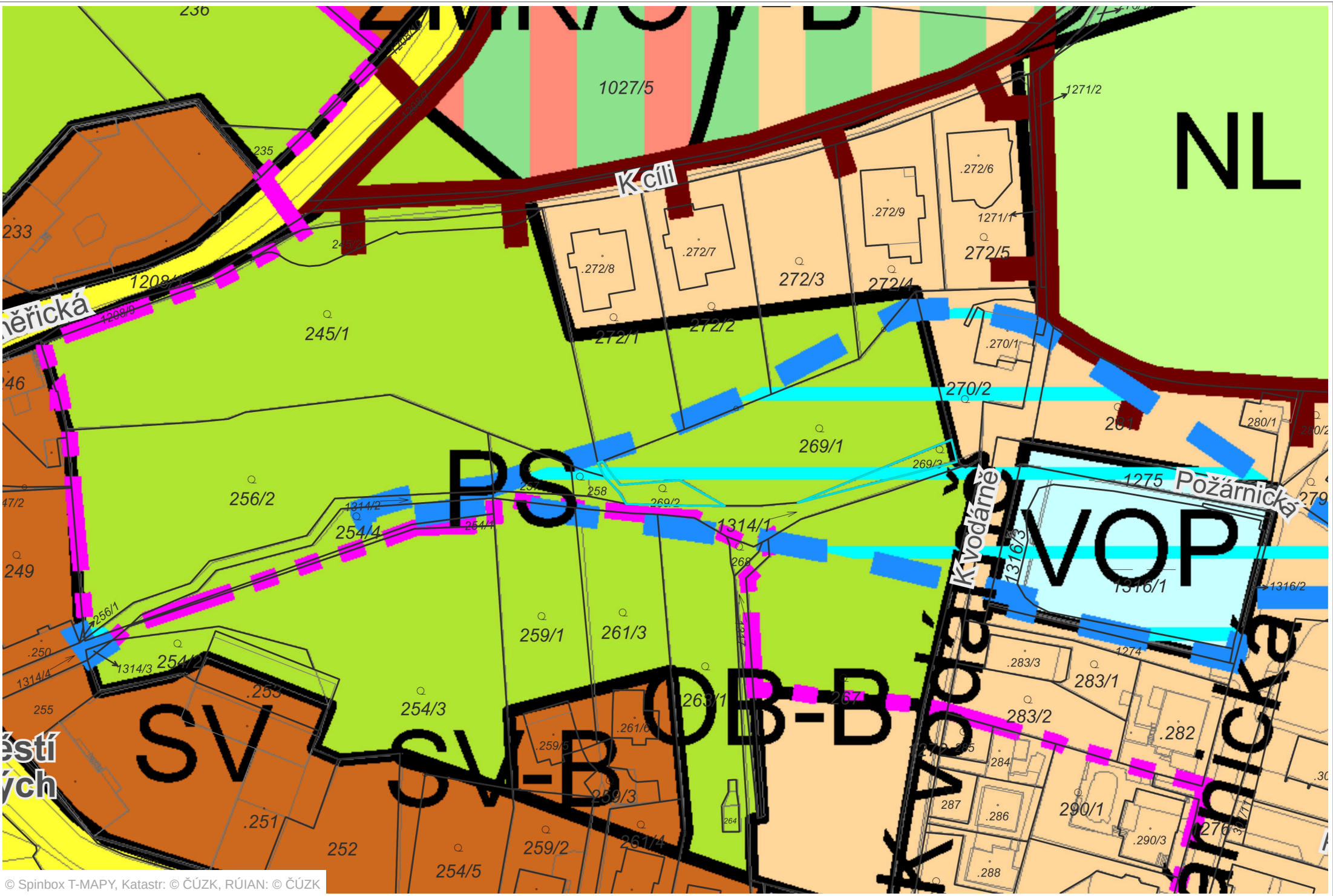
Vyhotoveno: 09.07.2026 11:54:21

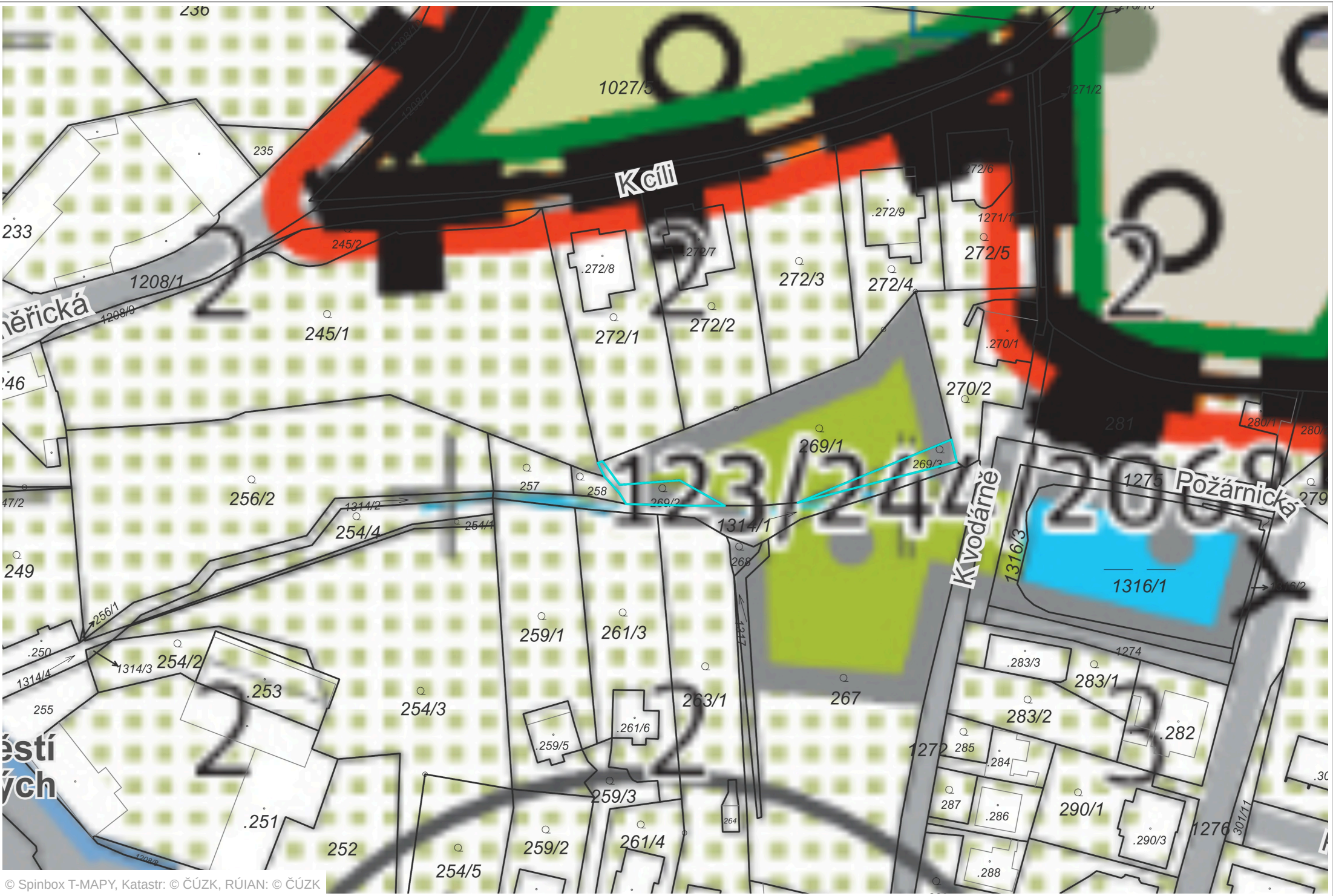
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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









HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR EVIDENCE, SPRÁVY A VYUŽITÍ MAJETKU

KOPIE



MHMPP07BN938



Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro hl. m. Prahu

Husinecká 11a
130 00 Praha 3 - Žižkov

Váš dopis zn.

Č. j.

S - MHMP 1787538/G-3632/14

Vyřizuje / linka

Datum

23. 3. 2015

Věc: Žádost o úplatný převod pozemku dle §11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Hlavní město Praha Vás žádá o úplatný převod pozemků parc. č. 269/2 a 269/3 k. ú. Nebušice dle §11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

ředitel odboru

Městský úřad Praha
Magistrát hl.m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 /130/

Přílohy:

- 2 x příloha č. 68
- výpisy z katastru nemovitostí LV 996, 10002 (dálkovým přístupem)
- kopie mapy KN
- Sdělení IPR Praha z 13. 2. 2015 včetně výkresů

V odpovědi, prosím, uvádějte naše číslo jednací.

Sídlo: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: nám. Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1
Kontaktní centrum 12444, fax 236 007 031, 236 007 032
e-mail: svm@praha.eu

Váš dopis zn.: MHMP 1787538/G-3632/2014
Zde dne: 23.3.2015
Naše značka: SPU 521286/2025/Svo
UID: spuess9805b39a

Vyřizuje.:

Tel.:

ID DS:

E-mail:

z49per3

Datum:

29.12.2025

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

Sdělení k žádosti o převod dle ust. §11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha eviduje žádost obce – Hlavního města Prahy pod č.j. MHMP 1787538/G-3632/2014 ze dne 23. 3. 2015 o **úplatný převod pozemků parc. č. dle KN 269/2 a KN 269/3 v katastrálním území Nebušice**, obci Praha dle ust. §11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětné pozemky jsou, k dnešnímu dni, evidovány u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 10002 – vlastnictví České republiky, příslušnost hospodaření s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad.

Zákon č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., ve svém ust. § 11 (mimo jiné) uvádí: „**Na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad zemědělský pozemek, s nímž je příslušný hospodařit, vlastníkovi, popřípadě spoluvlastníkům sousedícího zemědělského pozemku, pokud o zemědělský pozemek nepožádá osoba podle § 10. Převést však nelze zemědělský pozemek, jehož výměra přesahuje 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka, popřípadě jeho spoluvlastníků.**“

S ohledem a uvedené byly a jsou prokazatelně splněny podmínky shora uvedeného ustanovení zákona o Státním pozemkovém úřadu. S ohledem na shora uvedené je možné pokračovat ve vypořádání Vámi uplatněné žádosti o prodej pozemků.

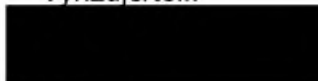
Tímto si Vás dovoluujeme požádat o závazné vyjádření, zda máte o prodej pozemků podle ust. § 11 Zákon č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění, i nadále zájem. V případě Vašeho zájmu, prosíme o doložení souhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy. Následně je možné zahájit kroky k zajištění znaleckého ocenění. Jelikož nelze dopředu určit kupní cenu pozemku, v případě potřeby opačného postupu nás prosím informujte. Náklady na zajištění znaleckého posudku jsou i v případě, že nebude smlouva uzavřena hrazeny žadatelem.

ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha



Pro:
Oddělení geodetických činností EVM MHMP
Č. j.:
MHMP 22813/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 12733/2026
Počet listů/příloh: -/0

Vyřizuje/tel.:



Datum:
12.01.2026

Vyjádření k záměru úplatného nabytí pozemků parc. č. 269/2 a parc. č. 269/3, k. ú. Nebušice

Vážený,

k Vaší žádosti o stanovisko k záměru převodu pozemků parc. č. 269/2 a parc. č. 269/3, oba v k. ú. Nebušice, z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy (Vaše č.j. MHMP 8645/2026) Vám sdělujeme následující:

Pozemek parc. č. 269/2 o výměře 99 m² v k. ú. Nebušice je zapsán na LV č. 10002 pro vlastníka Českou republiku, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3, a je veden jako zahrada.

Pozemek parc. č. 269/3 o výměře 82 m² v k. ú. Nebušice je zapsán na LV č. 10002 pro vlastníka Českou republiku, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3, a je veden jako zahrada.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se oba pozemky nachází v ploše s využitím PS – sady, zahrady a vinice, v záplavovém území.

Ze severu oba pozemky přímo sousedí s pozemkem parc. č. 269/1 v k. ú. Nebušice ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě pro městskou část Praha-Nebušice, pozemek parc. č. 269/3 v k. ú. Nebušice pak sousedí také s pozemkem parc. č. 270/2 v k. ú. Nebušice, rovněž ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě pro městskou část Praha-Nebušice. Z jihu pak oba pozemky přímo sousedí s pozemkem parc. č. 1314/1 v k. ú. Nebušice ve vlastnictví hl. m. Prahy, který je ve správě odboru ochrany prostředí MHMP. Dle mapových podkladů nejsou pozemky volně přístupné.

K záměru úplatného nabytí obou pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy nemá naše oddělení připomínky za předpokladu, že se k tomuto záměru kladně vyjádří buď odbor ochrany prostředí MHMP nebo městská část Praha-Nebušice a oba pozemky se převezmou do své správy.

S pozdravem


vedoucí oddělení využití a spravy pozemků
podepsáno elektronicky

Příloha: mapové podklady



Pro:
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností
[redacted]

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 8645/2026/06.01.2026

Č. j.:
MHMP 82790/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 12004/2026

Počet listů/příloh: 1/0

Vvřizuje/tel.:
[redacted]

Datum:
29.01.2026

Stanovisko k převodu pozemku parc. č. 269/2 a 269/3 z vlastnictví ČŘ-SPÚ do vlastnictví hl. města Prahy v k. ú. Nebušice

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k převodu pozemků parc. č. 269/2 a 269/3 v k. ú. Nebušice, do vlastnictví hl. města Prahy, **žádné námítky**.

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

S pozdravem

[redacted]
Ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-NEBUŠICE

STAROSTA

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy

Odbor majetkových agend
Oddělení geodetických činností
Nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1

Váš dopis č. j.: MHMP 8645/2026
Sp. zn.: S-MHMP 1343402/2025
Ze dne: 06.01.2026

Náš dopis č. j.: MCPNE 00760/2026
Vyřizuje: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

V Praze dne: 27.04.2026

Stanovisko k záměru převodu nemovitostí z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy

Vážená pan [REDACTED]

Vaši žádost č. j.: MHMP 8645/2026, Sp. zn.: S-MHMP 1343402/2025 ze dne 06.01.2026 o stanovisko k úplatnému převodu pozemků parc. č. 269/2 a 269/3 v k. ú. Nebušice, zapsaných na LV č. 10002, projednalo Zastupitelstvo městské části Praha–Nebušice na svém 25. veřejném zasedání konaném dne 20.04.2026.

Zastupitelstvo městské části Praha–Nebušice souhlasí s úplatným převodem výše uvedených pozemků z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, do vlastnictví Hlavního města Prahy a následné správy pozemků Městské části Praha–Nebušice.

S pozdravem

[REDACTED]
Starosta

„otisk úředního razítka“

Příloha: kopie usnesení č. 25/10/2026

**Usnesení z 25. veřejného zasedání
Zastupitelstva městské části Praha-Nebušice,
které se konalo dne 20.04.2026
na Úřadu městské části Praha-Nebušice**

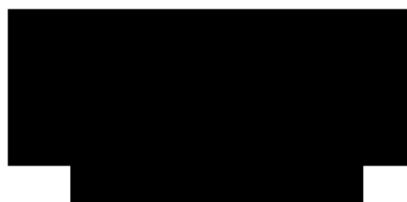
Usnesení 25/10/2026

Zastupitelstvo městské části Praha-Nebušice

I. Souhlasí

1. s úplatným převodem pozemků:

- parc. č. 269/2 o výměře 99 m², druh pozemku zahrada,
 - parc. č. 269/3 o výměře 82 m², druh pozemku zahrada,
- vše v k. ú. Nebušice, zapsaných na LV č. 10002, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, do vlastnictví Hlavního města Prahy a následné správy pozemků Městské části Praha-Nebušice.



místostarosta



starosta



Krajský pozemkový úřad pro Středočeský
kraj a hlavní město Praha
nám. Winstona Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3
z49per3

Váš dopis zn./ze dne:

SPU 521286/2025/Svo

Č. j.:

MHMP 264732/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 1343402/2025

Vyřizuje/tel.:



Počet listů/příloh: -/0

Datum:

26.03.2026

Pozemky parc. č. 269/2, 269/3 v k. ú. Nebušice

Vážený,

obdrželi jsme Vaši žádost o závazné vyjádření, zda má hlavní město Praha stále zájem o prodej pozemků parc. č. 269/2, 269/3 v k. ú. Nebušice dle §11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění platném před účinností novely zákona č. 185/2016 Sb., v platném znění.

K výše uvedenému sdělujeme, že hlavní město Praha má zájem o úplatný převod pozemků parc. č. 269/2, 269/3 v k. ú. Nebušice z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad do vlastnictví hlavního města Prahy.

Dle § 59 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů je Zastupitelstvu hlavního města Prahy (dále jen „ZHMP“) vyhrazeno rozhodování o majetkoprávních úkonech, tedy i o nabytí a převodu nemovitých věcí, které musí být přesně specifikovány (t. j. parc. č. pozemku, katastrální území, přesná výměra a cena) tzn., že ZHMP lze předložit ke schválení úplatné nabytí pozemků parc. č. 269/2, 269/3 v k. ú. Nebušice teprve na základě Vámi zaslání znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny pozemku. Po projednání ZHMP Vám budou všechny požadované listiny zaslány.

S pozdravem



ředitelka odboru majetkových agend
podepsáno elektronicky

G-11/26

Česká republika - Státní pozemkový úřad

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov,

kterou zastupuje [REDAKCE] ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

adresa náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

ID DS: z49per3

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, se sídlem Na Příkopě 28

číslo účtu: 10014-3723001/0710

variabilní symbol: 1002922601

(dále jen "prodávající")

a

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, PSČ 11000,

kterou zastupuje [REDAKCE] ředitelka odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Praha

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen "kupující")

uzavírají tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

č. 1002922601

I.

Státní pozemkový úřad jako prodávající je příslušný hospodařit ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, s níže uvedenými pozemky v majetku České republiky vedenými u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 10 002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Praha	Nebušice	269/2	zahrada
Katastr nemovitostí - pozemkové			
Praha	Nebušice	269/3	zahrada

(dále jen "pozemky")

II.

Tato smlouva se uzavírá podle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016 (viz. přechodná ustanovení Čl.II zákona č. 185/2016 Sb.).

III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy a ten je, ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti smlouvy, kupuje. Vlastnické právo k pozemkům přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.

IV.

1) Kupní cena prodávaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku a je hrazena takto:

Katastrální území	Parc.č.	Kupní cena
Nebušice	269/2	313 730,00 Kč
Nebušice	269/3	259 860,00 Kč
Celkem		573 590,00 Kč

2) Kupní cenu uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy.

3) K pozemkům prodáváním touto smlouvou má stát ze zákona podle § 15 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu ve znění účinném ke dni 31.7.2016, předkupní právo jako právo věcné. Smluvní strany smlouvy prohlašují, že vznik tohoto práva není sporný ani pochybný. V případě uvažovaného zcizení je kupující povinen státu nabídnout takového pozemky ke koupi za cenu, za kterou je získal od prodávajícího.

4) Pozemky, na nichž je státem uplatněno předkupní právo nesmí kupující učinit předmětem zástavního práva, s výjimkou zástavního práva na poskytnutí bankovního úvěru na zaplacení celé kupní ceny.

5) Jestliže kupující poruší omezení stanovené v bodu 4) tohoto článku, zavazuje se za každé jednotlivé porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny pozemků.

V.

1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by uzavření smlouvy bránily. Kupující bere na vědomí skutečnost, že prodávající nezajišťuje zpřístupnění a vytyčování hranic pozemků.

Smluvní strany berou na vědomí, že na pozemcích může být umístěno vedení nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání pozemků vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí, ani katastru nemovitostí. Tato omezení a oprávnění přecházejí na nabyvatele pozemků.

2) Prodané pozemky nejsou zatíženy užívacími právy třetích osob.

3) Kupující nabývá pozemky ve smyslu § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník tak, jak stojí a leží. V souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník se pak kupující vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad předávaných pozemků.

VI.

1) Smluvní strany se dohodly, že prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, současně u katastrálního úřadu podá návrh na vklad předkupního práva k prodávaným pozemkům.

2) V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost tak, aby v takovém případě došlo k odstranění odstranitelných vad, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od výzvy k doplnění, případně právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

3) Pro případ, že půjde o vady neodstranitelné a vklad vlastnického práva nebude realizován, bere kupující na vědomí, že prodávající neodpovídá za případné škody, které by kupujícímu ze zmařeného převodu vznikly a kupující prohlašuje, že nebude případnou škodu na prodávajícím vymáhat.

4) Proávající je ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od správních poplatků.

VII.

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve 5 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Kupující obdrží 3 stejnopisy a ostatní jsou určeny pro prodávajícího.

3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Státní pozemkový úřad.

VIII.

1) Prodávající prohlašuje, že nakládání s prodávanými pozemky není omezeno ve smyslu § 5 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016.

2) Prodávající prohlašuje, že v souladu s § 6 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016, prověřil převoditelnost prodávaných pozemků a prohlašuje, že prodávané pozemky nejsou vyloučeny z převodu podle § 6 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016.

3) Kupující prohlašuje, že ve vztahu k převáděným pozemkům splňuje zákonem stanovené podmínky pro to, aby na něho mohly být podle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31.7.2016, převedeny

Smluvní strany prohlašují, že nejpozději ke dni 1. 8. 2016 byly splněny zákonné podmínky pro uplatnění nároku na převod, které jsou stanoveny zákonem č. 503/2012 Sb., ve znění účinném do 31.7.2016.

4) Kupující bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nepravdivost tvrzení obsažených ve výše uvedeném prohlášení má za následek neplatnost této smlouvy od samého počátku.

5) Kupující prohlašuje, že splňuje zákonné podmínky ve smyslu § 16 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016.

IX.

1) V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že úplatný převod pozemku schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

3) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

X.

Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V dne

.....
Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu

.....
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
zast. ředitelka odboru majetkových agend

pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

prodávající

Magistrátu hlavního města Prahy

kupující

pořadové číslo nabízené nemovitosti dle evidence SPÚ: 708101, 708201

Za věcnou a formální správnost odpovídá
vedoucí oddělení převodu majetku státu Středočeský kraj a hl. m. Praha
Ing. Michaela Svobodová

.....
podpis

Tato smlouva byla uveřejněna v Registru
smluv, vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.,
o registru smluv, dne

.....
datum registrace

.....
ID smlouvy

.....
ID verze

.....
registraci provedl

V

dne

.....

podpis odpovědného
zaměstnance

DODATEK
č. 055092/2026
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
č. 045131 / 2026

Označení posudku: 58 / V / 2026 - dodatek č. 1



Předmět posudku	A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002: Pozemek p.č. 269/2 – zahrada, pozemek p.č. 269/3 – zahrada situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Nebušice, ulice K Vodámě, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha B/ Ocenění pozemků - I.V č. 10002: Pozemek p.č. 2574/149 – orná půda situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Kyje, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Česká republika-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774
Číslo jednací zadavatele	SPI 213650/2026 ze dne 1.6.2026
Počet stran	Posudek obsahuje 49 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	1/2
Poznámka	Tento dodatek plně nahrazuje původní posudek
Zpracovatel	[REDACTED]
Datum zpracování	3.7.2026

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	4
2/ VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.2.1 Podklady od zadavatele	4
2.2.2 Informace o pozemku, kopie katastrální mapy, ortofotomapa	5
2.2.3 Povodňový plán České republiky	5
2.2.4 Internetové zdroje	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ.....	5
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	5
3.1.1 Postup samotný	5
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	9
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	10
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	12
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	12
4/ POSUDEK	16
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	16
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 523/2025 Sb.....	16
4.3 CENA OBVYKLÁ	23
4.3.1 Metoda porovnávací	23
4.3.2 Metoda porovnávací – rekapitulace zjištěných hodnot.....	26

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	27
5/ ODŮVODNĚNÍ	27
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	27
5.2 KONTROLA POSTUPU	27
6/ ZÁVĚR.....	28
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	28
6.2 ODPOVĚĎ.....	28
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	29
7/ PŘÍLOHY	31
7.1 OBJEDNÁVKA.....	31
7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	39
7.3 INFORMACE O POZEMKU.....	41
7.4 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	42
7.5 ORTOFOTOMAPA	43
7.6 POVODŇOVÁ MAPA	44
7.7 FOTODOKUMENTACE.....	45
7.8 SITUAČNÍ SCHEMA	47
7.9 ČSOB INDEX.....	49

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena pozemků:

A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 269/2 – zahrada,

pozemek p.č. 269/3 – zahrada situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Nebušice, ulice K Vodárně

B/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 2574/149 – orná půda situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Kyje, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Převod sousedícího zemědělského pozemku podle § 11 zákona č. 503/2012 Sb. ve znění platném do 31.7.2016. Tento dodatek plně nahrazuje původní posudek. V dodatku je opravena písařská chyba a doplněno zdůvodnění použití nepřímé metody ocenění, a proveden nový přepočtení ceny v k.ú. Kyje.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

Znalecký posudek je prováděn za účelem prodeje majetku (pozemku). Požadovanou cenou je obvyklá cena určená způsobem podle zákona 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 269/2: Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zahrada o výměře 99 m².

Pozemek p.č. 269/3: Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zahrada o výměře 82 m².

B/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 2574/149: Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako orná půda o výměře 52 m².

Novým vlastníkem pozemků má být: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 8.6.2026.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** značka SPU 213650/2026 ze dne 1.6.2026 (viz příloha č. 7.1)

- **Výpis z katastru nemovitostí** - LV č. 10002 pro obec Praha, k.ú. Nebušice vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 19.5.2026 (viz příloha č. 7.2)

2.2.2 Informace o pozemku, kopie katastrální mapy, ortofotomapa
vyhotovené nahlížením do KN (viz příloha č. 7.3, příloha č. 7.4, příloha č. 7.5)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky
Povodňová mapa, stažena z internetu (viz příloha č. 7.6)

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>
- <https://www.csob.cz> - informace o ČSOB Indexu (viz příloha č. 7.9)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stavisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022
- <https://mapy.cz/-situační schéma> (viz příloha č. 7.8)

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

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

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena pozemků:

A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 269/2 – zahrada,

pozemek p.č. 269/3 – zahrada situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Nebušice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha

B/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 2574/149 – orná půda situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Kyje, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí. Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

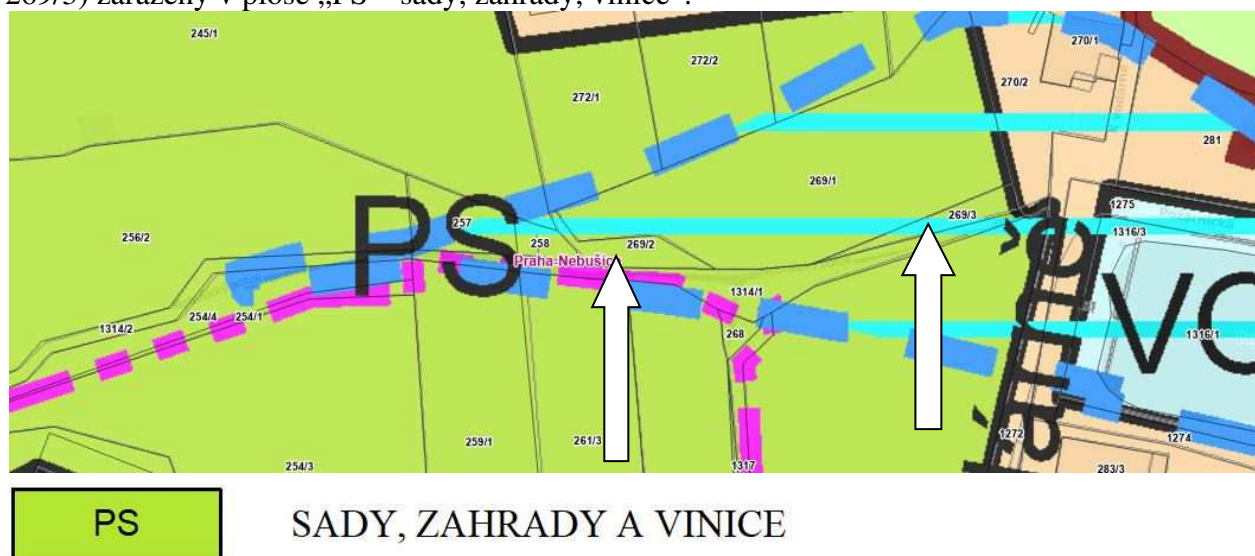
Situování nemovité věci:

Oceňované nemovité věci jsou situovány v hlavním městě Praze, k.ú. Nebušice, ulice K Vodárně. Ve městě je úplná občanská vybavenost. V obci jsou zastávky – autobus, vlak, metro, tramvaj. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou, ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť. Ve městě je dále podzemní dráha, která se skládá ze tří linek A, B a C.

Oceňované nemovité věci jsou situovány na okraji města, cca 12,30 km od centra města.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce jsou oceňované nemovité věci (pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3) zařazeny v ploše „PS – sady, zahrady, vinice“.



Dle Výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro obec Praha, k.ú. Nebušice je majitelem oceňovaných pozemků:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Oceňovaná nemovitá věc:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
269/2	zahrada	99 m ²
269/3	zahrada	82 m ²
Celkem.....		181 m²

Způsob ochrany nemovitosti:

- Zemědělský půdní fond.

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy:

- Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 269/2:

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zahrada o výměře 99 m². Pozemek je rovinný, v nepravidelném tvaru. Na pozemku není žádná stavba ani venkovní úprava. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty.

Pozemek je užíván jako zahrada u stavby občanského vybavení stojící na pozemku p.č. 270/1 – vlastník stavby a pozemku: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Pozemek p.č. 269/3:

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zahrada o výměře 82 m². Pozemek je rovinný, v nepravidelném tvaru. Na pozemku není žádná stavba ani venkovní úprava. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty.

Pozemek je užíván jako zahrada u stavby občanského vybavení stojící na pozemku p.č. 270/1 – vlastník stavby a pozemku: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Rizika oceňované nemovité věci:

- 1/ Oceňované pozemky spadají do zóny s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody
- 2/ Z dostupných podkladů plyne, že na nemovité věci nevázne žádné Zástavní právo.
- 3/ Z dostupných podkladů plyne, že na nemovité věci nevázne žádné Věcné břemeno.

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/179

Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc je situována v hlavním městě Praze, k.ú. Kyje. Ve městě je úplná občanská vybavenost. V obci jsou zastávky – autobus, vlak, metro, tramvaj. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou, ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť. Ve městě je dále podzemní dráha, která se skládá ze tří linek A, B a C.

Oceňovaná nemovitá věc je situována na okraji města, cca 12,00 km od centra města.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce je oceňovaná nemovitá věc (pozemek p.č. 2574/149) zařazena v ploše „LR – lesní porosty“.



Dle Výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 10002 pro obec Praha, k.ú. Kyje je majitelem oceňované nemovité věci:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Oceňovaná nemovitá věc:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
2574/149	orná půda	52 m ²
Celkem.....		52 m ²

Způsob ochrany nemovitosti:

- Zemědělský půdní fond

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy:

- Změna výměru obnovou operátu.
- Změna číslování parcel.

Popis oceňované nemovité věci**Pozemek p.č. 2574/149:**

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako orná půda o výměře 52 m². Pozemek je rovinný, v trojúhelníkovém tvaru. Na pozemku nejsou situovány žádné venkovní úpravy ani stavby. Na pozemku jsou trvalé porosty.

Novým vlastníkem má být: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Rizika oceňované nemovité věci:

- 1/ Oceňovaný pozemek spadá do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2/ Z dostupných podkladů plyne, že na nemovité věci nevázne žádné zástavní právo ani věcné břemeno.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru**A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3**

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	2024-2026, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	obec Praha, k.ú. Nebušice + okolí
Účel užití	zahrada
Využitelnost	Zahrada, sady, zahrady, vinice

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	2024-2026, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	obec Praha, k.ú. Kyje + okolí
Účel užití	orná půda
Využitelnost	Zemědělství, zeleň

Časové hledisko: Pro zohlednění časového odstupe srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím ČSOB Indexu jako podpůrné metody. ČSOB Index je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočet ceny z jednoho období na jiné období. HB index (dnes ČSOB index) představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.

ČSOB index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. ČSOB index je stanovován z cen stavebních pozemků.

Velikost: V daném případě nebylo v rámci hodnotících kritérií uvažováno hledisko velikosti pozemku, které se běžně u pozemků využívá. Vzhledem k typu oceňovaného pozemku a jeho předpokládaného využití, není hledisko velikosti zásadním cenotvorným ukazatelem.

1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2024-2026 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Cena jednotk. (Kč/m ²)
1	Nebušice	1152/1	FO	FO	V-66958/2025-101	17.10.2025	59	59 000	1 000
2	Liboc	1359/1	FO	FO	V-56430/2025-101	3.9.2025	1 253	3 800 000	3 033
3	Lysolaje	388/5, 388/6	FO	FO	V-27647/2026-101	22.4.2026	21	84 000	4 000
4	Lysolaje	388/4	FO	FO	V-27648/2026-101	22.4.2026	12	48 000	4 000
5	Lysolaje	560/4	HL.M. PRAHA	FO	V-9593/2024-101	19.2.2024	29	121 800	4 200
6	Lysolaje	412/61, 560/5	HL.M. PRAHA	FO	V-6392/2026-101	29.1.2026	17	30 000	1 765
7	Vokovice	1281/452, 1281/462	FO	PO	V-40804/2024-101	15.7.2024	116	500 000	4 310
8	Ruzyně, Liboc	2234, 1061/81	PO	Nemovit. Družstvo Arnošt	V-55008/2025-101	27.8.2025	3 406	34 000 000	9 982
9	Ruzyně	1739/13, 1739/16, 1739/29	FO	HL.M. PRAHA	V-66569/2024-101	12.11.2024	112	481 600	4 300
10	Liboc	1018/1	HL.M. PRAHA	FO	V-54513/2024-101	19.9.2024	256	1 192 500	4 658

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 2, 3 a 4).

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2024-2026 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Cena jednotk. (Kč/m ²)
1	Kyje	2574/159, 2574/164, 2574/172	FO	PO	V-21783/2025-101	7.4.2025	10 922	36 191 618	3 314
2	Kyje	2574/10	FO	PO	V-45192/2024-101	5.8.2024	1 170	2 994 021	2 559
3	Kyje	2574/162	FO	PO	V-62490/2024-101	24.10.2024	6 632	15 607 969	2 353
4	Kyje	2807/2	HL.M. PRAHA	PO	V-10875/2025-101	20.2.2025	579	1 060 728	1 832
5	Kyje	2574/83	FO	PO	V-59230/2025-101	16.9.2025	31	41 435	1 337
6	Kyje	2574/82	FO	FO	V-81012/2025-101	15.12.2025	19	14 963	788
7	Kyje	2587/40	FO	FO	V-54552/2024-101	20.9.2024	5 903	6 500 000	1 101
8	Kbely	1991/15	PO	PO	V-76951/2024-101	19.12.2024	10 766	48 500 000	4 501
9	Vysočany	1722/1	PO	PO	V-38110/2024-101	1.7.2024	35 708	123 676 000	3 464
10	Hloubětín	1372/46	PO	PO	V-76948/2024-101	19.12.2024	20 234	111 400 000	5 506

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 1, 2 a 3).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze. Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 1 253 m², obec Praha, k.ú. Liboc.

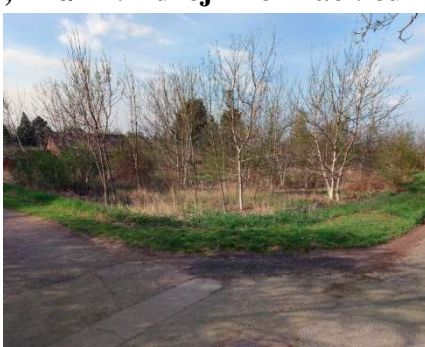
Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

PARCELA: **1359/1** (**zahrada**), kú: Liboc

1 253 m²

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 3.9.2025, č.j. V-56430/2025-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „SO3 – sportu a rekreace oddechu“.

Cena: 3 800 000,- Kč, tj. 3 033,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 21 m², obec Praha, k.ú. Lysolaje.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

PARCELA: **388/5** (**ostatní plochy**), kú: Lysolaje

16 m²

PARCELA: **388/6** (**ostatní plochy**), kú: Lysolaje

5 m²

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 22.4.2026, č.j. V-27647/2026-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše „OB – čistě obytné“.

Cena: 84 000,- Kč, tj. 4 000,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 12 m², obec Praha, k.ú. Lysolaje.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

PARCELA: **388/4** (ostatní plochy), kú: Lysolaje **12 m²**

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 22.4.2026, č.j. V-27648/2026-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „OB – čistě obytné“.

Cena: 48 000,- Kč, tj. 4 000,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 10 922 m², obec Praha, k.ú. Kyje.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

PARCELA: **2574/159** (orná půda), kú: Kyje **3 713 m²**

PARCELA: **2574/164** (orná půda), kú: Kyje **3 948 m²**

PARCELA: **2574/172** (orná půda), kú: Kyje **3 261 m²**

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 7.4.2025, č.j. V-21783/2025-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. V platném územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše „LR – lesní porosty, OP/OV-B – čistě obytné, všeobecně obytné“.

Cena: 36 191 618,- Kč, tj. 3 314,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 1 170 m², obec Praha, k.ú. Kyje.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

PARCELA: **2574/170 (orná půda)**, kú: Kyje

1 170 m²

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 5.8.2024, č.j. V-45192/2024-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „„LR – lesní porosty, OP/OV-B – čistě obytné, všeobecně obytné““.

Cena: 2 994 021,- Kč, tj. 2 559,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 6 632 m², obec Praha, k.ú. Kyje.

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

PARCELA: **2574/162** (orná půda), kú: Kyje

6 632 m²

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 24.10.2024, č.j. V-62490/204-101. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „LR – lesní porosty, OP/OV-B – čistě obytné, všeobecně obytné“.

Cena: 15 607 969,- Kč, tj. 2 353,- Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 523/2025 Sb.

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Oddíl 1-pozemek p.č. 269/2
 - 1.1. POZEMEK-p.č. 269/2 – § 4
 - 1.2. TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47
2. Oddíl 2-pozemek p.č. 269/3
 - 2.1. POZEMEK-p.č. 269/3 – § 6
 - 2.2. TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,014$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Budovy pro školství a zdravotnictví)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,600

1. Oddíl 1-pozemek p.č. 269/2

Jedná se o pozemek ve funkčním celku s pozemky p.č. 269/1, 270/2, 270/1. Vzhledem k tomu bude oceněn dle §4.

1.1 POZEMEK-p.č. 269/2 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Praha - oblast 20		
Základní cena pozemku	ZC	=	16 760,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,700
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,600
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,420

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 7\,039,2000 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	--

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
269/2	zahrada	99	696 880,80
POZEMEK-p.č. 269/2 – zjištěná cena			696 880,80 Kč

1.2 TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5		1,200					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
5 ks	líška obecná	269/2	25 r.	1 930,– Kč	–30 %	0,60	4 863,60 Kč
2 ks	líška obecná	269/2	15 r.	1 330,– Kč	–30 %	0,60	1 340,64 Kč
1 ks	myrabolán cistena	269/2	15 r.	1 330,– Kč	–30 %	0,60	670,32 Kč
3 ks	jasan ztepilý	269/2	15 r.	11 280,– Kč	–30 %	0,60	17 055,36 Kč
3 ks	jasan ztepilý	269/2	30 r.	21 780,– Kč	–30 %	0,60	32 931,36 Kč
2 ks	jasan ztepilý	269/2	40 r.	21 780,– Kč	–30 %	0,60	21 954,24 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	78 815,52 Kč
TRVALÉ POROSTY – zjištěná cena							78 815,52 Kč

2. Oddíl 2-pozemek p.č. 269/3

Jedná se o pozemek ve funkčním celku s pozemky p.č. 269/1, 270/2, 270/1. Vzhledem k tomu bude oceněn dle §4.

2.1 POZEMEK-p.č. 269/3 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Praha - oblast 20		
Základní cena pozemku	ZC	=	16 760,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	0,700
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku		Hodnocení znaku		P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití		0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky		0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo		0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání		0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů		0,00
Index omezujících vlivů		$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy		I _p	=	0,600
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_0 \times I_p$	=	0,420

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	ZCU = ZC × I = 7 039,2000 Kč/m ²
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
269/3	zahrada	82	577 214,40
POZEMEK-p.č. 269/3 – zjištěná cena			577 214,40 Kč

2.2 TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K ₅		1,200					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
2 ks	líška obecná	269/3	25 r.	1 930,- Kč	-30 %	0,60	1 945,44 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	1 945,44 Kč
TRVALÉ POROSTY – zjištěná cena					1 945,44 Kč		

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

Oddíl 1-pozemek p.č. 269/2

Výsledná cena

1. POZEMEK-p.č. 269/2	696 880,80 Kč
2. TRVALÉ POROSTY	78 815,52 Kč
Výsledná cena činí celkem	775 696,32 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	775 700,- Kč

Oddíl 2-pozemek p.č. 269/3

Výsledná cena

1. POZEMEK-p.č. 269/3	577 214,40 Kč
2. TRVALÉ POROSTY	1 945,44 Kč
Výsledná cena činí celkem	579 159,84 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	579 160,- Kč

Součet cen

Výsledná cena činí celkem	1 354 856,16 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 354 860,- Kč

Zjištěná cena: 1 354 860,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistapadesátčtyřitisíceosmsetšedesát Kč

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. POZEMEK-p.č. 2574/149 – § 6
2. TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

1. POZEMEK-p.č. 2574/149 – § 6**§ 6 – Zemědělské pozemky**

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Hlavní město Praha – vlastní území				+	560 %	
Úprava celkem				+	560 %	× 6,600
				Zákl. cena [Kč/m ²]		
Parc. č.	Název	BPEJ	ýměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
2574/149	orná půda	21000	52	15,82	104,4120	5 429,42
POZEMEK-p.č. 2574/149 – zjištěná cena					5 429,42 Kč	

2. TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47**Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)**

Polohový koeficient K ₅		1,200					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
1 ks	líška	2574/149	15 r.	1 330,– Kč	–30 %	0,25	279,30 Kč
1 ks	bez	2574/149	10 r.	520,– Kč	–30 %	0,25	109,20 Kč
2 ks	dřín obecný	2574/149	15 r.	1 330,– Kč	–30 %	0,25	558,60 Kč
2 ks	růže	2574/149	15 r.	1 090,– Kč	–30 %	0,25	457,80 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	1 404,90 Kč
TRVALÉ POROSTY – zjištěná cena					1 404,90 Kč		

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ**Výsledná cena**

1. POZEMEK-p.č. 2574/149	5 429,42 Kč
2. TRVALÉ POROSTY	1 404,90 Kč
Výsledná cena činí celkem	6 834,32 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	6 830,– Kč

Zjištěná cena: 6 830,– Kč

Cena slovy: šesttisícsmsetřicet Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno nepřímou metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku byla použita nepřímá porovnávací metoda, neboť v rámci provedeného průzkumu trhu nebyl zjištěn dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků, které by byly s oceňovaným pozemkem srovnatelné z hlediska jejich právního stavu, funkčního využití dle platné územně plánovací dokumentace, polohy, výměry a ostatních cenotvorných charakteristik.

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Kyje a podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je zařazen do ploch s funkčním využitím **LR – lesní porosty**. Na relevantním trhu nebyly zjištěny realizované převody pozemků se shodným funkčním využitím, které by bylo možné bezprostředně použít jako přímé srovnávací vzorky.

Jako podklad pro ocenění byly proto využity realizované převody pozemků situovaných rovněž v katastrálním území Kyje, jejichž charakter je oceňovanému pozemku blízký z hlediska polohy a dalších tržně významných parametrů. Tyto srovnávací pozemky jsou však z hlediska funkčního využití podle územního plánu pouze zčásti zařazeny do ploch **LR – lesní porosty**, přičemž jejich převažující část je zařazena do ploch **OB – všeobecně obytné**, což představuje podstatně odlišný rozvojový a ekonomický potenciál.

S ohledem na uvedené rozdíly nebylo možné převzaté jednotkové ceny aplikovat přímo. Zjištěné ceny byly proto podrobeny odborné analýze a odpovídajícím cenovým korekcím, které zohledňují zejména rozdílné funkční využití pozemků podle územního plánu a z něj vyplývající odlišný rozsah přípustného využití, investiční potenciál a tržní atraktivitu. Výsledná jednotková cena oceňovaného pozemku byla odvozena z takto upravených cen srovnávacích nemovitostí.

Použití nepřímé porovnávací metody je v daném případě plně odůvodněné, neboť představuje nejvhodnější způsob stanovení obvyklé ceny při absenci dostatečně srovnatelných přímých tržních transakcí. Zvolený postup respektuje zásady oceňování obvyklou cenou, vychází z dostupných tržních podkladů a zohledňuje všechny rozhodné okolnosti mající vliv na hodnotu oceňovaného pozemku.

Tato metoda vychází z realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Jednotlivé prodejní ceny byly nejprve přepočteny na cenovou úroveň ke dni ocenění pomocí ČSOB koeficientu. Následně byla stanovena jednotková cena vztažená na 1 m² pozemku.

Protože žádná srovnatelná nemovitost není s oceňovanou nemovitostí zcela totožná, byly rozdíly mezi jednotlivými vzorky a oceňovanou nemovitostí upraveny pomocí korekčních koeficientů. Byly použity zejména tyto koeficienty – lokalita, účel užití a zařazení do územního plánu a velikost.

Výpočet etalonu na str. 24-26 (horní polovina tabulky) byl proveden tak, že v jednotlivých kategoriích – lokalita, účel užití a zařazení do územního plánu a velikost – byly srovnávané nemovité věci hodnoceny pomocí korekčních koeficientů. V každé kategorii byla vždy minimálně jedna nemovitost vyhodnocena jako obdobná, případně nejvíce se přibližující oceňované nemovitosti; této byla přiřazena hodnota koeficientu 1,00. Ostatní porovnávané nemovitosti byly následně v dané kategorii upravovány příslušnými koeficienty v relaci k této referenční hodnotě. Následně oceňovaná nemovitost (spodní část tabulky) je hodnocena korekčními koeficienty ve vztahu k výše uvedenému etalonu.

Vzhledem ke specifickému funkčnímu využití pozemků určených pro plochy lesních porostů je počet tržních transakcí v daném segmentu dlouhodobě velmi nízký, a jejich využitelnost pro přímé porovnání je proto omezená.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. **Výsledkem porovnávací metody je obvyklá cena nemovité věci.**

A/ Výpočet porovnávacím způsobem – pozemek p.č. 269/2

Ocenění indexovou porovnávací metodou - pozemek p.č. 269/2 - zahrada				
a) srovnatelné nem. věci		1	2	3
Katastrální území		Liboc	Lysolaje	Lysolaje
Výměra pozemků (m ²)		1 253	21	12
Cena (Kč)		3 800 000	84 000	48 000
Podíl		1/1	1/1	1/1
Jednotková cena (Kč/m ²)		3 033	4 000	4 000
ČSOB Index		1,05	1,00	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m ²)		3 184	4 000	4 000
Váha		1	1	1
Průměrná jednotková cena (Kč/m ²)		3 728		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,00	1,00	1,00
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	1,00	1,00	1,00
3	Velikost	0,80	1,00	1,00
Celkový index srovnávací nemovité věci		0,80	1,00	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích nemovitých věcí			0,93	
b) oceňovaná nem. věc				
Poloha oceňované nemovité věci		obec Praha, k.ú. Nebušice		
Výměra pozemku (m ²)		99		
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti				
1	Lokalita	1,00		
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	0,99		
3	Velikost	1,00		
4	Záplavové území Q5	0,80		
Celkový index oceňované nemovité věci		0,79		
Poměr indexů		0,85		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²)		3 169		
Porovnávací hodnota (Kč)		313 731		
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno (Kč)		313 730		

A/ Výpočet porovnávacím způsobem – pozemek p.č. 269/3

Ocenění indexovou porovnávací metodou - pozemek p.č. 269/3 - zahrada				
a) srovnatelné nem. věci		1	2	3
Katastrální území		Liboc	Lysolaje	Lysolaje
Výměra pozemků (m²)		1 253	21	12
Cena (Kč)		3 800 000	84 000	48 000
Podíl		1/1	1/1	1/1
Jednotková cena (Kč/m²)		3 033	4 000	4 000
ČSOB Index		1,05	1,00	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m²)		3 184	4 000	4 000
Váha		1	1	1
Průměrná jednotková cena (Kč/m²)		3 728		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,00	1,00	1,00
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	1,00	1,00	1,00
3	Velikost	0,80	1,00	1,00
Celkový index srovnávací nemovité věci		0,80	1,00	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích nemovitých věcí			0,93	
b) oceňovaná nem. věc				
Poloha oceňované nemovité věci		obec Praha, k.ú. Nebušice		
Výměra pozemku (m²)		82		
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti				
1	Lokalita	1,00		
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	0,99		
3	Velikost	1,00		
4	Záplavové území Q5	0,80		
Celkový index oceňované nemovité věci		0,79		
Poměr indexů		0,85		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)		3 169		
Porovnávací hodnota (Kč)		259 858		
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno (Kč)		259 860		

B/ Výpočet porovnávacím způsobem – pozemek p.č. 2574/149

Ocenění indexovou porovnávací metodou - pozemek p.č. 2574/149 - orná půda				
a) srovnatelné nem. věci		1	2	3
Katastrální území		Kyje	Kyje	Kyje
Výměra pozemků (m²)		10 922	1 170	6 632
Cena (Kč)		36 191 618	2 994 021	15 607 969
Podíl		1/1	1/1	1/1
Jednotková cena (Kč/m²)		3 314	2 559	2 353
ČSOB Index		1,06	1,12	1,10
Jednotková cena upravená (Kč/m²)		3 512	2 866	2 589
Váha		1	1	1
Průměrná jednotková cena (Kč/m²)		2 989		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,00	1,00	1,00
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	1,00	1,00	1,00
3	Velikost	1,15	1,00	1,10
Celkový index srovnávací nemovité věci		1,15	1,00	1,10
Průměrný celkový index srovnávacích nemovitých věcí			1,08	
b) oceňovaná nem. věc				
Poloha oceňované nemovité věci		obec Praha, k.ú. Kyje		
Výměra pozemku (m²)		52		
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti				
1	Lokalita	0,95		
2	Účel užití a zařazení dle ÚP	0,80		
3	Velikost	0,95		
Celkový index oceňované nemovité věci		0,72		
Poměr indexů		0,67		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)		2 003		
Porovnávací hodnota (Kč)		104 156		
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno (Kč)		104 160		

4.3.2 Metoda porovnávací - rekapitulace zjištěných hodnot**A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3**

Porovnávací hodnota-pozemek p.č. 269/2 – zahrada	313 730,- Kč
Porovnávací hodnota-pozemek p.č. 269/3 – zahrada	259 860,- Kč

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Porovnávací hodnota-pozemek p.č. 2574/149 – orná půda	104 160,- Kč
--	---------------------

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku. Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

Zjištěná cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.-pozemek p.č. 269/2-zahrada	775 700,- Kč
Obvyklá cena–pozemku p.č. 269/2-zahrada	313 730,- Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.-pozemek p.č. 269/3-zahrada	579 160,- Kč
Obvyklá cena–pozemek p.č. 269/3-zahrada	259 860,- Kč

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

Zjištěná cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.-pozemek p.č. 2574/149-orná půda	6 830,- Kč
Obvyklá cena-pozemek p.č. 2574/149-orná půda	104 160,- Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena pozemků:

A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 269/2 – zahrada,

pozemek p.č. 269/3 – zahrada situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Nebušice, ulice K Vodárně

B/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 2574/149 – orná půda situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Kyje, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni vyhotovení byla zjištěná cena a určena obvyklá cena pozemků:

A/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 269/2 – zahrada,

pozemek p.č. 269/3 – zahrada situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Nebušice, ulice K Vodárně

B/ Ocenění pozemků - LV č. 10002:

Pozemek p.č. 2574/149 – orná půda situovaný v hl. m. Praha, k.ú. Kyje, a to v následující výši:

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

A/ Zjištěná cena – pozemku 269/2 – zahrada

775 700,- Kč

Cena slovy: sedmsetsedmdesátpěttisíc sedmset Kč

A/ Obvyklá cena – pozemek 269/2 – zahrada

313 730,- Kč

Cena slovy: třistatřinácttisíc sedmset třicet Kč

A/ Zjištěná cena – pozemku 269/3 – zahrada

579 160,- Kč

Cena slovy: pětsetsedmdesátdevěttisícjedenstošedesát Kč

A/ Obvyklá cena – pozemek 269/3 – zahrada

259 860,- Kč

Cena slovy: dvěstěpadesátdevěttisíc osmsetšedesát Kč

B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

B/ Zjištěná cena – pozemek 2574/149 – orná půda

6 830,- Kč

Cena slovy: šesttisícosmsetřicet Kč

B/ Obvyklá cena – pozemek 2574/149 – orná půda

104 160,- Kč

Cena slovy: jednočtyřitisícejednošedesát Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejších nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Stanovená obvyklá cena je platná ke dni ocenění a její platnost je 12 měsíců, pokud se zásadně nezmění podmínky trhu. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- *Úřední oceňování majetku 2026*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-151-1.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, II. doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědomě následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

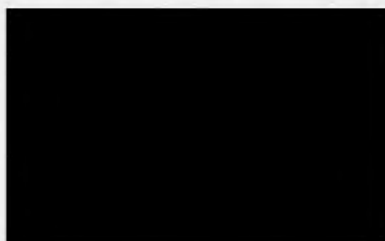
Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděl v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedčením Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055092/2026.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 3.7.2026

7/ PŘÍLOHY

7.1 OBJEDNÁVKA



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
adresa: nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3-Žižkov

Váš dopis zní:
Ze dne:
Naše zn.: SPÚ 21365/072026
JID: spudms00000016734881
Výřizuje:
Tel.:
E-mail:
ODS: 219per3

Zhotovitel:


Datum: 1.6.2026

OBJEDNÁVKA k výzvě s názvem STČ/189_HMP_Kyje_Nebušice_pozemky (dále jen „Výzva“), učiněné v rámci DNS 10 – Vypracování znaleckých posudků pro ocenění nemovitosti. Znalecký posudek bude vypracován za účelem převodu sousedícího zemědělského pozemku podle § 11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění platném do 31. 7. 2016.

Objednatel:
Česká republika - Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“)
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
Krajský pozemkový úřad Středočeský kraj a hl. m. Praha
Adresa pro doručování: nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO: 01312774

Kontaktní osoba Objednatele pro převzetí znaleckého posudku:

Jméno: Ing. Michaela Svobodová
Telefon: 702 126 644 E-mail: michaela.svobodova@spu.gov.cz

Zhotovitel:


IČO: 10221310

Objednatel tímto, po provedeném hodnocení nabídek podaných v souladu s Výzvou v rámci „DNS 10 – Vypracování znaleckých posudků pro ocenění nemovitosti“ (dále jen „DNS 10“), objednává u Zhotovitele vypracování znaleckého posudku (dále jen „dilo“ nebo „znalecký posudek“) dle níže uvedených požadavků.
Zhotovitel se touto objednávkou zavazuje dle pro Objednatele provést. Rozsah plnění je uveden v článku I. této objednávky.

Čl. I. Předmět objednávky a účel díla

Úplatný převod sousedního pozemku

Účel znaleckého posudku:

Převod zemědělského pozemku podle § 11 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění platném do 31. 7. 2016. Na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad zemědělský pozemek vlastníkov, popřípadě spoluvlastníkům sousedícího zemědělského pozemku, pokud o zemědělský pozemek nepožádá osoba podle § 10. Převest však nelze zemědělský pozemek, jehož výměra přesahuje 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka, popřípadě spoluvlastníků.

Požadovaná cena (odborná otázka):

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Cena je včetně součástí a příslušenství pozemku.

Kupující věci nemovité (věci nemovitých):

Hlavní město Praha – MHMP

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²
Praha	Nebušice	269/2	zahrada	99
Praha	Nebušice	269/2	zahrada	82
Praha	Kyje	2574/149	orná půda	52

Čl. II. Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit Zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě nabídky, podané Zhotovitelem v rámci veřejné zakázky v DNS 10 zahájené Výzvou.

Celková cena za znalecký posudek činí:

Cena bez DPH	14.200 Kč
Cena DPH	2.982 Kč
Cena včetně DPH	17.182 Kč

Čl. III. Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré požadavky a obsahovat náležitosti dle **Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad** (dále jen „**Standardy**“), které jsou uvedeny v E-ZAKu, v detailu DNS 10 <https://zakazky.spucr.cz/dns00000013> v záložce „Zadávací dokumentace“. Rovněž musí splňovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů. V případě, že v průběhu plnění předmětu této objednávky nabude platnosti a účinnosti novela některého z předpisů, popřípadě nabude platnosti a účinnosti jiný předpis vztahující se k předmětu plnění díla, je Zhotovitel povinen při realizaci veřejné zakázky řídit se těmito novými předpisy.

Čl. IV. Součástí znaleckého posudku bude mimo jiné:

- Prohlášení o nepodjatosti.
- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Objednávka znaleckého posudku vyhotovená objednatelem.

Čl. V. Akceptace objednávky

Objednávka bude považována za akceptovanou okamžikem jejího odeslání vybranému dodavateli prostřednictvím profilu zadavatele, tzn. elektronickým nástrojem E-ZAK, a to ze strany objednatele. Dodavatel tímto okamžikem nabývá závazek k plnění, neboť podáním nabídky v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou vyjádřil vůli uzavřít smlouvu (resp. akceptovat objednávku) za podmínek uvedených ve Výzvě. Pro vyloučení všech pochybností Objednatel uvádí, že v souladu s § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, je dokument odeslaný prostřednictvím elektronického nástroje považován za doručený okamžikem jeho odeslání, tj. okamžikem odeslání datové zprávy na elektronickou adresu adresáta v systému E-ZAK.

Čl. VI. Termín předání

Zhotovitel se zavazuje předat dílo Objednateli do **30 pracovních dnů** ode dne doručení této objednávky prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK. Uvedená lhůta odpovídá době plnění, kterou Zhotovitel stanovil ve své nabídce podané v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou. Tato doba plnění byla jedním z hodnotících kritérií a její dodržení je závazné. Jakákoli změna této lhůty by představovala podstatnou změnu podmínek objednávky, a proto je její prodloužení přípustné pouze ve výjimečných případech, a to z objektivních důvodů, které nevznikly na straně Zhotovitele.

Čl. VII. Forma odevzdání znaleckého posudku

1. 2x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. s platností originálu.
2. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb.
3. Sken ve formátu PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku, včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.
4. Obě formy znaleckého posudku (listinná podoba i sken) budou předány Zhotovitelem Objednateli na adresu doručení uvedenou v čl. VIII. této objednávky v termínu dle čl. VI. této objednávky.

Čl. VIII. Místo a způsob doručení znaleckého posudku:

1. Znalecký posudek v listinné podobě bude předán na adrese: nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 – Žižkov.
2. Sken znaleckého posudku bude zaslán do výše uvedené datové schránky SPÚ ve formátu dle čl. VII. této objednávky.

Čl. IX. Převzetí znaleckého posudku:

1. Objednatel převezme pouze dílo, které bylo řádně splněno bez závad ve shodě se Standardy. Jakákoliv neshoda se Standardy je vždy považována za vadu díla a je důvodem nepřevzetí díla Objednatelem. Dalším důvodem nepřevzetí díla jsou jiné vady díla, které neumožňují použít dílo k požadovanému účelu.

2. Zhotovitel se zavazuje podat písemné vysvětlení k převzatému znaleckému posudku. Znalec buď rozporovanou cenu potvrdí nebo dodatkem znaleckého posudku určí jinak. Náklady s tím spojené jsou součástí nabídkové a sjednané ceny.
3. Pokud dílčí plnění obsahuje vady a nedodělky, postupují smluvní strany dle čl. XI. této objednávky.
4. Plnění je dokončeno protokolárním převzetím znaleckého posudku s podpisem Objednatele, který je zaslán Zhotoviteli formou e-mailu. Objednatel dílo převezme ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od doručení díla, pokud nejsou důvody pro nepřevzetí podle čl. IX. odst.1 této objednávky. Za tento protokol lze považovat také písemné sdělení, že znalecký posudek byl Objednatelem převzat.
5. Po převzetí znaleckého posudku Objednatelem je možné vystavit fakturu.

Č. X. Platební a fakturační podmínky:

1. Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):
Obchodní firma Zhotovitele
Cena 14.200 Kč bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby
Číslo účtu Zhotovitele
2. Fakturační adresou bude vždy: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774. Na faktuře bude uveden konečný příjemce plnění díla: KPÚ pro KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha. Elektronická faktura bude doručena do datové nebo e-mailové schránky (epodatelna@spu.gov.cz) Objednatele.
3. Objednatel je povinen uhradit Zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání Objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného Zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být Objednatelem potvrzený protokol o převzetí znaleckého posudku. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.
4. Dřívější termín plnění dílčích plnění se připouští za podmínky, že k financování díla budou ze státního rozpočtu uvolněny potřebné finanční prostředky na účet Objednatele v době dřívějšího plnění. Podmínkou dřívější fakturace je písemný souhlas Objednatele.
5. Zhotovitel bude zasílat Objednateli fakturu v jednom vyhotovení, které musí splňovat náležitosti podle předpisů o vedení účetnictví. Zároveň s cenou za znalecký posudek vypočte Zhotovitel i DPH podle platných zákonů. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem a touto objednávkou stanovené náležitosti, je Objednatel povinen bezodkladně fakturu vrátit Zhotoviteli s tím, že Zhotovitel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není Objednatel v prodlení s úhradou. Nedílnou součástí faktury bude protokol o převzetí znaleckého posudku Objednatelem, bez vad a nedodělků.
6. Splatnost faktury je **10 kalendářních dnů** ode dne doručení Objednateli. Případně-li termín splatnosti na den, který není pracovním dnem, posouvá se termín splatnosti na nejbližší následující pracovní den. Ke splnění dluhu Objednatele dojde odepsáním částky z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zhotovitele.
7. Poslední faktura v kalendářním roce musí být Objednateli doručena nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku.
8. Zhotovitel tímto bere na vědomí, že Objednatel je organizační složkou státu a jeho stav účtu závisí na převodu finančních prostředků ze státního rozpočtu. Zhotovitel souhlasí s tím, že v případě nedostatku finančních prostředků na účtu Objednatele dojde k zaplacení faktury

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 - Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spuor.cz

po obdržení potřebných finančních prostředků, a že časová prodleva z těchto důvodů nebude započítána do doby splatnosti uvedené na faktuře (dojde k zastavení běhu této doby splatnosti), a že nelze z těchto důvodů vůči Objednateli uplatňovat žádné sankce. Objednatel se zavazuje, že v případě, že tato skutečnost nastane, oznámí ji neprodleně, a to písemně, Zhotoviteli nejpozději do 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury, popř. do 3 pracovních dnů od okamžiku, kdy se Objednatel dověděl o vzniku této skutečnosti, nastane-li ve lhůtě kratší než 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury.

Čl. XI. Vady díla, smluvní pokuty, sankce

1. Smluvní pokuta za nesplnění termínu předání díla činí 0,2 % z ceny díla v Kč bez DPH dle čl. II. této objednávky, a to za každý den prodlení s provedením díla. Nejméně však činí tato smluvní pokuta 100 Kč za každý kalendářní den tohoto prodlení. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši plnění.
2. Zhotovitel Objednateli poskytuje záruku za kvalitu předaného díla.
3. Vady díla: Dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným v této objednávce, případně požadavkům obecně závazných norem nebo předpisů a není v souladu se Standardy.
4. Objednatel písemně oznámí Zhotoviteli do 30 kalendářních dnů od doručení díla vadu díla, která neumožnila jeho převzetí. Zhotovitel je povinen do 3 pracovních dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává, či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla Zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 pracovních dnů od uznání vady, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony. Podkladem je písemné oznámení o specifikovaných vadách podle ustanovení § 2618 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a potvrzení Zhotovitele o uznání vady.
5. Objednatel si vyhrazuje právo prodloužit lhůtu na oznámení vad díla s důsledky nepřevzetí v případě, že dílo bude nutno přezkoumat Oddělením tvorby cen a verifikace.
6. Je-li Zhotovitel v prodlení s odstraněním vad, uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 4. tohoto článku objednávky. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši díla.
7. Zhotovitel se zavazuje zdržet se šíření jemu předaných podkladů a informací vůči třetí osobě. Tyto mohou být předány třetí osobě jen se souhlasem Objednatele a v souladu s vyhotovením díla. Za porušení této povinnosti, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
8. Bude-li ze strany Zhotovitele porušena právní povinnost, která je stanovena předpisy, a Objednatel učiní nebo opomene či nebude moci učinit pro porušení takové povinnosti následné činnosti, v jejichž důsledku bude sankcionován ze strany orgánů veřejné správy, je příslušný Zhotovitel povinen tuto částku jako vzniklou škodu Objednateli nahradit, pokud nebyla způsobena zcela či zčásti v důsledku jednání či opomenutí Objednatele nebo pokud na možné porušení předpisů Zhotovitel Objednatele předem neupozornil.
9. V případě prodlení kterékoliv smluvní strany se zaplacením peněžitě částky vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.
10. Splatnost veškerých sankcí a smluvních pokut sjednaných v této smlouvě činí 10 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování příslušné sankce či pokuty.

Čl. XII. Důvody pro změnu nebo odstoupení od objednávky

1. Zjistí-li Objednatel, že Zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi vyplývajícími z této objednávky či stanovenými obecně závaznými právními předpisy, je Objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby Zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže Zhotovitel díla tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup Zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení objednávky, je Objednatel oprávněn odstoupit od objednávky (§ 2593 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Vznikne-li z těchto důvodů Objednateli škoda, je Zhotovitel povinen průkazně vyčíslenou škodu uhradit.
2. Pokud na straně Objednatele vznikl důvod pro změnu nebo zrušení závazku, je povinen nahradit Zhotoviteli nutné náklady, které mu vznikly v souvislosti s přípravou na plnění závazku, se změnou či zrušením závazku. Zhotovitel není povinen přistoupit na změnu nebo zrušení závazku, jestliže o to Objednatel nepožádá bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistil nebo mohl zjistit skutečnost rozhodnou pro změnu nebo zrušení závazku.
3. Objednatel si vyhrazuje právo udělit pokyn k přerušení prací v případě nedostatku finančních prostředků na tyto práce přidělených z rozpočtu SPÚ. Při přerušení prací na základě pokynu Objednatele se provede inventarizace rozpracovanosti, Zhotovitel doloží rozpracovanost a tyto práce budou v této výši uhrazeny na základě oboustranně potvrzeného protokolu. O dobu přerušení prací se prodlouží lhůty k předání díla, pokud nebude dohodnuto jinak. Zhotovitel toto právo Objednatele plně akceptuje.
4. Objednatel je dále oprávněn odstoupit od této objednávky v těchto případech:
 - Prodlení s plněním po dobu delší jak 10 dnů od akceptované doby uvedené v objednávce.
 - Zjistí se důvody pro vyloučení Zhotovitele dle § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
 - Zhotoviteli bylo třikrát nepřevzato dílo Objednatelem z důvodů vad a nedodělků
 - Vyjde najevo, že Zhotovitel uvedl v rámci řízení o zadání veřejné zakázky v dynamickém nákupním systému nepravdivé či zkreslené informace, které měly zřejmý vliv na výběr Zhotovitele.
 - Pokud Zhotovitel poruší tuto objednávku podstatným způsobem.
5. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od objednávky, pokud:
 - Vůči majetku Zhotovitele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku.
 - Zhotovitel vstoupí do likvidace, Zhotoviteli byla pozastaveno oprávnění nebo zaniklo oprávnění.
6. Vznik některé ze skutečností uvedených v odstavci 5 je každá smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od objednávky však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od objednávky.
7. Pokud odstoupí od objednávky některá ze smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku, smluvní strany sepiší protokol o stavu prováděného díla ke dni odstoupení od objednávky. Protokol musí obsahovat zejména soupis veškerých uskutečněných prací a dodávek ke dni odstoupení od objednávky. Závěrem protokolu smluvní strany uvedou finanční hodnotu dosud provedeného díla. V případě, že se smluvní strany na finanční hodnotě díla neshodnou, nechají vypracovat znalecký posudek příslušným soudním znalcem. Smluvní strany se zavazují přijmout tento posudek jako konečný ke stanovení

finanční hodnoty díla. K určení znalce, jakož i k úhradě ceny za vypracování posudku je příslušný Objednatel.

8. Odstoupení od objednávky bude oznámeno písemně prostřednictvím datové schránky, případně formou doporučeného dopisu s dodejkou. Účinky odstoupení od objednávky nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
9. V případě odstoupení od objednávky se Zhotovitel zavazuje na žádost Objednatele vrátit podklady, příp. i poskytnout nebo dát k dispozici všechny doklady spjaté s vyhotovením díla.
10. Odstoupením od objednávky nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a případnou náhradu škody.
11. Do doby vyčíslení oprávněných nároků smluvních stran a do doby dohody o vzájemném vyrovnání těchto nároků, je Objednatel oprávněn zadržet veškeré fakturované a splatné platby Zhotoviteli.

Čl. XIII. Nakládání se znaleckými posudky

S ohledem na zajištění s nakládáním osobních údajů fyzických osob v nezbytně nutném rozsahu, nebudou znalecké posudky obsahovat kopie kupních smluv. Zhotovitel doloží skutečnost, že se s kupními smlouvami řádně seznámil, uvedením čísla vkladového řízení ČÚZK. Zhotovitel uvedením čísla řízení ČÚZK prohlašuje, že veškeré údaje jsou pravdivé a byly ověřeny podle příslušných smluv.

Čl. XIV. Zpracování osobních údajů

V souvislosti s realizací práv a povinností vyplývajících z této objednávky bude mít Zhotovitel přístup k informacím Státního pozemkového úřadu, které jsou nezbytné k plnění objednávky, včetně osobních údajů v nich obsažených. Zhotovitel se tak stává zpracovatelem osobních údajů a zavazuje se, že s těmito údaji bude dále nakládáno podle platných právních předpisů, zejména v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a o změně některých zákonů, nebo zákonným předpisem, který tento zákon novelizuje.

Čl. XV. Ochrana informací Státního pozemkového úřadu

Všechny informace, ať už v písemné, ústní, vizuální, elektronické nebo jiné podobě, které byly či budou poskytnuty Zhotoviteli Objednatelem nebo jeho jménem po dni akceptace této objednávky bude Zhotovitel pokládat za neveřejné a bude s nimi nakládat v souladu s ustanoveními této objednávky. Tyto informace budou mít smluvní režim vztahující se na informace důvěrné ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. XVI. Jiná ujednání

1. Při provádění díla je Zhotovitel vázán pokyny Objednatele. Objednatel i Zhotovitel se zavazují navzájem poskytnout součinnost nutnou pro vypracování předmětu díla. Smluvní strany se dohodly na tom, že Zhotovitel není oprávněn dílo, které je předmětem plnění, bez písemného souhlasu Objednatele dále prodávat či s ním jinak nakládat.
2. Objednatel je oprávněn průběžně kontrolovat provádění díla.
3. Zhotovitel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti prověřováním hospodárného využití veřejných prostředků.

4. SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje subjekt osobních údajů, že jeho uvedené osobní údaje zpracovává pro účely realizace výše uvedeného účelu. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. SPÚ se zavazuje, že při správě a zpracování osobních údajů bude dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XVII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto objednávkou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebo jiného příslušného obecně závazného právního předpisu
2. Veškeré změny a doplňky této objednávky, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu se pro účely změny objednávky nepovažuje e-mailová zpráva.
3. Závazky za plnění této objednávky přecházejí v případě transformace Zhotovitele nebo Objednatele na jejich právní nástupce.
4. Stane-li se některé ustanovení této objednávky neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této objednávky, které zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit tuto objednávku včetně všech případných dodatků, kterými se doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, pokud hodnota předmětu plnění přesahuje 50 000 Kč bez DPH. Uveřejnění se provádí prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dále dohodly, že objednávku podléhající uveřejnění v registru smluv zašle k uveřejnění Objednatel.
6. Objedávka nabývá platnosti a účinnosti dnem její akceptace dle čl. V.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato objednávka byla uzavřena na základě nabídky Zhotovitele podané v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou, jejíž součástí byl i návrh této objednávky. Zhotovitel se s jejím obsahem seznámil před podáním nabídky a jejím podáním vyjádřil vůli uzavřít smlouvu (resp. akceptovat objednávku) za podmínek v ní uvedených. Objednatel následně do objednávky doplnil údaje vycházející z nabídky vybraného dodavatele - Zhotovitele. Zhotovitel rovněž souhlasí s ustanovením čl. V, který upravuje způsob akceptace této objednávky. Objedávka byla uzavřena podle pravé a svobodné vůle smluvních stran, určitě, vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti žádného z účastníků.

„elektronicky podepsáno“

Reditel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 - Žitkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spup.cz

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: úplatný převod MHMP pro Státní pozemkový úřad

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729876 Nebušice List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
269/2	99	zahrada		zemědělský půdní fond
269/3	82	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPŮ-010091/2013 OMV/1 listina podána pod č.j. Z-4822/13 ze dne 02.01.2013.

Z-8759/2013-101

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
269/2	21010	99
269/3	21010	82

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 13:55:02

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **729876 Nebušice** List vlastnictví: **10002**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

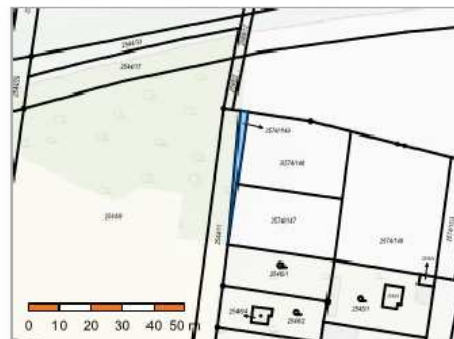
Vyhotovil: Vyhotoveno: 19.05.2026 14:11:10
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: 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
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

7.3 INFORMACE O POZEMKU

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2574/149](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Kyje \[731226\]](#)
Číslo LV: [10002](#)
Výměra [m²]: 52
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21000 	52

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

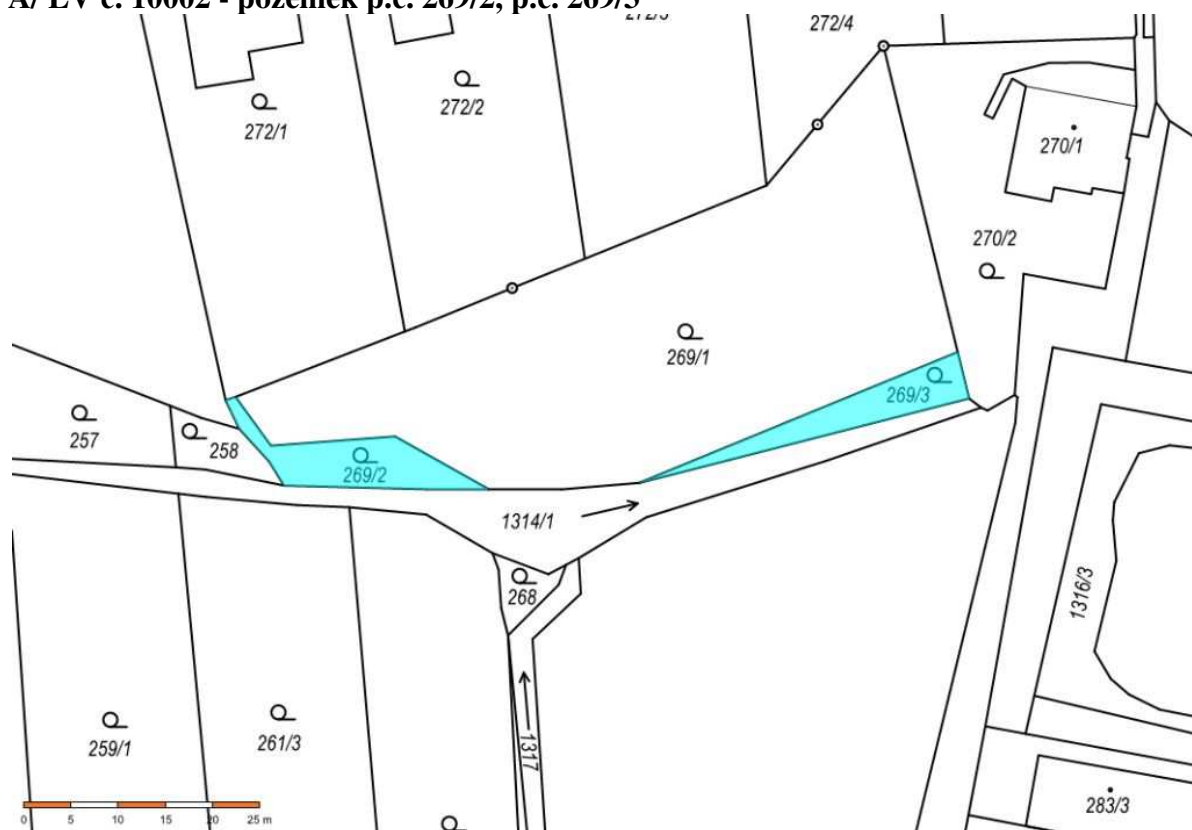
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.06.2026 09:20.

7.4 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3

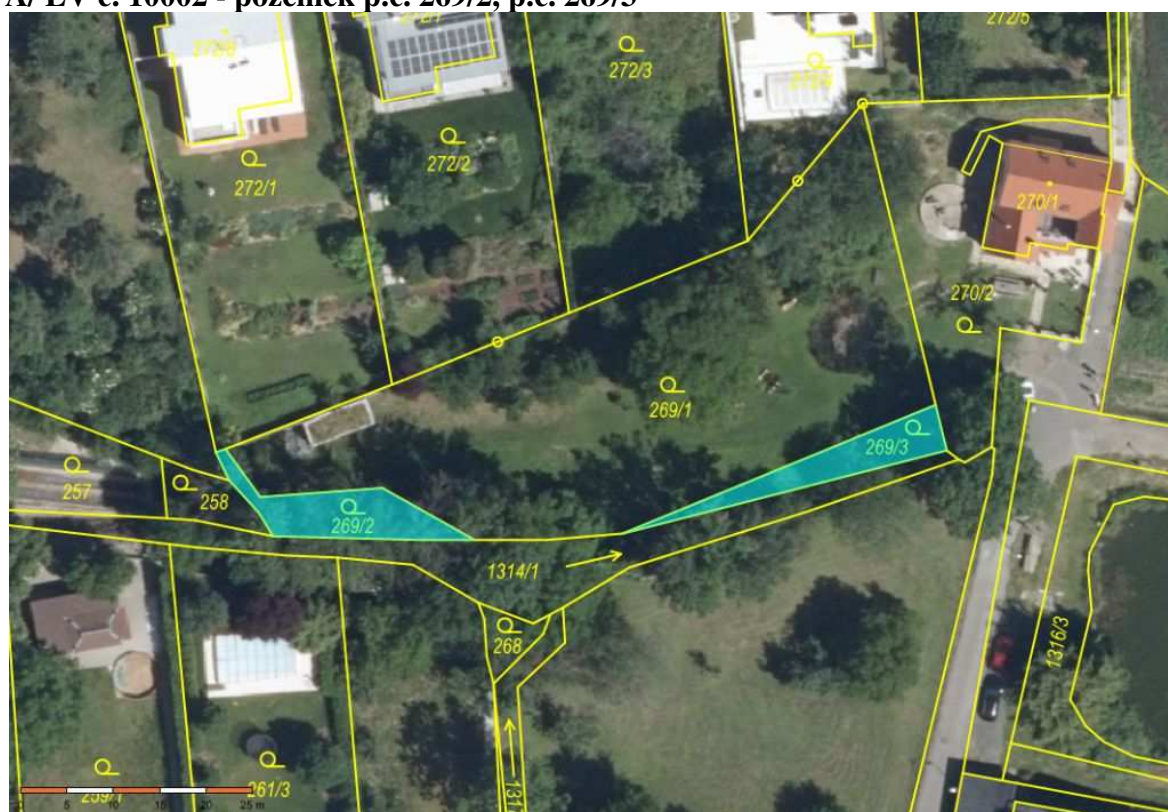


B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149



7.5 ORTOFOTOMAPA

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2, p.č. 269/3



B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149

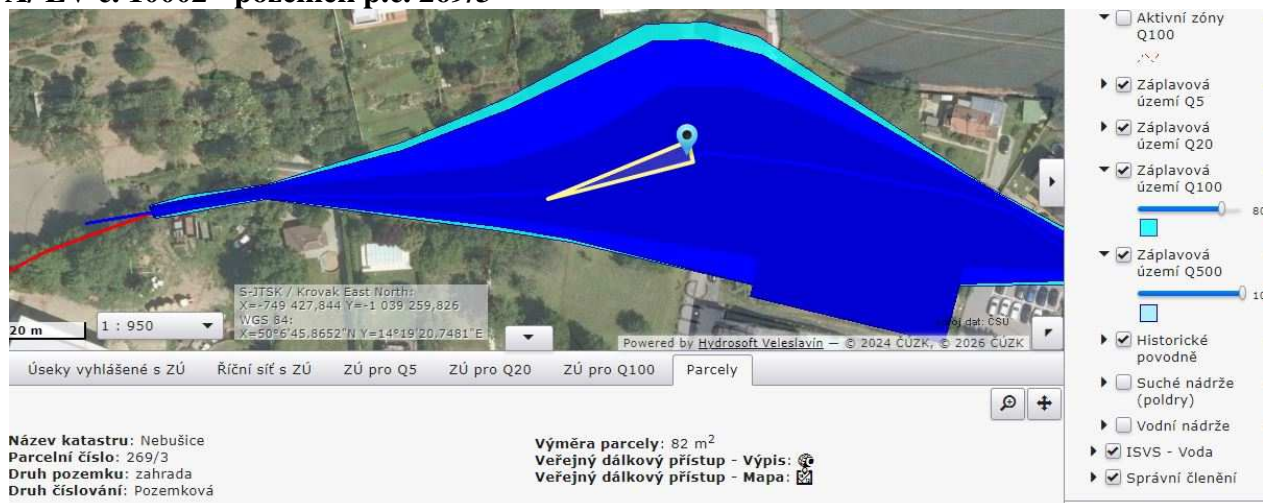


7.6 POVODŇOVÁ MAPA

A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/2



A/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 269/3



B/ LV č. 10002 - pozemek p.č. 2574/149



Zdroj: <http://dppcr.cz/>

7.7 FOTODOKUMENTACE

A/ POHLEDY (pozemek p.č. 269/2) ze dne 8.6.2026



A/ POHLEDY (pozemek p.č. 269/3) ze dne 8.6.2026



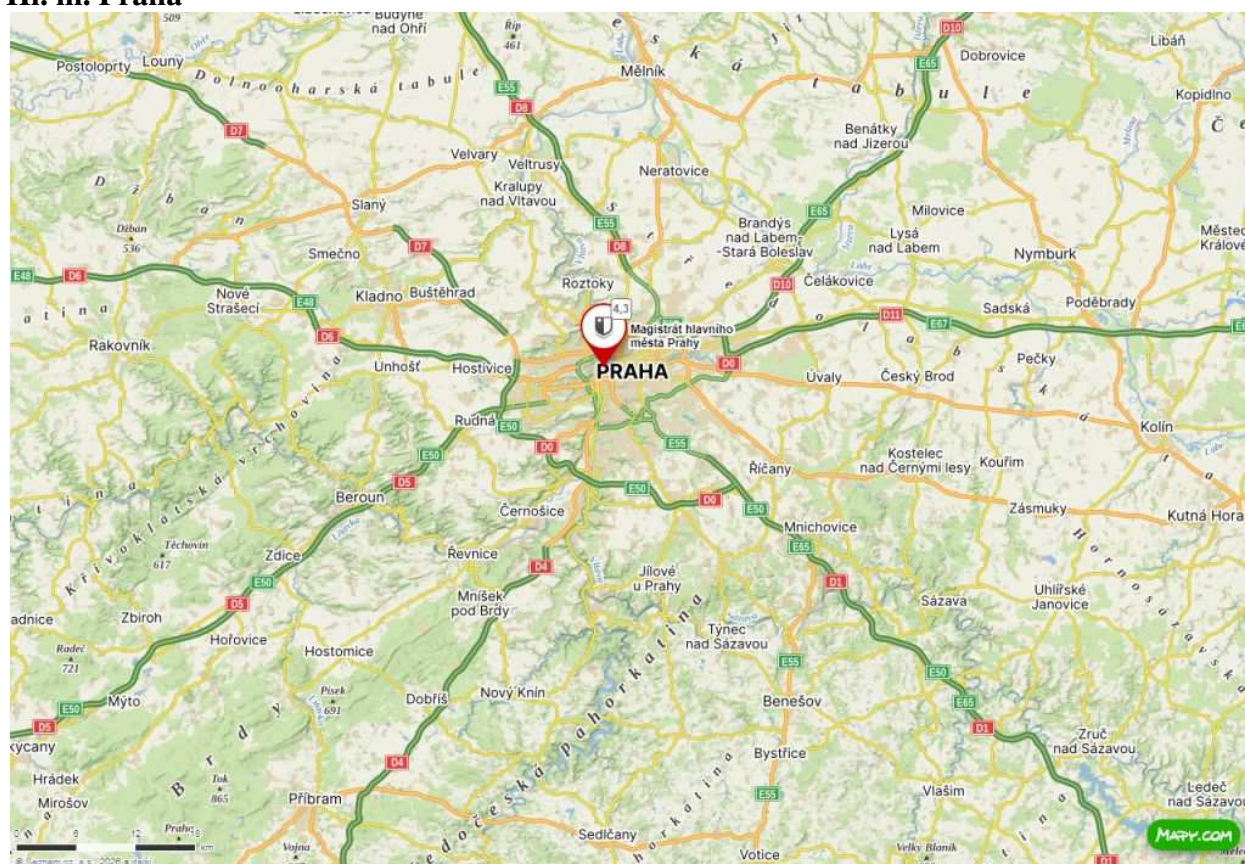


B/ POHLEDY (pozemek p.č. 2574/149) ze dne 8.6.2026

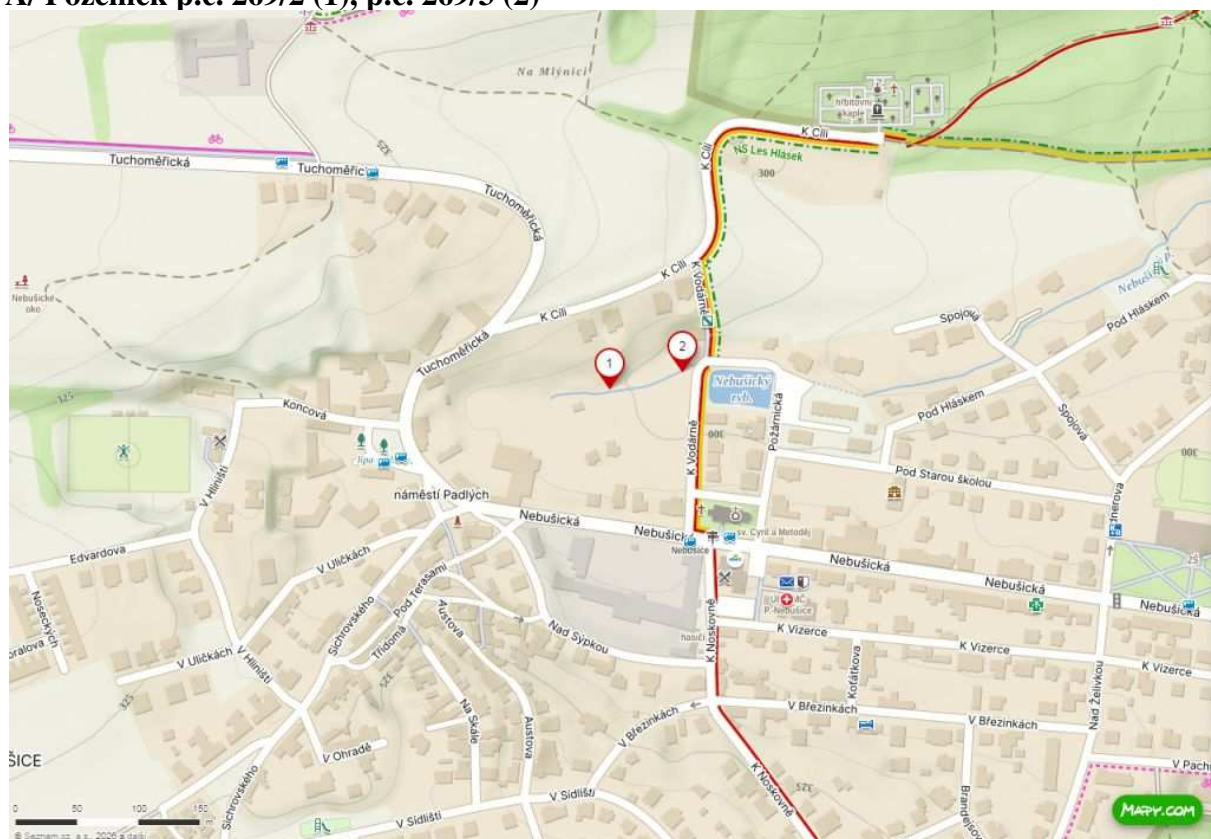




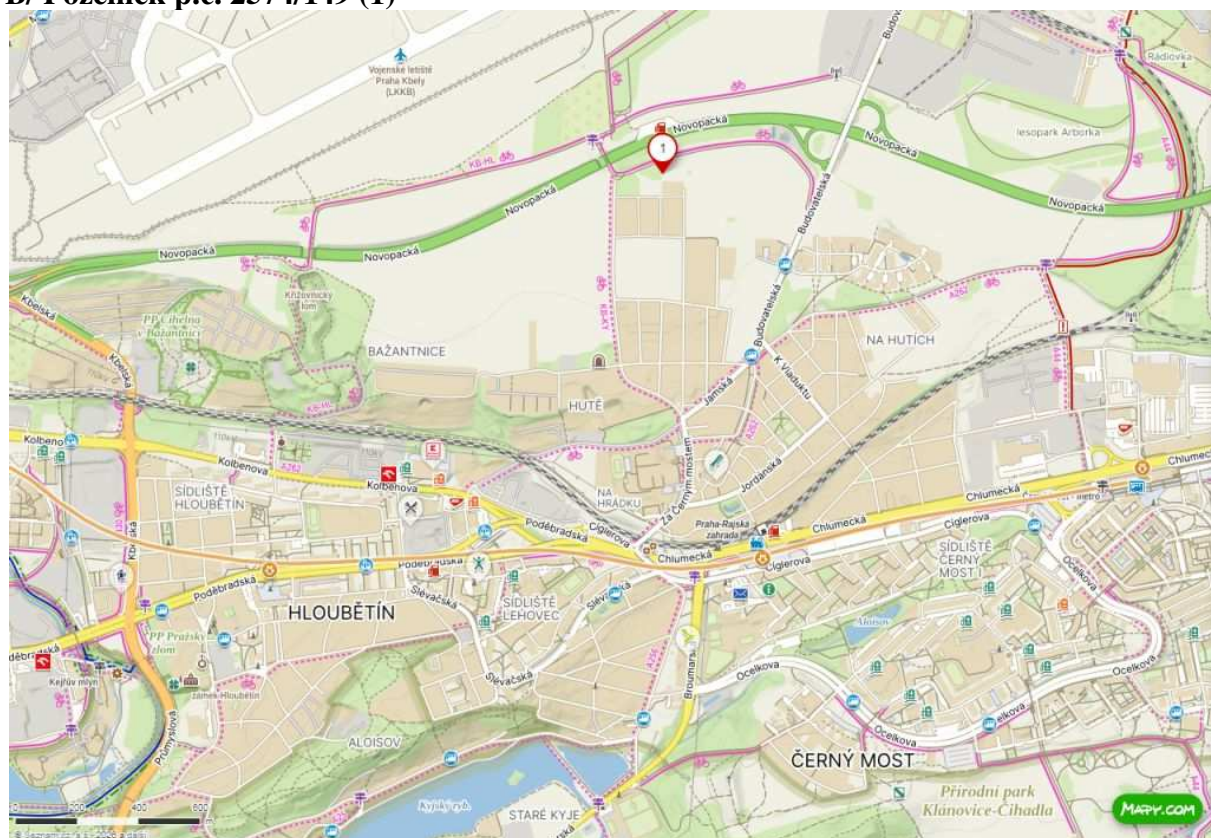
7.8 SITUAČNÍ SCHEMA Hl. m. Praha



A/ Pozemek p.č. 269/2 (1), p.č. 269/3 (2)



B/ Pozemek p.č. 2574/149 (1)



7.9 ČSOB INDEX

	Byty	Rodinné domy	Pozemky
Q1/2020	156,4	144,2	168,2
Q2/2020	160,3	146,9	173,1
Q3/2020	166,1	150,1	179,5
Q4/2020	170,9	154,3	185,2
Q1/2021	177,4	159,2	194,8
Q2/2021	184,1	165,9	205,5
Q3/2021	193,3	173,9	215,9
Q4/2021	203	181,9	228,2
Q1/2022	214	190,4	240,9
Q2/2022	222,8	198,9	254,6
Q3/2022	227,5	204,1	266,8
Q4/2022	225,9	207,8	278,8
Q1/2023	220,3	207,6	289,4
Q2/2023	215,7	206,4	295,2
Q3/2023	213,3	207	298,5
Q4/2023	212,9	207,6	298,5
Q1/2024	213,5	209,9	300,9
Q2/2024	214,8	213	302,7
Q3/2024	220,4	216,8	308,8
Q4/2024	227,9	220,9	313,1
Q1/2025	236,3	226,4	319,4
Q2/2025	244,5	231,6	324,5
Q3/2025	252,3	236,7	327,7
Q4/2025	259,1	241,9	335,6
Q1/2026	265,8	247	345

Zdroj: <https://www.csob.cz/csob>



Váš dopis zn. MHMP 664078/2016
ze dne: 14.6.2016
Naše zn.: SPU 268445/2026/Svo
Spisová zn.: SZ SPU 308645/2016/18
UID: spuess9df807d9

Vyřizuje: [redacted]
Telefon: [redacted]
ID DS: z49per3
E-mail: [redacted]

Datum: 8.7.2026

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend MHMP

ID DS: 48ia97h

Výzva k úhradě nákladů spojených s oceněním nemovité věci

V souvislosti s Vámi požadovaným převodem níže uvedeného nemovité věci ve vlastnictví státu, ke kterým je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad (dále jen SPU), Vás vyzýváme k úhradě nákladů spojených s oceněním předmětné nemovité věci.

Obec	Katastrální území	Druh evidence					Druh pozemku	Výše nákladů na ocenění v Kč
		KN	EN	PK	PP	Jiné k.ú.		
		Parcelní č.						
Praha	Kyje	KN 2574/149					orná půda	5 727,00 Kč
Celkem								5 727,00 Kč

Úplatu, která činí celkem 5 727,00 Kč, uhradte do 14.8.2026 na účet Státního pozemkového úřadu, vedený u České národní banky, č. účtu 10014-3723001/0710, variabilní symbol 1001922601.

Pro provedení platby lze využít níže uvedený OR kód.
Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet Státního pozemkového úřadu.

Po úhradě nákladů spojených s oceněním nemovité věci obdržíte sdělení k uzavření kupní smlouvy včetně textu kupní smlouvy a s uvedením navrženého data podpisu smlouvy.

V případě, že neuhradíte v plné výši uvedenou částku do výše uvedeného termínu, máme za to, že Váš zájem o uzavření kupní smlouvy k převodu nemovité věci pominul.

S pozdravem

[redacted]
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

Náklady na ocenění



5 727,00 Kč

Příloha: ZP č. 055092/2026

Váš dopis zn.: MHMP 1787538/G-3632/2014

ze dne: 23.3.2015

Naše zn.: SPU 269219/2026/Svo

Spisová zn.: SZ SPU 265464/2015/22

UID: spuess9df80af3

Vyřizuje:

Telefon:

ID DS: z49per3

E-mail:

Datum: 9.7.2026

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend MHMP

ID DS: 48ia97h

Výzva k úhradě nákladů spojených s oceněním nemovitých věcí

V souvislosti s Vámi požadovaným převodem níže uvedených nemovitých věcí ve vlastnictví státu, ke kterým je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad (dále jen SPU), Vás vyzýváme k úhradě nákladů spojených s oceněním předmětných nemovitých věcí.

Obec	Katastrální území	Druh evidence					Druh pozemku	Výše nákladů na ocenění v Kč
		KN	EN	PK	PP	Jiné k.ú.		
		Parcelní č.						
Praha	Nebušice	KN 269/2					zahrada	5 727,00 Kč
Praha	Nebušice	KN 269/3					zahrada	5 728,00 Kč
Celkem								11 455.00 Kč

Úplatu, která činí celkem 11 455,00 Kč, uhradte do 14.8.2026 na účet Státního pozemkového úřadu, vedený u České národní banky, č. účtu 10014-3723001/0710, variabilní symbol 1002922601.

Pro provedení platby lze využít níže uvedený OR kód.

Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet Státního pozemkového úřadu.

Po úhradě nákladů spojených s oceněním nemovitých věcí obdržíte sdělení k uzavření kupní smlouvy včetně textu kupní smlouvy a s uvedením navrženého data podpisu smlouvy.

V případě, že neuhradíte v plné výši uvedenou částku do výše uvedeného termínu, máme za to, že Váš zájem o uzavření kupní smlouvy k převodu nemovitých věcí pominul.

S pozdravem

ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

Náklady na ocenění



11 455,00 Kč

Příloha: ZP č. 055092/2026

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1792
ze dne 10.8.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Kyje a Nebužice z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774 do vlastnictví hlavního města Prahy dle § 11 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném ke dni 31. 7. 2016

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků dle přílohy č. 1 tohoto usnesení z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774 do vlastnictví hl.m. Prahy

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

Termín: 10.9.2026

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-59386
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

Seznam pozemků k návrhu na schválení úplatného nabytí

katastrální území	parc. č.	výměra (m ²)	Cena (Kč)
Kyje	2574/149	52	104 160,-
Nebušice	269/2	99	313 730,-
Nebušice	269/3	82	259 860,-