



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků



■
Úřad městské části Praha – Běchovice
Českobrodská 3
190 11 Praha 9 – Běchovice
ID: erdb3s9

Váš dopis zn./ze dne:

■
Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

MHMP 2456563/2023

Počet listů/příloh: 0/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 1466630/2015 SVM

22.11.2023

Žádost o aktualizaci stanoviska k.ú. Běchovice

Vážení,

Na základě opětovné žádosti pana [redacted] se na Vás obracíme o aktualizaci stanoviska k prodeji části pozemků parc. č. 1205/46, parc. č. 1205/47, parc. č. 1205/48 a parc. č. 1205/49 o celkové výměře 1.444 m² v k.ú. Běchovice, na kterých se nachází část čerpací stanice pohonných hmot ve vlastnictví žadatele.

V příloze Vám mimo jiné zasíláme stanovisko IPR MHMP.

S pozdravem

[redacted]
vedoucí oddělení využití a správy pozemků
podepsáno elektronicky

Přílohy: žádost, IPR, mapy, výpis z KN

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 102
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA – BĚCHOVICE
ODBOR EKONOMIKY A SPRÁVY MAJETKU

Magistrát hl. m. Prahy
Ing. Nikola Patová –
Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 3. 12. 2025
Č.j.: MCPB 3344/2025
Spis.zn.: SZ MCPB 3026/2025/3
Vyřizuje: [REDACTED]

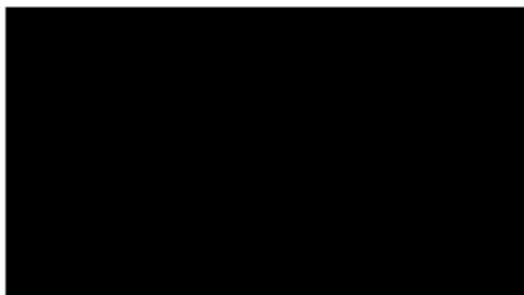
Zaslání usnesení Rady MČ Praha – Běchovice č. 25/076/25 – vyjádření k úplatnému převodu pozemků parc. č. 1205/47, 1205/48, 1205/49 a části pozemku parc. č. 1205/46, k. ú. Běchovice

Vážená pani inženýrko,

zasíláme Vám usnesení Rady MČ Praha – Běchovice č. 25/076/25 – vyjádření k úplatnému převodu pozemků parc. č. 1205/47, 1205/48, 1205/49 a části pozemku parc. č. 1205/46, k. ú. Běchovice. Rada MČ Praha – Běchovice ve věci prodeje pozemků parc. č. 1205/47, 1205/48, 1205/49 a části pozemku parc. č. 1205/46, k. ú. Běchovice trvá na usnesení RMČ č. 14/029/23 ze dne 28. 11. 2023 a s úplatným převodem souhlasí.

S úctou

[REDACTED]
Vedoucí odboru ekonomiky a správy majetku





ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA – BĚCHOVICE
ODBOR EKONOMIKY A SPRÁVY MAJETKU

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků

Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

V Praze dne 11.12.2023
Č.j.: MCPB 3313/2023
Spis.zn.: SZ MCPB 3313/2023/2
Vyřizuje: [redacted]

Zaslání usnesení Rady MČ Praha – Běchovice č. 14/029/23 k úplatnému převodu pozemků
parc. č. 1205/46, 1205/47, 1205/48 a 1205/49, vše v k. ú. Běchovice

Vážená paní inženýrko,

zasíláme Vám usnesení Rady MČ Praha – Běchovice č. 14/029/23 k úplatnému převodu pozemků
parc. č. 1205/46, 1205/47, 1205/48 a 1205/49, vše v k. ú. Běchovice na základě Vaší žádosti
pod č.j. MHMP 2456563/2023.
Rada MČ Praha – Běchovice s prodejem pozemků souhlasí.

S pozdravem

[redacted]
Vedoucí odboru ekonomiky a správy majetku

sídlo: Českobrodská 3, 190 11 Praha – Běchovice
tel.: [redacted]
IČ: 00240044
e-mail: [redacted]

Úřední hodiny:
pondělí 8:00 - 12:00 a 13:00 - 17:00
středa 8:00 - 12:00 a 13:00 - 18:00
pátek 8:00 - 12:00



U S N E S E N Í
Rady městské části Praha – Běchovice

číslo 25/076/25
ze dne 25. 11. 2025

k návrhu vyjádření k úplatnému převodu pozemků parc. č. 1205/47, 1205/48, 1205/49 a části pozemku parc. č. 1205/46, k. ú. Běchovice

Rada MČ Praha – Běchovice

I. RUŠÍ

- a) usnesení RMČ č. 20/075/25 ze dne 10. 11. 2025

II. BERE NA VĚDOMÍ

- a) žádost Magistrátu hl. m. Prahy, odboru hospodaření s majetkem, o stanovisko k prodeji pozemků parc. č. 1205/47, parc. č. 1205/48, parc. č. 1205/49 a části pozemku parc. č. 1205/46, oddělené dle GP č. 1419-52/2025 ze dne 27. 2. 2025, nově označeného jako pozemek parc. č. 1205/109, vše v k. ú. Běchovice, podanou žadatelem [REDACTED]

- b) vyjádření IPR hl. města Prahy k aktualizované žádosti o prodej pozemků v k. ú. Běchovice ze dne 6. 11. 2025

- c) usnesení RMČ č. 14/029/23 ze dne 28. 11. 2023

III. TRVÁ NA

- a) vydaném usnesení RMČ č. 14/029/23 ze dne 28. 11. 2023

IV. SOUHLASÍ

- a) s prodejem pozemků parc. č. 1205/47, ostatní plocha, výměra 822 m², parc. č. 1205/48, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 161 m², parc. č. 1205/49, ostatní plocha, výměra 211 m², a část pozemku parc. č. 1205/46, oddělené dle GP č. 1419-52/2025 ze dne 27. 2. 2025, nově označeného jako pozemek parc. č. 1205/109, ostatní plocha, výměra 219 m², vše v k. ú. Běchovice, [REDACTED]

nedílnou součástí usnesení)

V. UKLÁDÁ

- a) vedoucímu OESM zaslat vyjádření RMČ na MHMP
Termín: 15. 12. 2025

[REDACTED]
Ing. Ondřej Martan
starosta MČ Praha – Běchovice



[REDACTED]
Petr Vich
1. místostarosta MČ Praha – Běchovice



U S N E S E N Í
Rady Městské části Praha – Běchovice

číslo 14/029/23
ze dne 28.11.2023

k úplatnému převodu pozemků parc. č. 1205/46, 1205/47, 1205/48 a 1205/49, vše k. ú. Běchovice

Rada MČ Praha – Běchovice

I. BERE NA VĚDOMÍ

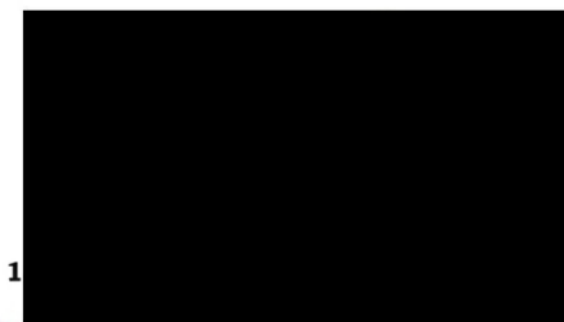
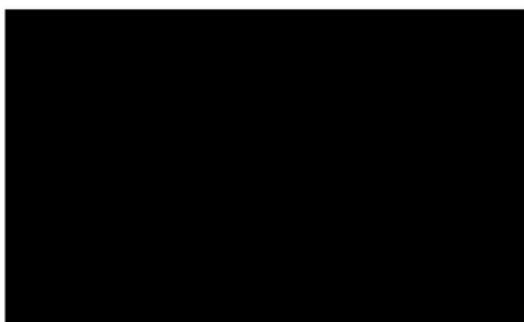
- a) žádost Magistrátu hl. m. Prahy, odboru hospodaření s majetkem, o stanovisko k prodeji pozemků parc. č. 1205/46, ostatní plocha, o výměře 275 m², parc. č. 1205/47, ostatní plocha, o výměře 822 m², parc. č. 1205/48, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 161 m², parc. č. 1205/49, ostatní plocha, o výměře 211 m², vše k. ú. Běchovice, podanou žadatelem [REDACTED],

II. SOUHLASÍ

- a) s prodejem pozemků parc. č. 1205/46, ostatní plocha, o výměře 275 m², parc. č. 1205/47, ostatní plocha, o výměře 822 m², parc. č. 1205/48, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 161 m², parc. č. 1205/49, ostatní plocha, o výměře 211 m², vše k.ú. Běchovice, panu [REDACTED]

III. UKLÁDÁ

- a) vedoucímu OESM zaslat vyjádření RMČ na MHMP
Termín: 15.12.2023



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010589/2026

v evidenci znalce: 1291 – 003/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemků parc.č. 1205/109, oddělený z pozemku parc.č. 1205/46 – GP č. 1419 – 52/2025, 1205/110, oddělený z pozemku parc.č. 1205/47, 1205/111, oddělený z pozemku parc.č. 1205/49 – GP č. 1481 – 234/2025 vyhotovené Ing.Martinem Nedomou a pozemku parc.č. 1205/48 v katastrálním území Běchovice, Praha

Znalec:

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice – Chramosty
Ve spolupráci s B.I.R.T. Group, a.s.

Zadavatel:

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

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 4.

Podle stavu ke dni: 1.2.2026

Vyhotoveno: V Chramostech 4.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemků parc.č. 1205/109, oddělený z pozemku parc.č. 1205/46 – GP č. 1419 – 52/2025, 1205/110, oddělený z pozemku parc.č. 1205/47, 1205/111, oddělený z pozemku parc.č. 1205/49 – GP č. 1481 – 234/2025 vyhotovené Ing.Martinem Nedomou a pozemku parc.č. 1205/48 v katastrálním území Běchovice, Praha

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.2.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Objednávka posudku OBJ/35/05/024671/2025
- Výpis z katastru LV č. 590
- GP č. 1481 – 234/2025 a GP 1419 – 52/2025 vyhotovený Ing. Martinem Nedomou
- Cenová mapa platná pro rok 2026
- Schválený územní plán
- Údaje z georeportu
- Snímek pozemkové mapy
- Skutečnosti zjištěné na místě a sdělené objednatelem
- Cenové údaje zjištěné dálkovým přístupem
- Archív a paměť znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- www.cuzk.cz údaje zjištěné dálkovým přístupem

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48
Adresa předmětu ocenění: Běchovice
110 00 Běchovice
LV: 590
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Běchovice
Počet obyvatel: 1 397 880
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 18 199,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Hlavní město PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 590, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byly předloženy GP č. 1481 – 234/2025 a GP 1419 – 52/2025 vyhotovené Ing. Martinem Nedomou

Celkový popis nemovité věci

Parcela č. 1205/109 je oddělená z parc.č. 1205/46, pozemek parc.č. 1205/110 je oddělený z pozemku parc.č. 1205/47, pozemek parc.č. 1205/111 je oddělený z pozemku parc.č. 1205/49 a spolu s parcelou 1205/48 tvoří jednotný funkční celek. Dobře komunikačně přístupné, s možností napojení na inženýrské sítě. V katastru jsou zapsané jako zastavěná plocha, zeleň, nebo ostatní komunikace. Tři parcely mají zapsaný údaj v cenové mapě platné pro rok 2026 a v ÚP jsou vedené jako VN-D.

3.2. Obsah

1. Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48 – dle cenového předpisu
2. Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48 – dle porovnání

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48 – dle cenového předpisu

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1205/110	806	4 100,00	3 304 600,-
ostatní plocha	1205/111	192	4 100,00	787 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	1205/48	161	4 100,00	660 100,-
Cenová mapa - celkem		1 159		4 751 900,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	18 199,-	0,04				727,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - zeleň	1205/109	219	727,96		159 423,24
Jiný pozemek - celkem			219		159 423,24	

Pozemky parc.č. 1205/46, 47, 49 - cena zjištěná celkem = 4 911 323,24 Kč

2. Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48 – (real. prodeje)

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemek je volný a přístupný z veřejné komunikace, je proto využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním, byly porovnány tři pozemky – realizované prodeje v porovnatelných lokalitách – Běchovice a Dolní Počernice – realizované prodeje v roce 2023 a 2024

Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

Pozemky parc.č. 1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48

10 760 802,00 Kč

a je kalkulována následně: $1\,378\text{ m}^2 * 7\,809,00 = 10\,760\,809,00\text{ Kč}$

	TAB. I - objekt NBJ			
	Oceňovaný objekt	Porovnávaný objekt I.	Porovnávaný objekt II	Porovnávaný objekt III
A. Identifikační údaje		V-34184/2023-101	V-10303/2023-101	V-67819/2023-101
Pořadové číslo	1	2	3	4
Název nemovitosti	Pozemky Běchovice	Microsoft	Vaníčková	MHMP
Parcelní číslo	1205/109, 1205/110, 1205/111 a 1205/48	1205/2, 1205/50, 1205/81	1280/2, 1288/4, 125/1	1345
Adresa nemovitosti	Českobrodská	českobrodská		Českobrodská
Katastrální území	Běchovice	Běchovice	Běchovice	Dolní Počernice
Obec	Praha	Praha	Praha	Praha
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč				
Cena celkem		848 718 646	38 832 000	1 008 000
Plocha pozemku	1 378	63 615	13 322	2 964
Cena za 1 m2		13 341	2 915	340
Datum transakce		18.07.2023	21.03.2023	10.01.2024
Korekce		1,15	1,15	1,10
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Vývoj trhu		2026	2026	2026
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Cena nabízená/dosažená		2023	2023	2024
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Existence věcných břemen	žádné věcná břemena	žádné věcné břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	374
Využití podle územního plánu	VN-D	VN-D, LR	OB, NL, LR	ZMK
Korekce		1,00	1,00	1,50
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Okolní zástavba	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Přístupnost pozemku	přístupná	přístupná	přístupná	přístupná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Nutnost demolice	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 343	3 352	561
E. Ostatní parametry				
Velikost		větší	větší	srovnatelné
Korekce		1,25	1,10	1,00
Upravená hodnota		19 178	3 687	561
Možné využití	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		19 178	3 687	561
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	7 809			
Výměra v m2	1 378			
Celková cena	10 760 802			

Pokud je podkladem pro výrok o ceně obvyklé kontribuční analýza porovnání cen zjištěných a srovnatelných, je nutné, podle judikatury Nejvyššího správního soudu sp.zn./č.j. 10 Afs 178/5015 ze dne 11.8.2016 a sp.zn./č.j. 2Afs 146/2016 -39 ze dne 21.9.2016 vycházet ze skutečnosti, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoliv způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH a protože cena srovnatelná je definována jako cena konečná (včetně DPH), je v kontribuční tabulce cena zjištěná, navýšena o DPH. Použitá váha výpočtu je pouze na posouzení znalcem.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA - RECONCILIZACE			
Parcely	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	10 760 802,00	70	7 532 561,40
Ocenění dle cenového předpisu	5 942 700,80	30	1 782 810,00
Výsledná cena			9 315 371,40
Zaokrouhleno			9 315 400,00

Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 70 %. Takto pojatá kontribuce je i v souladu s aktuálně platným zněním § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb.:

„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění ceny obvyklé pozemků parc.č. 1205/109, oddělený z pozemku parc.č. 1205/46 – GP č. 1419 – 52/2025, 1205/110, oddělený z pozemku parc.č. 1205/47, 1205/111, oddělený z pozemku parc.č. 1205/49 – GP č. 1481 – 234/2025 vyhotovené Ing.Martinem Nedomou a pozemku parc.č. 1205/48 v katastrálním území Běchovice, Praha

5.2. Odpověď

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku parc.č. 1205/109, oddělený z pozemku parc.č. 1205/46 – GP č. 1419 – 52/2025, 1205/110, oddělený z pozemku parc.č. 1205/47, 1205/111, oddělený z pozemku parc.č. 1205/49 – GP č. 1481 – 234/2025 vyhotovené Ing.Martinem Nedomou a pozemku parc.č. 1205/48 v katastrálním území Běchovice, Praha jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 1.2.2026 reprezentována částkou:

9 315 400,00 Kč (jedná se o cenu konečnou)

Slovy: *Devětmilionůtřistapátnácttisícčtyřista Kč*

Znalecký posudek obsahuje 2 strany příloh.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji fakturou.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V souladu s § 23 zák.č. 254/2019 Sb. byl přiřazen konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitých věcí, které byly zvoleny jako referenční.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010589/2026 a v evidenci znalce: 1291 – 003/2026

V Chramostech 4.2.2026

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice - Chramosty





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			ha	m²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
1205/46	*1)	2 75	ostatní plocha	1205/46		55	ostatní plocha		2	1205/46	590		55		
				1205/109	2	19	ostatní plocha		2	1205/46	590		2 19		
		2 75				2 74									
*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění															

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
252-3	731173.26	1045174.59	3	barva na hraně asf.kom.
381-10	731147.48	1045185.52	3	barva v asfaltu
381-11	731148.03	1045187.93	3	barva v asfaltu
381-93	731175.65	1045184.76	3	barva na zámkové dlažbě
1	731173.72	1045176.55	3	plastový mezník
2	731147.64	1045186.21	3	hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Státní opisa ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Martin Nedoma	Jméno, příjmení:	
Vyhotovitel: Geodetická kancelář Nedoma & Rezník s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2294		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 27.2.2025 Číslo: 40/2025		Dne: Číslo:	
Číslo plánu: 1419-52/2025	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento státní opis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Katastrální úřad souhlasí s odstavěním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Okres: ---	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha PGP-986/2025 -101 2025.03.05 08:02:12 +01'00'			
Obec: Praha				
Kat. území: Běchovice				
Mapový list: Praha 2-2/41				
Dosavadním vlastním pozemkem byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic				



Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
278-1	731132.93	1045189.51	3	kolík
381-5	731142.05	1045188.66	3	barva na hraně obrušnicku
1288-4	731147.95	1045204.80	3	původní plastový mezník
1419-2	731147.64	1045186.21	3	původní měřický hřeb
1	731135.21	1045191.83	3	plastový mezník

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	Způsob využití	ha			m ²	Způsob využití				ha	m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	
ha			m ²	ha			m ²	ha	m ²					
1205/47	*1)	8	22	ostat. pl. ostat. komun.	1205/47		17	ostat. pl. ostat. komun.	2	1205/47	590			17
				1205/110		8	06	ostat. pl. ostat. komun.	2	1205/47	590		8	06
1205/49		2	11	ostat. pl. zeleň	1205/49		19	ostat. pl. zeleň	2	1205/49	590			19
				1205/111		1	92	ostat. pl. zeleň	2	1205/49	590		1	92
		10	33			10	34							

*1) Rozdíl +1 m2 (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č. 1205/47

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Martin Nedoma		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2294		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 13.11.2025 Číslo: 285/2025		Dne: Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o. Plukovníka Mróze 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1481-234/2025	Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha PGP-4861/2025 -101 2025.11.20 08:51:36 +0'00'			
Okres: ---				
Obec: Praha				
Kat. území: Běchovice				
Mapový list: Praha 2-2/41				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic				

