

Směnná smlouva

Tato směnná smlouva (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena v souladu s ustanovením § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**Občanský zákoník**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Městská část Praha – Dolní Chabry

Hrušovanské nám. 253/5
184 00 Praha 8
IČO 002 31 274
zastoupená starostkou Mgr. Kateřinou Šilhovou Šafránkovou
(dále také jako „**první směnující**“)

a

Mgr. Klára Stejskalová

datum nar.: [redacted]
bydliště [redacted]
email: [redacted]
(dále také jako „**druhý směnující**“)

(první směnující a druhý směnující společně dále jen jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Prvnímu směnujícímu jsou, podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hl. m. Prahy, **svěřeny do správy pozemky:**

- **parc. č. 1238/6 o výměře 214 m2, v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, ostatní komunikace,**
- **parc. č. 1238/7 o výměře 150 m2, v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, ostatní komunikace,**
- **parc. č. 1241/1 o výměře 20 m2, v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, manipulační plocha,**

v k.ú. Dolní Chabry, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy.

1.2. První směnující tímto prohlašuje a ujišťuje druhého směnujícího, že splnil svou povinnost vyplývající pro něj z ustanovení § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, tj. že svůj záměr směnit pozemky specifikované v čl. II.

této smlouvy zveřejnil, a to řádně, včas a na zákonem stanovenou dobu, a sice vyvěšením na úřední desce městské části Praha – Dolní Chabry jakožto první směňující dle této smlouvy, v době od 22.01.2026 do 06.02.2026, č.j. MCPCH 00251/2026.

1.3. Druhý směňující prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedeného pozemku:

– **parc. č. 1238/3 o výměře 383 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;**

v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1122 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek č. 2**“).

1.4. Smluvní strany nejsou žádným způsobem omezeny v možnosti disponovat s pozemky specifikovanými v článku I. odst. 1. 1. a 1. 3. této smlouvy.

1.5. Na základě geometrického planu č. 2215-14/2024 zpracovaného oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou dne 27. 3. 2024 (přílohou č. 2) dojde ke změně výměr následujících pozemků:

- **pozemek parc. č. 1238/7 nově o výměře 79 m² v k.ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, ostatní komunikace,**
- **pozemek parc. č. 1238/5 nově o výměře 264 m² v k.ú. Dolní Chabry ostatní plocha, ostatní komunikace.**

II.

Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je směna nemovitých věcí specifikovaných čl. II odst. 2. 2. a 2. 3. této smlouvy mezi prvním a druhým směňujícím.

2.2. První směňující touto smlouvou směňuje se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a podpisem této směnné smlouvy dává do výlučného vlastnictví druhého směňujícího níže uvedené nemovité věci:

- **pozemek parc. č. 1238/6 o výměře 214 m², v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, ostatní komunikace,**
- **pozemek parc. č. 1238/7 o výměře 79 m², v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, ostatní komunikace, oddělený na základě geometrického planu č. 2215-14/2024, zpracovaného oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou dne 27.3.2024,**
- **pozemek parc. č. 1241/1 o výměře 20 m², v k. ú. Dolní Chabry, ostatní plocha, manipulační plocha.**

Druhá směňující, paní Mgr. Klára Stejskalová, výše uvedené nemovité věci do svého výlučného vlastnictví přijímá.

- 2.3. Druhý směňující, tedy paní Mgr. Klára Stejskalová, touto smlouvou směňuje se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a podpisem této směnné smlouvy dává do výlučného vlastnictví prvního směňujícího níže uvedenou nemovitou věc:

- **pozemek parc. č. 1238/3 o výměře 383 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Dolní Chabry.**

První směňující, tedy městská část Praha – Dolní Chabry, je oprávněn výše uvedenou nemovitou věc přijmout do výlučného vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou městské části Praha-Dolní Chabry, na základě zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.


III.

Prohlášení o nemovitých věcech

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se stavem nemovitých věcí, které nabydou do svého vlastnictví. Obě smluvní strany prohlašují, že na předmětu směny nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani práva třetích osob či jiná omezení, která by bránila převodu vlastnických práv. Smluvní strany se zavazují si odevzdat směňované nemovitosti v tom stavu, v jakém byly v okamžiku uzavření této smlouvy.
- 3.2. Smluvní strany jsou po provedení směny mezi sebou zcela vyrovnány a nemají vůči sobě v souvislosti se směňovanými pozemky žádné další nároky, a to ani do budoucna.

IV.

Hodnota nemovitých věcí a finanční vyrovnání

- 4.1. Smluvní strany prohlašují, že ceny nemovitostí prvního směňujícího na straně jedné a nemovitostí druhého směňujícího na straně druhé vychází ze znaleckého posudku „Odhad obvyklé ceny nemovité věci, číslo 011563/2025, ozn. 4097/004-2025“ ze dne 5.2.2025 znalce Ing. Zdeňka Maška.
- 4.2. Cena nemovitostí prvního směňujícího byla ohodnocena částkou **2.591.610,00 Kč** (slovy: dva miliony pět set devadesát jedna tisíc šest set deset korun českých) a cena nemovitosti druhého směňujícího byla ohodnocena částkou **3.035.080,00 Kč** (slovy: tři miliony třicet pět tisíc a osmdesát korun českých).
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že po provedení směny první směňující vypořádá rozdílnou hodnotu nemovitých věcí a to zaplacením sjednané cenou ve výši 679 470,00 Kč (slovy: šest set sedmdesát devět tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých) na účet druhého směňujícího, č.ú.  vedeném u Československé obchodní banky, a. s., a to do 30 (třiceti) dnů po provedení vkladu. Nad rámec ceny doplatku za směňovaný pozemek dle znaleckého posudku Ing. Maška ve výši 443 470,00 Kč, je po dohodě

s druhou smluvní stranou stanoven **doplatek ve výši 679 470,00 Kč**, tedy o částku 236 000 Kč vyšší.

- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí obě strany rovným dílem.

V.

Nabytí vlastnického práva

- 5.1. Smluvní strany nabydou vlastnictví k převáděnému předmětu smlouvy zápisem vkladu do katastru nemovitostí s právními účinky zápisu k okamžiku, kdy návrh na zápis bude doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, do té doby jsou smluvní strany svými právními úkony vázány. Tímto dnem přecházejí na obě smluvní strany veškeré užítky, nebezpečí a povinnosti, včetně povinnosti platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s vlastnictvím směřovaných nemovitých věcí.

VI.

Vklad do katastru nemovitostí

- 6.1. Smluvní strany zároveň s uzavřením této smlouvy podepsaly návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6.2. Smluvní strany společně navrhují, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, provedl na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k pozemkům ve prospěch smluvních stran v souladu s článkem II. této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá u příslušného katastrálního úřadu první směnující po schválení návrhu na vklad Magistrátem hl. města Prahy.
- 6.4. V případě že příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k pozemkům, popř. řízení o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k pozemkům zastaví, nebo se z jakéhokoliv důvodu stane smlouva nezpůsobilou k provedení vkladu vlastnického práva smluvních stran k pozemkům, zejména z důvodu chyb v psaní a počtech, zavazují se smluvní strany nejpozději do jednoho (1) měsíce od obdržení písemné výzvy druhé smluvní strany uzavřít novou bezvadnou kupní smlouvu, jejíž obsah bude, po odstranění zjištěných vad, ve všech podstatných ohledech odpovídat obsahu této smlouvy, a která v plném rozsahu nahradí tuto smlouvu. Písemnou výzvu k uzavření nové směnné smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu nebo usnesení o zastavení vkladového řízení. V případě, že bude řízení o povolení vkladu přerušeno, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost k odstranění nedostatků ve lhůtě, kterou jim katastrální úřad stanoví ve výzvě k odstranění nedostatků. Uvedené

ustanovení smluvní strany sjednávají jako samostatné ujednání, přičemž jeho platnost nebude nikterak dotčena neplatností této smlouvy jako celku nebo některého z jejích ustanovení.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti v ní výslovně neupravené, se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem, v platném znění.
- 7.2. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž budou činit vše nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.
- 7.3. Tuto smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze formou písemných a postupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.4. Případná neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost některého ujednání této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních jejích ujednání. Smluvní strany se pro tento případ zavazují poskytnout si vzájemnou a bezvýhradnou součinnost k uzavření dodatku k této smlouvě, kde bude její neplatná část nahrazena novým ujednáním, a to ve lhůtě 20 (slovy: *dvaceti*), co nastane skutečnost vyvolávající potřebu nahrazení ujednání. Nové ujednání bude svým obsahem a účelem, co nejbližší obsahu a účelu nahrazovaného ujednání za účelem zachování smyslu této smlouvy.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: *třech*) stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran a jeden stejnopis je určen pro potřeby řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 7.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním pečlivě přečetly, že s jejím obsahem zcela souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, prosta omylu a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 7.8. V souladu s ust. § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto první směnující potvrzuje, že tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo MČ Praha – Dolní Chabry usnesením č. 186/26/ZMČ ze dne 11.02.2026.
- 7.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - příloha č. 1 - usnesení zastupitelstva č. 186/26/ZMČ ze dne 11.2.2026
 - příloha č. 2 - geometrický plán č. 2215-14/2024, zpracovaný oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou dne 27.3.2024.
 - příloha č. 3 – znalecký posudek číslo položky 011563/2025, označení 4097/004-2005 vypracovaný Ing. Zdeňkem Maškem dne 19.2.2025

V Praze dne 24. 02. 2026

V Praze dne 12. 03. 2026



Městská část Praha – Dolní Chabry
zastoupená Mgr. Kateřinou Šilhou
Šafránkovou
starostkou
první směřující



Mgr. Klára Stejskalová
druhý směřující

Městská část Praha-Dolní Chabry

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-DOLNÍ CHABRY

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha-Dolní Chabry
Číslo 186/26/ZMČ
ze dne 11.02.2026

Revokace usnesení č. 159/25/ZMČ ze dne 1.10.2025

Návrh na uzavření Směnné smlouvy na pozemky parc. č. 1238/3, 1238/6, 1238/7 a 1241/1, vše k.ú. Dolní Chabry s doplatkem ceny

Zastupitelstvo městské části Praha-Dolní Chabry

I. bere na vědomí

- návrh na revokaci usnesení č. 159/25/ZMČ ze dne 1.10.2025
- usnesení č. 940/26/RMČ ze dne 02.02.2026
- návrh na směnu pozemků s doplatkem rozdílu ve výměře u pozemku parc. č. 1238/3, k.ú. Dolní Chabry ve vlastnictví Mgr. Kláry Stejskalové, adresa [redacted] s pozemky parc.č. 1238/6, 1241/1, a části pozemku parc.č. 1238/7, vše k.ú. Dolní Chabry, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa městské části Praha-Dolní Chabry
- záměr směny pozemků č.j. MCPCH 00251/2026, zveřejněný od 22.1.2026 do 6.2.2026
- Rozhodnutí o dělení a scelení pozemku č. j. MCP8 813171/2025 ze dne 19.12.2025 parc.č. 1238/7 a parc.č. 1238/5 k.ú. Dolní Chabry, dle geometrického plánu č. 2215-14/2024, vypracovaného oprávněnou zeměměřičskou inženýrkou Ing. Petrou Kalátovou
- převod pozemků parc.č. 1238/6, 1241/1, a části pozemku 1238/7, vše k.ú. Dolní Chabry, o souhrnné rozloze 313 m², ve svěřené správě městské části Praha-Dolní Chabry, do vlastnictví Mgr. Kláry Stejskalové, adresa [redacted]
- nabytí pozemku parc.č. 1238/3, k.ú. Dolní Chabry, o rozloze 383 m², ostatní plocha, zapsaného na LV 1122, ve vlastnictví Mgr. Kláry Stejskalové, adresa [redacted] do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa městské části Praha-Dolní Chabry
- návrh Směnné smlouvy vypracované AK Zvolánková s.r.o., mezi MČ Praha-Dolní Chabry a Mgr. Klárou Stejskalovou, adresa [redacted]

II. schvaluje

- směnu pozemků parc.č. 1238/6 o výměře 214 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1238/7 o výměře 79 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a parc.č. 1241/1 o výměře 20 m², ostatní plocha, manipulační plocha, celkem plocha ke směně 313 m² v celkové výši 2.591.610,00 Kč, pozemky jsou zapsané na LV 1087 v k.ú. Dolní Chabry a jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa městské části Praha – Dolní Chabry, s pozemkem fyzické osoby Mgr. Kláry Stejskalové, n [redacted]

1238/3 o výměře 383 m² v celkové výši 3.035.080,00 Kč ostatní plocha, k.ú. Dolní Chabry zapsaného na LV 1122 Chabry, cena byla stanovena dle znaleckého posudku číslo položky 011563/2025, označení 4097/004-2005 vypracovaným Ing. Zdeňkem Maškem dne 19.2.2025

- doplatek ve prospěch Mgr. Kláry Stejskalové ve výši 679.470,00 Kč
- uzavření Směnné smlouvy mezi MČ Praha-Dolní Chabry, IČO: 00231274, Hrušovanské nám. 253/5, 184 00 Praha – Dolní Chabry a Mgr. Klárou Stejskalovou,
- že nedílnou součástí usnesení je výše uvedená směnná smlouva

III. pověřuje

starostku městské části podpisem Směnné smlouvy

IV. ukládá

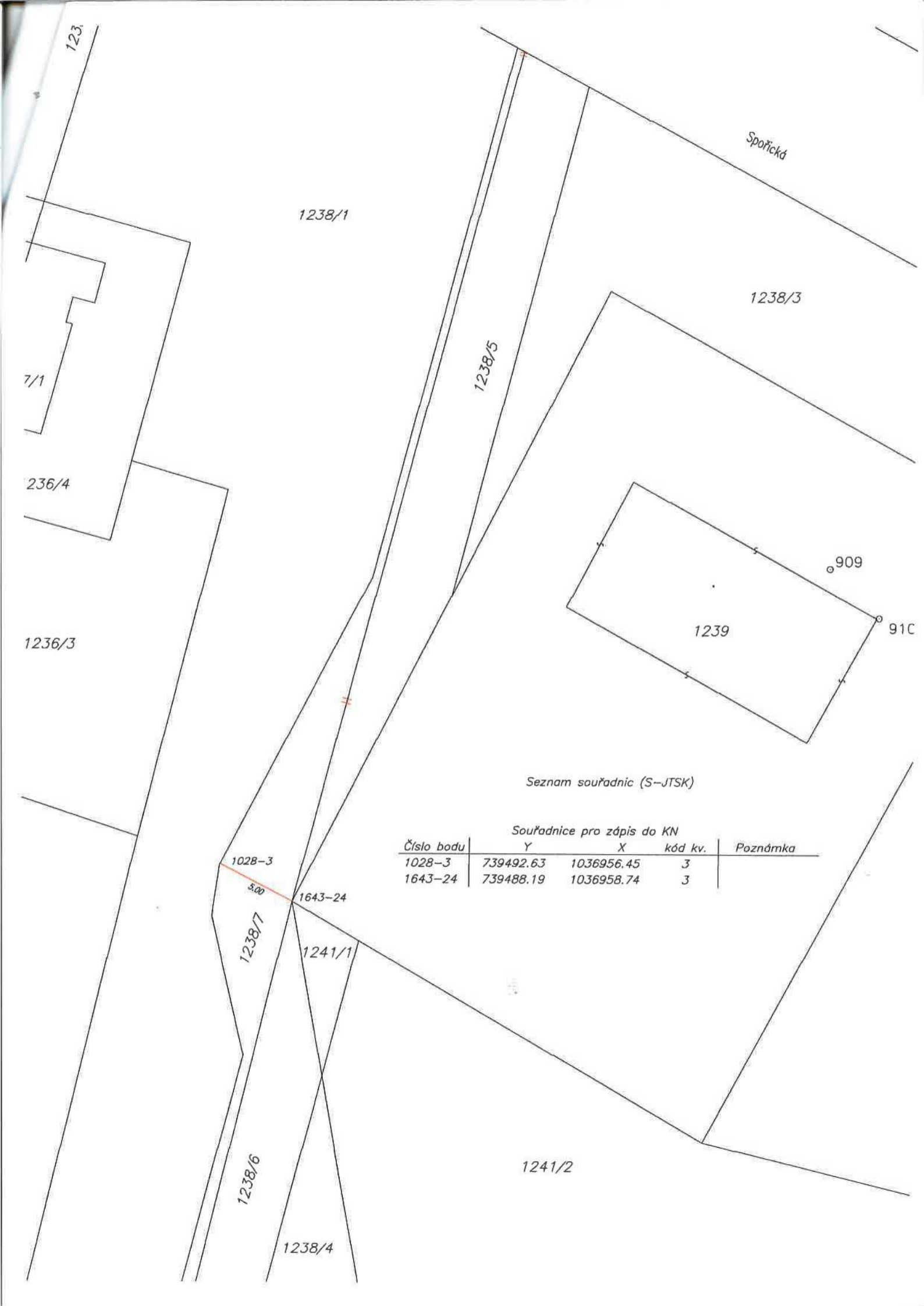
referátu majetku zajistit administrativní kroky související se směnou pozemků



Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková
starostka MČ



Stanislav Vyšín
I. místopředseda MČ



Spořička

1238/1

1238/3

1238/5

7/1

236/4

909

1236/3

1239

910

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1028-3	739492.63	1036956.45	3	
1643-24	739488.19	1036958.74	3	

1028-3

5.00

1643-24

1238/7

1241/1

1238/6


1241/2

1238/4

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 011563/2025, označení: 4097/004-2025



Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci – pouze pozemků p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 zapsaných na LV 1087 a pozemku p.č. 1238/3 zapsaného na LV 1122, vše v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha

Zadavatel: Městská část Praha – Dolní Chabry
Úřad městské části
Hrušovanské náměstí 253/5
184 00 Praha – Dolní Chabry
Číslo objednávky: OBJ/SEK/0025/2025

Oceněno ke dni: 5.2.2025

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10
tel.: 222 522 501, 777 225 666

Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 8 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

Datum vypracování: 19.2.2025

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze pozemků p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 zapsaných na LV 1087 a pozemku p.č. 1238/3 zapsaného na LV 1122, vše v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle možného využití pozemků určeného platným územním plánem Hl.m. Prahy.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů platných k datu ocenění. Dále sdělil, že je požadováno provést ocenění pouze samotných pozemků dle současného stavu s uvažováním jejich využití dle platného územního plánu (ÚP) jako pozemků stavebních. Zadavatel dále nesdělil další jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 5.2.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny pozemků ve smyslu znaleckého úkolu. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady platné k datu ocenění uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečné výpisy z KN z LV 1087 k datu 5.2.2025 vyhotovené dálkovým přístupem do KN zadavatelem
- částečný výpis z KN z LV 1122 k datu 5.2.2025 vyhotovený dálkovým přístupem do KN zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka číslo: OBJ/SEK/0025/2025 ze dne 5.2.2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele Mgr. Karlem Hanzlíkem a Mgr. Miroslavem Knotkem a jejich prohlášení o stavu nemovitých věcí ke dni ocenění

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

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

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

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být prodejem dosažena. Vzhledem ke kategorii nemovité věci - pozemku, byla pro jeho ocenění použita porovnávací metoda. Ta se pro daný případ jeví jako nevhodnější a reflektuje aktuální situaci na trhu. Prioritně pro účel tohoto odhadu byly pro porovnání využity realizované ceny (doplňkově lze využít i známé nabídkové ceny trhu), vše upravené příslušnými koeficienty porovnání v rámci provedené srovnávací analýzy.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 zapsané na LV 1087

Pozemek p.č. 1238/3 zapsaný na LV 1122

Adresa předmětu ocenění: ul. Spořická

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Dolní Chabry

Počet obyvatel: 1 384 732

Vlastnické a evidenční údaje

V částečných výpisech z KN z LV č. 1087 uvedených v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha zapsán:

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

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

Městská část Praha – Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, Dolní Chabry, 18400 Praha 8, identifikátor 00231274

Část C LV bez zápisu

V částečném výpise z KN z LV č. 1122 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1238/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha zapsán:

Stejskalová Klára Mgr. [REDACTED]

Část C LV bez zápisu

V části D LV uvedena Změna výměr obnovou operátu s povinností k p.č. 1238/3. Ocenění je bez přihlídnutí k této poznámce.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně, ocenění pozemků je dle požadovaného stavu dle znaleckého úkolu.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je:

LV 1087

3.1 Pozemek p.č. 1238/6 o výměře 214 m² vedený v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o převážně nezpevněnou plochu s drobnými stavbami, která aktuálně není využívána jako komunikace. Plocha je úzkého obdélníkového tvaru, rovinná, samostatně obtížně bez spojení se sousedními pozemky zastavitelná. Jedná s o pozemek, který je částí dle platného územního plánu stabilizovaného území SV-B. Pozemek je využitelný v rámci této stabilizace.

3.2 Pozemek p.č. 1238/7 o výměře 150 m² vedený v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o převážně nezpevněnou plochu, která aktuálně není využívána jako komunikace. Plocha je rovinná, úzkého podélného tvaru, samostatně obtížně bez spojení se sousedními pozemky zastavitelná. Jedná s o pozemek, který je částí dle platného územního plánu stabilizovaného území SV-B. Pozemek je využitelný v rámci této stabilizace.

3.3 Pozemek p.č. 1241/1 o výměře 20 m² vedený v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha. Dle skutečnosti se jedná o převážně nezpevněnou plochu, která aktuálně je využívána jako zeleň v území. Plocha je rovinná, trojúhelníkového tvaru, samostatně obtížně bez spojení se sousedními pozemky zastavitelná. Jedná s o pozemek, který je částí dle platného územního plánu stabilizovaného území SV-B. Pozemek je využitelný v rámci této stabilizace.

LV 1122

3.4 Pozemek p.č. 1238/3 o výměře 383 m² vedený v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o převážně nezpevněnou plochu při komunikaci Spořická, která je využívána jako doprovodná komunikační zeleň. v území. Plocha je rovinná, nepravidelného tvaru, samostatně obtížně bez spojení se sousedními pozemky zastavitelná. Jedná s o pozemek, který je částí dle platného územního plánu stabilizovaného území SV-B, malá část o výměře cca 23 m² je stabilizovaná jako součást území pro dopravu - S4. Pozemek je využitelný v rámci těchto stabilizací.

Umístění pozemků je na okraji obce ve stavebně srostlém území. Pozemky jsou částí komunikačně propojeného území a jsou určeny k zastavění dle územního plánu. V místě veškeré základní inženýrské sítě. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, v zastavitelných plochách stabilizace SV-B (všeobecně smíšené). Jejich možné využití společně s okolními pozemky se předpokládá dle této stabilizace. Část pozemku p.č. 1238/3 stabilizovaná v území pro dopravu jako vybraná komunikační síť S4 se předpokládá pro využití jako komunikace a jako součást stávající komunikace Spořická. Část pozemku p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 je při okraji ochranného a bezpečnostního pásma hlavních energetických liniových staveb.

Jedná se o pozemky v území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy
Možné využití dle územního plánu.

Územní plán

Území SV - území SV-B

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

Nepřípustné využití:

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

Kód míry využití B

Kód míry využití plochy	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	0,3	0,5	0,50	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0,65	2	rozvolněná zástavba
			0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

Průměrná podlažnost a typický charakter zástavby jsou informativní

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

Rozvolněná zástavba je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků

- pozemky p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1 zapsané na LV 1087 a pozemek p.č. 1238/3 zapsaný na LV 1122, vše k.ú. Dolní Chabry, obec Praha

D. POSUDEK

1. Popis postupu při analýze dat

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

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

2. Ocenění

2.1 Odhad obvyklé ceny pozemku

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Analýza trhu

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k zastavění dle shodné nebo obdobné stabilizace dané platným územním plánem a situované v možném porovnatelném území v rámci obce Prahy. Trh tohoto druhu pozemků je omezený a váže na specifické vlastnosti jednotlivých případů. Dále byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto uvedeném specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, pozemků s komunikační zelení či pozemků využívaných jako funkční zeleň v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Vzhledem k výše uvedenému, lze uváděné realizované a ev. nabídkové ceny považovat za vhodné k porovnání.

Z hlediska využití porovnatelných pozemků se jedná o pozemky určené k zastavění dle platného územního plánu a umístěné v porovnatelném území. Z tohoto titulu byla stanovena odpovídající jednotková cena pozemku dle převažujícího způsobu jeho využití a hodnota oceňovaných pozemků byla odhadnuta podle možného využití vynásobením příslušné výměry jednotkovou cenou určenou v rámci analýzy.

2.1.1 Pozemky p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1, část p.č. 1238/3 v k.ú. Dolní Chabry (stabilizace SV - B) - jednotková cena

Porovnávací metoda

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Vysočany, Praha

Prodej stavebního pozemku p.č. 1725/1 v k.ú. Vysočany o výměře 7587 m² stabilizace SV-C, IZ, zastavitelné území. V místě veškeré IS, atraktivní území pro výstavbu z hlediska zastavěnosti a vývoje výstavby v území, ul. Mladoboleslavská. Stavebně srostlé území, rozvojové území Letňany - Kbely, potenciál dalšího rozvoje. Území v ochranném pásmu letišť s výškovým omezením, v ochranném pásmu vysokorychlostních tratí a v systému celoměstské zeleně. Kupní cena 47 039 400,- Kč. Realizace (V-31931/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - větší pozemek, K2 - část IZ, ochranná pásma

2. Pozemky v k.ú. Uhřetěves, Praha

Prodej stavebního pozemku p.č. 1900/6 v k.ú. Uhřetěves o celkové výměře 5608 m², stabilizace SV-E, malá část IZ a ZMK. Pozemek nezastavěný, možnost zastavění, vhodný využitelný tvar, omezený přístup. V místě IS, vhodné území pro bytovou výstavbu, umístění na okraji centra MČ. Kupní cena 45 424 800,- Kč. Realizace (V-31644/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - větší pozemek, K2 - část IZ a ZMK, omezený přístup

3. Pozemky v k.ú. Uhřetěves, Praha

Prodej stavebního pozemku p.č. 1411/1 v k.ú. Uhřetěves o celkové výměře 1721 m² stabilizace SV-D, zastavitelné území. V místě veškeré IS, atraktivní území pro výstavbu z hlediska zastavěnosti a vývoje výstavby v území, ul. Fr. Diviše. Stavebně srostlé území, potenciál dalšího rozvoje. Kupní cena 15 000 000,- Kč. Realizace (V-64476/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace 2023, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4251/11 v k.ú. Žižkov o výměře 829 m², stabilizace SV, zastavitelné území. V místě veškeré IS, ul. Jana Želivského. Stavebně srostlé území, vzhledem k umístění pozemku v řadě mezi bytovými domy s okny směrem na pozemek velmi nízký potenciál využití a dalšího rozvoje výstavby. Kupní cena 2 972 794,- Kč. Realizace (V-35089/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - horší, K1 - srovnatelné, K2 - obtížné využití

5. Pozemky v k.ú. Kbely, Praha

Prodej stavebního pozemku p.č. 1938/157 v k.ú. Kbely o výměře 4587 m² stabilizace SV-D, zastavitelné území. V místě veškeré IS, atraktivní území pro výstavbu z hlediska zastavěnosti a vývoje výstavby v území, ul. Sedlářova. Stavebně srostlé území, potenciál dalšího rozvoje. Kupní cena 46 524 500,- Kč. Realizace (V-32431/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - větší pozemek, K2 - lepší využití

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Vysočany	47 039 400,00	1,00	0,97	1,00	1,08	1,15	7 587,00	7 469,39
2. Pozemky - Uhřetěves	45 424 800,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,02	5 608,00	8 675,10
3. Pozemky - Uhřetěves	15 000 000,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1 721,00	9 151,66
4. Pozemky - Žižkov	2 972 794,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,80	829,00	7 745,76
5. Pozemky - Kbely	46 524 500,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,80	4 587,00	8 357,57

Součet							41 399,48	Kč/m ²
							/ 5	
Průměrná jednotková cena:							8 279,90	Kč/m ²
Minimální jednotková cena:							7 469,39	Kč/m ²
Maximální jednotková cena:							9 151,66	Kč/m ²
Základní cena: 8 279,90 Kč								
1 m ² á	8 279,90	Kč/m ²	=				8 279,90	Kč/m ²
Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena							8 279,90	Kč/m²

2.1.2 Pozemek část p.č. 1238/3 v k.ú. Dolní Chabry (stabilizace S4) – jednotková cena

Porovnávací metoda

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Braník, Praha

Prodej pozemku p.č. 1960/1 v k.ú. Braník, ul. Vltavanů, U kempinku, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 109 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 254 000,- Kč. Realizace (V-70204/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážděnce, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).
Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Dolní Měcholupy, Praha

Prodej pozemku p.č. 607/35 v k.ú. Dolní Měcholupy, ul. U Lázeňky, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 385 m² zastavěn veřejnou komunikací, vydáno ÚR na rekonstrukci pro stavbu TV Dubeč - Rekonstrukce komunikace. Kupní cena 973 280,- Kč. Realizace (V-75244/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Braník	254 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	109,00	2 330,28
2. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	18,00	2 263,33
3. Pozemky - Libeň	269 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	115,00	2 339,13
4. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
5. Pozemky - Dolní Měcholupy	973 280,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	385,00	2 528,00

Součet

11 807,20 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 361,44 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

2 263,33 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

2 528,00 Kč/m²

Základní cena: 2 361,44 Kč

1 m² á 2 361,44 Kč/m² =

2 361,44 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 361,44 Kč/m²

2.1.3 LV 1087 - Ocenění pozemků dle příslušné jednotkové ceny a výměry celkem

par.č.	výměra (m ²)	využití stabilizace SV-B (Kč/m ²)	OC celkem zaokrouhleně (Kč)
1238/6	214	8 279,90	1 771 900,00
1238/7	150	8 279,90	1 241 990,00
1241/1	20	8 279,90	165 600,00
Celkem	384		3 179 490,00

2.1.4 LV 1122 - Ocenění pozemku dle příslušné jednotkové ceny a výměry celkem

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - stabilizace SV-B		využití - stabilizace S4		OC celkem zaokrouhleně (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1238/3	383	360	8 279,90	23	2 361,44	3 035 080,00
Celkem	383	360		23		3 035 080,00

3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků

LV 1087 - p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1

3 179 490,- Kč

LV 1122 - p.č. 1238/3

3 035 080,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

1. Interpretace výsledů analýzy dat

V daném případě se jedná o pozemky určené k možnému zastavění dle stabilizace území. Pro odhad obvyklé ceny pozemků lze v tomto případě dle jejich určení vycházet z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů.

Obvyklá cena odpovídá porovnávací hodnotě a to ve výši

LV 1087 - p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1	3 179 490,- Kč
LV 1122 - p.č. 1238/3	3 035 080,- Kč

2. Kontrola postupu znalce

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

F. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci byla odhadnuta s ohledem na možné využití pozemků na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění. Obvyklá cena vychází z porovnávací metody. Porovnávací metoda vedoucí k určení obvyklé ceny je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Porovnávací hodnota oceňovacích pozemků zaokrouhleně

LV 1087 - p.č. 1238/6, 1238/7, 1241/1	3 179 490,- Kč
LV 1122 - p.č. 1238/3	3 035 080,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena pouze pozemků p.č. 1238/6, 1238/7 a 1241/1 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha a za podmínek určených ve znaleckém úkolu ve výši:

Obvyklá cena

3 179 490,- Kč

Slovy: Třímilionyjednostosedmdesátdevěttisícčtyřistadevadesát Kč

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena pouze pozemku p.č. 1238/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha a za podmínek určených ve znaleckém úkolu ve výši:

Obvyklá cena

3 035 080,- Kč

Slovy: Třímilionyřícetpěttisícosmdesát Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečné výpisy z KN z LV 1087, k.ú. Dolní Chabry	3
částečný výpis z KN z LV 1122, k.ú. Dolní Chabry	2
kopie KM	1
situační mapka s vyznačením oceňovaných pozemků	1
výřez ÚP, ortofoto mapa	1

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 011563/2025, označení 4097/004-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 19.2.2025



Ing. Zdeněk Mašek

41.2.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 15:51:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. CJ-250205152101 pro Městská část Praha - Dolní Chabry

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730599 Dolní Chabry List vlastnictví: 1087

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, Dolní Chabry, 18400 Praha 8.	00231274	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1238/7	150	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní č. SML/SEK/0127/2023/1030 ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 09:11:07. Zápis proveden dne 12.12.2023.

V-61099/2023-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581
Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, 00231274
Dolní Chabry, 18400 Praha 8

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

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

Vyhotořil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotořeno: 05.02.2025 16:21:02

Upoznění: 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://cizk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 15:52:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-250205152249 pro Městská část Praha - Dolní Chabry

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730599 Dolní Chabry

List vlastnictví: 1087

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, Dolní Chabry, 18400 Praha 8.	00231274	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1241/1		20 ostatní plocha	manipulační plocha	

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 Smlouva kupní č. SML/SEK/0127/2023/1030 ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 09:11:07. Zápis proveden dne 12.12.2023.

V-61099/2023-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1
Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5,
Dolní Chabry, 18400 Praha 8

RČ/IČO: 00064581

00231274

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

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

Vyhotořil:

Vyhotořeno: 05.02.2025 16:22:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SOD

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2025 15:43:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku. č.j. CJ-250205151319 pro Městská část Praha - Dolní Chabry

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730599 Dolní Chabry

List vlastnictví: 1122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Stejskalová Klára Mgr.,		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		1238/3	383	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1238/3

Plomby a upozornění Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podkladní zápisy

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2360/1996.

POLVZ:20/1997

Pro: Stejskalová Klára Mgr.,

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 1219/1996.

POLVZ:70/1997

Pro: Stejskalová Klára Mgr.,

- o Darovací smlouva V12 6102/1998.

POLVZ:131/1998

Pro: Stejskalová Klára Mgr.,

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 15.08.2005 účinky vkladu práva ke dni 15.08.2005.

Pro: Stejskalová Klára Mgr.,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 15:43:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730599 Dolní Chabry

List vlastnictví: 1122

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: 05.02.2025 16:13:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

strana 2

T2354



10 20 30 40 50 m

situační mapka s vyznačením oceňovaných pozemků



