

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/31
ze dne 23.4.2026

k návrhu na úpravu vztahů k pozemkům zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3.118.257,58 Kč

- popř. se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 o velikosti id. 1067/2800 pouze k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu"

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. pokračovat v jednání se společností B.IG dev Alfa s.r.o. o úplatném nabytí spoluvlastnického podílu pozemku o id. velikosti 1067/2800 k pozemku parc. č. 2387/7 v k.ú. Modřany o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha
2. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 4.5.2026

3. informovat Radu MČ Praha 12 o průběhu jednání dle bodu II.1.1. tohoto usnesení

Termín: průběžně

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13893
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

D ů v o d o v á z p r á v a

pro Zastupitelstvo hl.m. Prahy

Společnost B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 (dále jen „společnost“) podala u Obvodního soudu pro Prahu 4 (sp.zn 24 C 279/2025) jako podílový spoluvlastník pozemků parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2387/7, o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Společnost vlastní podíl o velikosti id. 1067/2800, hl.m. Praha (dále jen „HMP“) vlastní podíl o velikosti id. 206/400, dalším spoluvlastníkem je ÚZSVM (id. 485/14000), s nímž probíhají ze strany HMP jednání o bezúplatném nabytí spoluvlastnického podílu.

Podání žaloby předcházelo jednání mezi společnostmi a HMP o úplatném nabytí spoluvlastnického podílu společností, přičemž k získání podílu byla vyjádření shromážděná odd. využití a správy pozemků odboru HOM kladná, vč. stanoviska Výboru pro správu majetku Zastupitelstva HMP. Návrh na úplatné nabytí předmětné nemovité věci nebyl předložen Radě HMP z toho důvodu, že finanční ohodnocení pozemku parc. č. 2387/7 k.ú. Modřany vycházelo z platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, podle kterého se pozemek nachází v OB-A, avšak nebylo přihlédnuto k tomu, že dle Metropolitního plánu je předmětný pozemek určen jako místní park Třešňovka v Modřanech, což bude mít v blízké době výrazný dopad na jeho cenu.

Následně společnost podala u Obvodního soudu pro Prahu 1 (sp.zn.13 C 180/2025) žalobu, kterou se domáhá zaplacení za užívání výše uvedených pozemků v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, přičemž ve vztahu k pozemku parc.č. 4635/463 směřuje žaloba proti HMP, ve vztahu k ostatním pozemkům pak vůči městské části Praha 12.

Pozemek parc.č. 4635/463 k.ú. Modřany v celém rozsahu zastavěn místní komunikací ve vlastnictví HMP, nárok na zaplacení je tedy co do základu dán, proto bylo odborem OMA objednáno vyhotovení znaleckého posudku na zjištění výše obvyklého nájemného pro účely soudního řízení.

Pokud jde o soudní řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, společnost navrhuje vypořádání formou veřejné dražby. Přestože stanovisko HMP k vypořádání spoluvlastnictví se bude odvíjet od usnesení Zastupitelstva HMP v této věci, byl ve vyjádření za HMP vysloven nesouhlas se způsobem vypořádání spoluvlastnictví navrženým společností, jelikož je tento způsob pro HMP naprosto nevyhovující s ohledem na charakter pozemků. Jak uvedeno výše, stanoviska k úplatnému nabytí spoluvlastnického podílu byla kladná ve vztahu ke všem shora citovaným pozemkům. Za odpovídající způsob vypořádání lze proto považovat návrh na nabytí spoluvlastnického podílu společností HMP oproti finančnímu vypořádání ve výši zjištěné znaleckým posudkem pořízeným soudem.

Jelikož překážkou pro předchozí předklad Radě a Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí předmětného spoluvlastnického podílu ke všem výše uvedeným pozemkům byla výše kupní ceny ve vztahu k pozemku parc. č. 2387/7 k.ú. Modřany, bude společnost oslovena odborem OMA s nabídkou na úplatné nabytí spoluvlastnického podílu ke zbývajícím pozemkům, u nichž o výši kupní ceny panovala mezi oběma stranami shoda. Pokud nebude společnost souhlasit, bude pokračováno v soudním řízení.

Oběma stranami dříve odsouhlasená kupní cena vychází ze znaleckého posudku vyhotoveného dne 25.4. 2024 společností PROSCON, s.r.o., kterým byla zjištěna obvyklá cena pozemků parc. č. 4635/463 o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha. vše k.ú. Modřany v částce 5 532 699,- Kč, tj. cca 2 206 Kč/m², a pozemků parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, oba k.ú. Modřany v částce 2 260 170,- Kč (2 250 144,- Kč + 400 026,- Kč), tj. cca 769 Kč/m². Z celkové zjištěné obvyklé ceny těchto pozemků v částce 8 182 869,- Kč přísluší za spoluvlastnický podíl ve výši id. 1067/2800 částka ve výši 3 118 257,58 Kč.

Výboru pro správu majetku ZHMP byl na jednání dne 19.3.2026 v návaznosti na předchozí projednání původního materiálu v r. 2024 a v návaznosti na stávající soudní spor týkající se zrušení a vypořádání spoluvlastnictví předložen materiál s návrhem na souhlas:

- s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3 118 257,58 Kč
- popř. se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2387/7, o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha o velikosti id. 1067/2800 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu

Výbor pro správu majetku ZHMP však žádné usnesení nepřijal a s tím, že k dané věci zaujal stanovisko již v r. 2024.

Radě HMP byl tak na jednání dne 13.4.2026 předložen návrh ve výše uvedené podobě, bylo přijato usnesení č. 703.

Následně bylo předkladatelem rozhodnuto o potřebě revokace tohoto usnesení, jelikož v případě, že HMP projeví zájem o získání spoluvlastnického podílu i k pozemku parc. č. 2387/7 k.ú. Modřany, může si soud opatřit znalecký posudek, proti kterému může sice HMP brojit, ale příp. námitkám HMP nemusí soud vyhovět

Usnesení č. 703 bylo revokováno tak, že o získání podílu společnosti k pozemku parc. č. 2387/7 k.ú. Modřany HMP nebude při vypořádání zrušeného spoluvlastnictví usilovat.

Zastupitelstvu je tedy předkládán návrh na schválení:

- úplného nabytí spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3 118 257,58 Kč
- zrušení spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2387/7, o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha o velikosti id. 1067/ k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu

Příloha č.1:

- Výpis z KN, snímek kat. mapy a ortofotomapy
- Žaloba sp.zn. 24 C 279/2025
- Žaloba sp.zn. 13 C 180/2025
- Stanoviska TSK, IPR, MČ Praha 12, ODO
- Znalecký posudek č. 4835/155/2024
- Stanovisko Výboru pro správu majetku ZHMP z r. 2024 – bod 17
- Usnesení Rady HMP č. 703 ze dne 13.4.2026
- Usnesení Rady HMP č. xx ze dne 20.4.2026

Příloha č.2:

Návrh kupní smlouvy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2026 16:57:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260303162706 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Kat.území: 728616 Modřany

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Identifikátor

Podíl

B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800
Praha 4
Česká republika

08951586

1067/2800

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

00000001-001

291/2800

00064581

206/400

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

291/2800

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2387/2 2925 ostatní plocha

jiná plocha

2387/5 520 ostatní plocha

ostatní

2387/7 6515 ostatní plocha

komunikace

4635/463 2433 ostatní plocha

jiná plocha

4635/773 28 ostatní plocha

ostatní

4635/775 47 ostatní plocha

komunikace

jiná plocha

jiná plocha

Bi 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + souhlasné prohlášení ze dne 12.10.1999.

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 POLVZ:13/2000

Z-4900013/2000-101

Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 15:17:35.
Zápis proveden dne 30.10.2020.

Pro: B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800 Praha 4 V-59160/2020-101

RČ/IČO: 08951586

o Smlouva kupní ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2021 11:05:49.
Zápis proveden dne 08.03.2021.

Pro: B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800 Praha 4 V-8468/2021-101

RČ/IČO: 08951586

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 10:30:31.
Zápis proveden dne 01.06.2021.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2026 16:57:00

Obec: 554782 Praha

Okres:

List vlastnictví: 320

Kat.území: 728616 Modřany

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-34900/2021-101

Pro: B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800 Praha 4 RČ/IČO: 08951586

- o Usnesení soudu o dědictví 34 D-2618/2021 -56 ze dne 10.03.2023. Právní moc ke dni 10.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 13:47:14. Zápis proveden dne 23.03.2023.

V-13741/2023-101

RČ/IČO: 69797111

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
Česká republika,

00000001-001

- o Smlouva kupní ze dne 21.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 13:54:40. Zápis proveden dne 30.03.2023.

V-12484/2023-101

RČ/IČO: 08951586

Pro: B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800 Praha 4

- o Smlouva kupní ze dne 21.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 13:58:22. Zápis proveden dne 31.03.2023.

V-12487/2023-101

RČ/IČO: 08951586

Pro: B.IG dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, Chodov, 14800 Praha 4

- o Výpis z rozhodnutí o dědictví 34 D-2125/2023 -81 ze dne 08.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 16:16:52. Zápis proveden dne 19.01.2026.

V-1453/2026-101

RČ/IČO: 69797111

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
Česká republika,

00000001-001

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

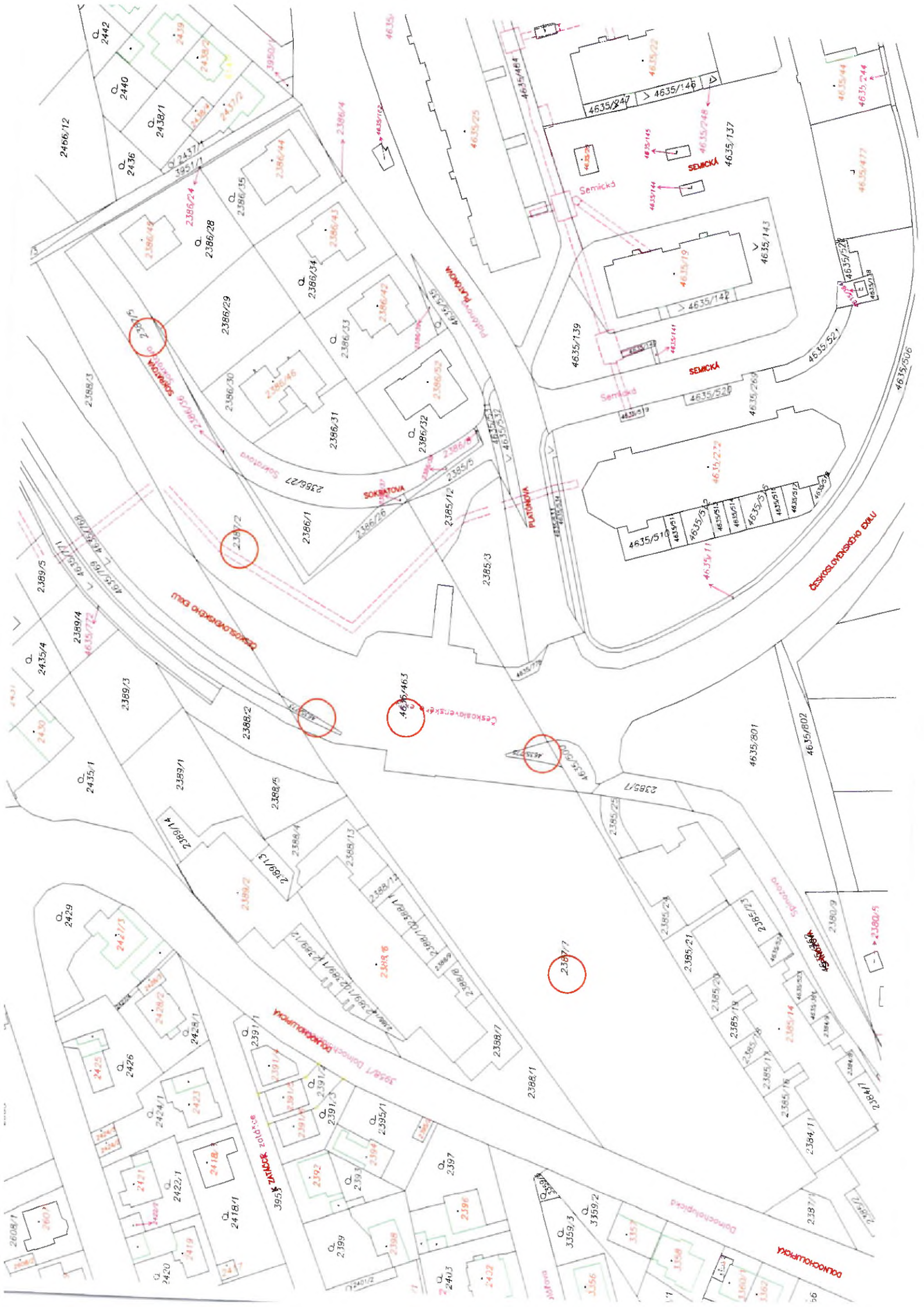
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotoveno: 03.03.2026 17:27:07

Vyhotovil:

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/>.







ADVOKÁT

MIROSLAV KUČERA

24C 149/2025

Obvodní soud pro Prahu 4
28. pluku 1533/1533/29b
100 83 Praha 10 – Vršovice

V Praze dne 20. září 2025

žalobce:

B.IG dev Alfa s.r.o.

IČO: 08951586

sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 – Chodov

zastoupen Mgr. Miroslavem Kučerou, advokátem ev. č. ČAK 16278
sídlem Janáčkovo nábřeží 471/49, 150 00 Praha 5 – Smíchov

žalovaní:

1) **Hlavní město Praha**

IČO: 00064581

sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

2) **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
IČO: 69797111

sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 – Nové Město

3)



ŽALOBA NA ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

přílohy:

plná moc

dále dle textu

Článek 1.

Žalobci svědčí vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1067/2800 na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 320 pro katastrální území Modřany, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přičemž se jedná o následující pozemky (společně dále jen „Nemovitosti“):

- parc. č. 2387/2 o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 2387/5 o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- parc. č. 2387/7 o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 4635/463 o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- parc. č. 4635/773 o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc. č. 4635/775 o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha.

Žalovaný 1) je většinovým spoluvlastníkem Nemovitostí s podílem ve výši id. 206/400, žalovaný 2) je spoluvlastníkem Nemovitostí v rozsahu podílu ve výši id. 485/14000 a žalovaný 3) je spoluvlastníkem Nemovitostí v rozsahu podílu ve výši id. 485/7000.

Důkaz: výpisem z katastru nemovitostí LV č. 320, k. ú. Modřany ze dne 19.9.2025

Článek 2.

Žalobce si dlouhodobě nepřeje setrvat ve spoluvlastnictví k Nemovitostem, a proto aktivně přistoupil k jednání s žalovaným 1) jakožto většinovým spoluvlastníkem Nemovitostí a nabídl mu odkoupení svého spoluvlastnického podílu. Žalobce se tedy snažil o smírné a mimosoudní řešení věci, přičemž z jeho strany probíhala **po dobu více než dvou let** aktivní a transparentní komunikace s žalovaným 1), jejímž účelem bylo dosáhnout dohody o odkoupení spoluvlastnického podílu žalobce ze strany žalovaného 1).

Dne 13.1.2022 žalobce doručil žalovanému 1) žádost o odkup svého podílu k Nemovitostem, vč. znaleckého posudku Znaleckého a oceňovacího ústavu s.r.o. ze dne 21.12.2021, č. 6581/2021, který ocenil tržní hodnotu spoluvlastnického podílu žalobce. Žalovaný 1) se závěry tohoto posudku nesouhlasil a nechal vyhotovit vlastní znalecký posudek, a to posudek Ing. Jana Fujáčka ze dne 20.10.2023, č. 026391/2023. Jelikož mezi oběma posudky panovaly výrazné rozdíly, obě strany se na společném jednání dne 23.11.2023 dohodly, že bude zadán **nový, v pořadí třetí, nezávislý a rozhodující znalecký posudek**, přičemž náklady na jeho zpracování ponese žalobce. Tento třetí posudek byl zpracován společností PROSCON, s.r.o. dne 25.4.2024 pod č. 4835/2024, podle kterého dosahuje tržní hodnota spoluvlastnického podílu žalobce částky **22.050.984,78 Kč**. Tato částka byla následně akceptována oběma stranami jako podklad pro přípravu kupní smlouvy.

Žalovaný 1) následně zpracoval a předložil žalobci návrh kupní smlouvy, jehož obsahem byl převod předmětného podílu žalobce na Nemovitostech na žalovaného za výše uvedenou částku. **I přes uvedené skutečnosti, jasnou vůli žalobce převést svůj podíl na Nemovitostech, oboustranně dohodnutou kupní cenu a poskytnutí kompletní smluvní dokumentace, přestal žalovaný na výzvy žalobce reagovat a ve věci zůstal dále nečinný,** tj. návrh kupní smlouvy nebyl dále postoupen do schvalovacího procesu příslušných orgánů žalovaného 1).

Jednání žalovaného 1) tak lze hodnotit jako jednání v přímém rozporu s principem poctivého předsmílního jednání, jak jej vymezují § 1728 a § 1729 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dne 9.9.2025 byla žalovanému 1) prostřednictvím právního zástupce žalobce zaslána předžalobní výzva. Tato výzva směřovala k uzavření kupní smlouvy a dořešení celé věci mimosoudně a současně byla označena jako předžalobní upomínka ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Žalovaný 1) na předžalobní výzvu dosud žádným způsobem nereagoval, přičemž po odeslání předžalobní výzvy obdržel jednatel žalobce pouze emailovou zprávu od Adama Zábranského, radního pro majetek, transparentnost a legislativu žalovaného 1) ze dne 16.9.2025, v rámci které je žalobci sdělováno stanovisko žalovaného 1), dle kterého „Navrhovaný způsob úplatného nabytí tak, jak je nyní zpracován v tisku R-53125, nebude na jednání Rady hl. m. Prahy předkládat, jelikož je pro HMP finančně nevýhodný“.

Důkaz: žádost žalobce ze dne 12.1.2022
 znalecké posudky č. 6581/2021, č. 026391/2023 a č. 4835/2024
 návrh kupní smlouvy
 emailová komunikace z průběhu mimosoudního jednání
 předžalobní výzva ze dne 9.9.2025
 emailová zpráva ze dne 16.9.2025

Článek 3.

Žalobce si tedy nepřeje nadále setrvat ve spoluvlastnictví předmětných Nemovitostí. Žalobce je přesvědčen, že tento návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není podáván v nevhodnou dobu, ani není veden úmyslem poškodit ostatní spoluvlastníky, ale vychází z objektivní potřeby narovnat a ukončit právní vztah, který neplní svůj účel a je pro žalobce zatěžující. Žalobce se opakovaně pokoušel o mimosoudní řešení, přičemž žalovaný 1) na konci procesu k dohodě jednání přerušil a následně nereagoval ani na předžalobní výzvu. Vzhledem k pasivitě žalovaného 1) nelze dosáhnout dohody ani uskutečnit převod podílu do jeho výlučného vlastnictví. Ostatní menšinový spoluvlastníci Nemovitosti žádným způsobem neužívají, protože se žalobce pokusil o jednání výhradně s žalovaným 1).

Rozdělení Nemovitostí mezi spoluvlastníky není dle názoru žalobce možné z technických ani funkčních důvodů. Pozemky tvoří vzájemně propojený a související celek, který nelze reálně rozdělit tak, aby odpovídal podílům jednotlivých spoluvlastníků. Jakékoli rozdělení by vedlo k narušení jejich funkčního využití a mohlo by ztížit výkon vlastnického práva nejen žalobci, ale i jiným subjektům.

Přikázání spoluvlastnického podílu do výlučného vlastnictví jedné ze stran žalobce nevylučuje, nicméně s ohledem na dosavadní přístup žalovaného 1) a absenci užívání Nemovitostí ze strany ostatních spoluvlastníků ani tento způsob s největší pravděpodobností vypořádání nepřipadá v úvahu.

Z výše uvedených důvodů je tedy jediným možným a spravedlivým způsobem vypořádání spoluvlastnictví prodej Nemovitostí ve veřejné dražbě. Tento postup zajistí rovný přístup k předmětu dražby pro všechny zájemce, transparentnost řízení a přiměřený výtěžek, který bude mezi spoluvlastníky rozdělen podle výše jejich podílů. Tento návrh je nejen v souladu se zákonem, ale představuje také nejméně zatěžující řešení pro všechny účastníky řízení.

Článek 4.

Na základě výše uvedených skutečností žalobce navrhuje, aby soud vydal tento

rozsudek:

- I. Spoluvlastnictví žalobce a žalovaných k pozemkům parc. č. 2387/2, parc. č. 2387/5, parc. č. 2387/7, parc. č. 4635/463, parc. č. 4635/773, parc. č. 4635/775, zapsaných na listu vlastnictví č. 320 pro katastrální území Modřany, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se zrušuje.
- II. Spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2387/2, parc. č. 2387/5, parc. č. 2387/7, parc. č. 4635/463, parc. č. 4635/773, parc. č. 4635/775, zapsaných na listu vlastnictví č. 320 pro katastrální území Modřany, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha se vypořádává jejich prodejem ve veřejné dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách.
- III. Žalovaní jsou povinni uhradit žalobci náhradu nákladů soudního řízení, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

za B.IG dev Alfa s.r.o.
Mgr. Miroslav Kučera, advokát

Miroslav Kučera
2025.09.20
14:52:57 +02'00'



ADVOKÁT

MIROSLAV KUČERA

13. 10. 2025

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 587/14
112 94 Praha 1

V Praze dne 16. října 2025

žalobce:

B.IG dev Alfa s.r.o.

IČO: 08951586

sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 – Chodov

zastoupen Mgr. Miroslavem Kučerou, advokátem ev. č. ČAK 16278
sídlem Janáčkovo nábřeží 471/49, 150 00 Praha 5 – Smíchov

žalovaní:

1) **Hlavní město Praha**

IČO: 00064581

sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

2) **Městská část Praha 12**

IČO: 00231151

sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany

ŽALOBA NA VYDÁNÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

přílohy:

plná moc

dále dle textu

Článek 1.

Žalobce je spoluvlastníkem ideálního podílu ve výši 1067/2800 na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 320 pro katastrální území Modřany, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vedle žalobce je podílovým spoluvlastníkem Nemovitostí také žalovaný 1). Jedná se o tyto následující pozemky:

- parc. č. 2387/2 (ostatní plocha, jiná plocha, výměra 2.925 m²),
- parc. č. 2387/5 (ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 520 m²),
- parc. č. 2387/7 (ostatní plocha, jiná plocha, výměra 6.515 m²),
- parc. č. 4635/463 (ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 2.433 m²),
- parc. č. 4635/773 (ostatní plocha, jiná plocha, výměra 28 m²),
- parc. č. 4635/775 (ostatní plocha, jiná plocha, výměra 47 m²),

(společně dále jen „Nemovitosti“).

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 320, k. ú. Modřany ze dne 16.10.2025

Článek 2.

Nemovitosti byly v posledních letech fakticky výlučně užívány žalovanými, a to jako veřejná zeleň, ostatní veřejné plochy nebo místní komunikace, aniž by k tomu existoval právní titul. Užívání bylo veřejného charakteru, sloužilo potřebám obyvatel dotčené lokality (městské části Praha 12) nebo plnilo funkci dopravní obslužnosti jako místní komunikace III. třídy, přičemž žalobce v uvedeném období neobdržel za užívání jeho podílu žádnou protihodnotu.

Z důvodu odlišného charakteru jednotlivých pozemků je pasivní legitimace rozdělena mezi dva žalované. Žalovaný 1) je pasivně legitimován ve vztahu k pozemku parc. č. 4635/463, který slouží jako místní komunikace III. třídy. Vzhledem k tomu, že žalovaný 1) je vlastníkem místních komunikací podle § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, odpovídá za bezdůvodné obohacení vzniklé užíváním pozemku jiného spoluvlastníka, zde žalobce. Tuto skutečnost potvrdil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 11.11.2009, sp. zn. 28 Cdo 2056/2009 či Ústavní soud v nálezu ze dne 26.4.2016 II. ÚS 2520/15 a nálezu ze dne 4.10.2026 II. ÚS 251/16.

Žalovaný 2) je pasivně legitimován ve vztahu k ostatním pozemkům (parc. č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/773 a 4635/775), které slouží jako veřejná zeleň, příjezdové a průchozí plochy nebo účelové komunikace pro potřeby obyvatel městské části. Žalovaný 2) jakožto samostatná právnická osoba dle § 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto plní svou zákonnou povinnost zajištění veřejného prostoru, čímž se na úkor žalobce bezdůvodně obohacuje. Tuto pasivní legitimaci žalovaného 2) opakovaně potvrdil Nejvyšší soud (např. rozsudek ze dne 5.1.2021, sp. zn. 28 Cdo 3483/2020, rozsudek ze dne 6.10.2020, sp. zn. 28 Cdo 2244/2020 nebo také rozsudek ze dne 27.3.2024, sp. zn. 28 Cdo 781/2024).

Článek 3.

V období let 2022 až 2025 probíhala mezi žalobcem a žalovaným 1) jednání o možném odkupu spoluvlastnického podílu žalobce ze strany žalovaného 1). Žalobce aktivně usiloval o dosažení smírného řešení situace, od žalovaného 1) dokonce obdržel návrh kupní smlouvy, v jehož rámci výslovně deklaroval v článku III. odst. 4 kupní smlouvy, že neuplatní nárok na bezdůvodné obohacení za užívání svého podílu za předchozí období pouze pod podmínkou, že dojde k uzavření kupní smlouvy. Šlo tedy o projev podmíněné dispozice s právem, která byla vázána na faktické splnění konkrétního závazku ze strany žalovaného 1). K uzavření této smlouvy však ze strany žalovaného 1) nikdy nedošlo, i přes opakované výzvy setrval v nečinnosti a po dlouhodobém jednání směřujícím k uzavření kupní smlouvy nečekaně odmítl posunout proces

uzavření smlouvy směřem k jejímu projednání v orgánech žalovaného 1). Žalobce proto nyní oprávněně uplatňuje svůj nárok na vydání bezdůvodného obohacení, který žalovaný 1) společně s žalovaným 2) na jeho úkor nabyly.

Dne 9.9.2025 byla žalovanému 1) prostřednictvím právního zástupce žalobce zaslána předžalobní výzva. Tato výzva se týkala vydání bezdůvodného obohacení z titulu užívání spoluvlastnického podílu žalobce k nemovitostem bez právního důvodu a byla označena jako předžalobní upomínka ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. Žalobce v ní vyzval žalovaného 1) k dobrovolnému zaplacení částky odpovídající obvyklému nájemnému za užívání podílu v rozsahu 1067/2800 k pozemkům uvedeným v této žalobě, a to za období posledních 3 let. Žalovaný 1) na tuto výzvu nijak nereagoval a neučinil žádné kroky k vypořádání vzniklého závazku. Obdobně žalobce postupoval před podáním této žaloby i ve vztahu k žalovanému 2), jemuž předžalobní výzvu odeslal dne 20.9.2025, přičemž žalovaný 2) na předžalobní výzvu rovněž žádným způsobem nereagoval.

*Důkaz: Předžalobní výzva žalovanému 1) ze dne 9.9.2025, vč. doručenky
Předžalobní výzva žalovanému 2) ze dne 20.9.2025, vč. doručenky*

Článek 4.

Dle § 2991 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohátí, musí obohacení vydat. Bezdůvodné obohacení v tomto případě spočívá ve vyloučení žalobce z možnosti užívat svůj spoluvlastnický podíl a zároveň ve skutečném užívání Nemovitostí žalovaným bez protihodnoty, kterou by jinak žalobce získal např. jako nájemné.

Výše nároku byla stanovena s přihlédnutím k oficiálním údajům o obvyklém nájemném hrazeném z veřejného rozpočtu, jak jsou zveřejněny v Cenovém věstníku Ministerstva financí ČR pro roky 2022, 2023, 2024 a 2025. Podle části I. oddílu A. tohoto věstníku činí cena za nájem státní nebo obecní půdy v Praze v uvedených letech částku 147 Kč/m²/rok.

Celková výměra předmětných pozemků činí **12.468 m²**. Tato plocha byla a je užívána následovně:

- **2.433 m²** výměry pozemku parc. č. 4635/463 slouží jako místní komunikace III. třídy, jejímž užíváním vzniká vůči ostatním spoluvlastníkům Nemovitostí bezdůvodné obohacení na straně žalovaného 1);
- **10.035 m²** výměry pozemků parc. č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/773 a 4635/775 slouží jako veřejná zeleň, příjezdové a průchozí plochy nebo účelové komunikace pro potřeby obyvatel městské části Praha 12, jejím užíváním vzniká vůči ostatním spoluvlastníkům Nemovitostí bezdůvodné obohacení na straně žalovaného 2).

Výpočet výše bezdůvodného obohacení za poslední 3 roky, tj. období od 16.10.2022 do 16.10.2025 je tedy následující:

- výše bezdůvodného obohacení na straně žalovaného 1) je kalkulována jako součin výměry v m² pozemku parc. č. 4635/463, jednotkové ceny za m² dle cenového věstníku MF ČR a počtem 3 let, tj. $2.433 \times 147 \times 3 = \mathbf{1.072.953,- \text{ Kč}}$
- výše bezdůvodného obohacení na straně žalovaného 2) je kalkulována jako součin výměry v m² pozemků parc. č. parc. č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/773 a 4635/775, jednotkové ceny za m² dle cenového věstníku MF ČR a počtem 3 let, tj. $10.035 \times 147 \times 3 = \mathbf{4.425.435,- \text{ Kč}}$

Po přepočtu výše bezdůvodného obohacení k poměru spoluvlastnického podílu žalobce na Nemovitostech (tj. 1067/2800 neboli 38,1 %), je touto žalobou uplatňovaný nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení následující:

- nárok žalobce vůči žalovanému 1) činí 408.795,1 Kč.
- nárok žalobce vůči žalovanému 2) činí 1.686.090,74 Kč.

Důkaz: *Cenový věstník 19/2021 Ministerstva financí České republiky*
Cenový věstník 25/2022 Ministerstva financí České republiky
Cenový věstník 16/2023 Ministerstva financí České republiky
Cenový věstník 17/2024 Ministerstva financí České republiky

Článek 5.

Na základě výše uvedených skutečností Žalobkyně navrhuje, aby soud vydal tento

rozsudek:

- I. Žalovaný 1) je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 408.795,1 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný 2) je povinen zaplatit žalobci částku 1.686.090,74 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný 1) je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaný 2) je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

za **B.IG dev Alfa s.r.o.**
Mgr. Miroslav Kučera, advokát



Adresát:

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

Vaše číslo jednací:

MHMP 82552/2022, Sp.zn.: S-MHMP 55866/2022

Naše číslo jednací:

TSK/02605/22, Sp.zn.: 1216-9/22/výkup/B

Vyřizuje / tel., e-m.:

Lenka Bádálová/722972988/lenka.badalova@tsk-praha.cz

Dne:

04.02.2022

Vyjádření k výkupu id. částí pozemků

id. 873/2800 pozemků parc.č. 2384/5, 2385/6, 2385/9, 2387/2, 2387/5, 2387/7, 2387/8, 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775, 4635/776 k.ú. Modřany /id. 873/2800 B.IG dev Alfa, s.r.o./

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. je správcem MK II.třídy Československého exilu včetně podchodu, schodů a komunikační zeleně na pozemcích parc.č. 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775, 4635/776 k.ú. Modřany a chodníku včetně zeleně komunikace Platónova na pozemku parc.č. 2387/8 a části parc.č. 2385/9 k.ú. Modřany. Z těchto důvodů doporučuje výkup id. 873/2800 těchto pozemků a jejich následné protokolární předání /včetně id. 206/400 HMP/ do evidence TSK, případně i s dalšími vypořádanými částmi těchto pozemků.
Ostatní výše uvedené pozemky se netýkají správy TSK, z těchto důvodů se nebude TSK HMP, a.s. k výkupu jejich částí vyjadřovat.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

→ 4635/463
- 1773
- 1775
2384/5
kom.
VŠ
Hradec
TSK

Upozornění:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP“), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednající za TSK je povinna oznámit jakékoli podezření a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.



IPR
PRAHA

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 82552/22, S-MHMP 55866/22
Č. J. IPR 870/22
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ Ing. Michaela Pospíšilová / KPU
E-MAIL / TELEFON pospisilova@ipr.praha.eu / 777 499 036

Ing. Jan Rak – ředitel odboru
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
ID) 48ia97h

VĚC Vyjádření k ÚPLATNÉMU NABYTÍ IDEÁLNÍHO PODÍLU 873/2800 POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV Č. 320 V KAT. Ú. MODŘANY.

Žadatel: spoluvlastník id. podílu 873/2800, společnost B. IG dev Alfa s.r.o.
Vaši žádost jsme obdrželi dne 1. 2. 2022.

Předmětem úplatného nabytí jsou pozemky (id. podíl 873/2800) parc. č. 2384/5, 2385/6, 2385/9, 2387/2, 2387/5, 2387/7, 2387/8, 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775, 4635/776 v kat. ú. Modřany, o souhrnné plošné výměře 12 463 m². Jedná se návrh úplatnému nabytí ideálního podílu 873/2800 předmětných pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy.

Na pozemku parc. č. 4635/463 v kat. ú. Modřany se nachází MK II. třídy Československého exilu, která je ve správě TSK hl. m. Prahy, a.s.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÉ PODMÍNKY S ÚPLATNÝM NABYTÍM POZEMKŮ SOUHLASÍME.

Podmínka souhlasu:

Odkoupení pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy je nutné provést až na základě předložení společné žádosti všech ostatních spoluvlastnických podílů k nemovitostem.

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč
Digitálně
podpsal Mgr.
Ondřej Boháč
Datum:
2022.02.15
15:29:32 +01'00'

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 12, Odbor Investic a správy majetku, ID) ktcbboxd
- 3. IPR Praha – KPU
- 4. IPR Praha – spisovna + spis



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR INVESTIC A SPRÁVY MAJETKU

MHMP090RXJP
MP12X00PF4JO

Vaše značka: MHMP 82552/2022
Č.j.: P12.3288/2022 OIM
Sp. Zn.:
Vyřizuje: Ing. Michal Šmíd
Tel.: 244 028 268
E-mail: smid.michal@praha12.cz
Praha dne: 10.3.2022

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy majetku
Ing. Lenka Hrudková
nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1

Věc: Stanovisko městské části Praha 12 k úplatnému nabytí id. podílu 873/2800 pozemků v k. ú. Modřany zapsaných na LV č. 320

Vážená paní inženýrko,

městská část Praha 12 dne 20.1.2022 obdržela žádost Odboru hospodaření s majetkem MHMP o stanovisko k úplatnému nabytí ideálního podílu 873/0800 pozemků v k. ú. Modřany zapsaných na LV č. 320 do vlastnictví hl. m. Prahy.

Rada městské části Praha 12 projednala tuto žádost na svém zasedání dne 8.3.2022 s následujícím stanoviskem:

- s úplatným nabytím ideálního podílu o velikosti 873/2800 pozemků parc. č. 2384/5, 2385/6, 2385/9, 2387/2, 2387/5, 2387/7, 2387/8, 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775 a 4635/776 vše v k. ú. Modřany (při ul. Čs. exilu) od společnosti B.IG dev Alfa s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy, městská část Praha 12 – **souhlasí**.

V příloze Vám zasíláme na vědomí kopii usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-163-007-22 ze dne 8.3.2022.

S pozdravem

Městská část Praha 12
Úřad městské části
Odbor investic a správy majetku
Oddělení majetku
Generála Šišky 2375/6
143 00 Praha 4 - Modřany
86

Ing. Jiří Veselý
vedoucí odboru investic a správy majetku

Příloha: dle textu

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy Hlavní podatelna - Mariánské nám. 2, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACI: MHMP 461906/2022	
DORUČENO DNE: 14-03-2022	
Počet listů dokumentu:	1
Počet listů příloh:	1
Počet a druh veřejných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	Hrdlička Ivana ZMOCNĚNEC



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR INVESTIC A SPRÁVY MAJETKU



Vaše značka: MHMP 82552/2022
Č.j.: P12 3288/2022 OIM
Sp. Zn.:
Vyřizuje: Ing. Michal Šmíd
Tel.: 244 028 268
E-mail: smid.michal@praha12.cz
Praha dne: 10.3.2022

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy majetku
Ing. Lenka Hrudková
nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1

Věc: Stanovisko městské části Praha 12 k úplatnému nabytí id. podílu 873/2800 pozemků v k. ú. Modřany zapsaných na LV č. 320

Vážená paní inženýrko,

městská část Praha 12 dne 20.1.2022 obdržela žádost Odboru hospodaření s majetkem MHMP o stanovisko k úplatnému nabytí ideálního podílu 873/0800 pozemků v k. ú. Modřany zapsaných na LV č. 320 do vlastnictví hl. m. Prahy.

Rada městské části Praha 12 projednala tuto žádost na svém zasedání dne 8.3.2022 s následujícím stanoviskem:

- s úplatným nabytím ideálního podílu o velikosti 873/2800 pozemků parc. č. 2384/5, 2385/6, 2385/9, 2387/2, 2387/5, 2387/7, 2387/8, 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775 a 4635/776 vše v k. ú. Modřany (při ul. Čs. exilu) od společnosti B.IG dev Alfa s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy, městská část Praha 12 – souhlasí.

V příloze Vám zasíláme na vědomí kopii usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-163-007-22 ze dne 8.3.2022.

S pozdravem

Městská část Praha 12
Úřad městské části
Odbor investic a správy majetku
Oddělení majetku
Generála Šišky 2375/6
143 00 Praha 4 - Modřany
85

Ing. Jiří Veselý
vedoucí odboru investic a správy majetku

Příloha: dle textu

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna - Mariánské nám. 2, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 461906/2022	
DORUČENO DNE: 14-03-2022	
Počet listů dokumentu: 1	Počet listů příloh: 1
Počet listinných příloh: 1	Počet a druh nelistinných příloh:
Identifikační údaje zpracovatele: Hrdličková Ivana	
ZMOCNĚNEC	



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy

Vnitřní sdělení



Pro:

Ing. Lenka Hrudková, HOM

Č. j.:

MHMP 2032409/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2032409/2022

Počet listů/příloh: 2/0

Vyřizuje/tel.:

Martin Říha

236 002 138

Datum:

02.11.2022

Stanovisko k úplatnému nabytí id. pod. 873/2800 poz. zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1542271/2022 sdělujeme:

Na pozemcích parc. č. 2384/5 a 2385/6 v k. ú. Modřany se nachází veřejná zeleň.

Na západní části pozemku parc. č. 2385/9 v k. ú. Modřany se nachází bezejmenná veřejně přístupná účelová komunikace a silniční vegetace v majetkové správě TSK a. s.

Na východní části tohoto pozemku se nachází veřejná zeleň.

Na severozápadní části pozemku parc. č. 2387/2 v k. ú. Modřany se nachází silniční vegetace, která je nedílnou součástí komunikace Československého exilu, která byla zařazena na základě rozhodnutí odboru životního prostředí tehdejšího Místního úřadu MČ Prahy 12 č. j. 2620/OŽP/Ř/96 ze dne 16. 7. 1996 do kategorie místních komunikací II. třídy. Majetkovou správu komunikace vykonává TSK a. s.

Na zbývajících částech pozemku se nachází veřejná zeleň.

Na pozemku parc. č. 2387/5 v k. ú. Modřany se nachází veřejně přístupná účelová komunikace Sokratova, jejíž majetkový správce nám není znám.

Na severní části pozemku parc. č. 2387/7 v k. ú. Modřany se nachází bezejmenná veřejně přístupná účelová komunikace (chodník) jejíž majetkový správce nám není znám. Na zbývajících částech tohoto pozemku se nachází veřejná zeleň.

Na pozemku parc. č. 2387/8 v k. ú. Modřany se nachází bezejmenná veřejně přístupná účelová komunikace a silniční vegetace v majetkové správě TSK a. s.

Na pozemcích parc. č. 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775 a 4635/776 v k. ú. Modřany se komunikace Československého exilu, která byla zařazena na základě rozhodnutí

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

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

odboru životního prostředí tehdejšího Místního úřadu MČ Prahy 12 č. j. 2620/OŽP/ŘI/96 ze dne 16. 7. 1996 do kategorie místních komunikací II. třídy. Majetkovou správu komunikace vykonává TSK a. s.

Na základě výše uvedených skutečností doporučujeme z dopravního hlediska získání níže uvedených pozemků nebo jejich částí do vlastnictví hl. m. Prahy:

- západní část pozemku parc. č. 2385/9 v k. ú. Modřany
- severozápadní část pozemku parc. č. 2387/2 v k. ú. Modřany
- parc. č. 2387/5 v k. ú. Modřany
- severní část pozemku parc. č. 2387/7 v k. ú. Modřany
- parc. č. 4635/463 v k. ú. Modřany
- parc. č. 4635/773 v k. ú. Modřany
- parc. č. 4635/774 v k. ú. Modřany
- parc. č. 4635/775 v k. ú. Modřany
- parc. č. 4635/776 v k. ú. Modřany

Získání zbývajících pozemků nebo jejich částí do vlastnictví hl. m. Prahy není z dopravního hlediska odůvodnitelné.

Ing. Libor Šíma v. r.
ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení



Pro:

Ing. Lenka Hrudková

odbor hospodaření s majetkem, oddělení využití a správy majetků

Č. j.:

MHMP 1904265/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 276847/2022

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Hejnová

236 002 979

Datum:

18.10.2022

Stanovisko k úplatnému nabytí id. podílu o velikosti 873/2800 na pozemcích zapsaných na LV č. 320 v Modřany

Vážená paní Hrudková,

aktualizujeme naše stanovisko č.j. MHMP 480248/2022 ze dne 20.04.2022 k úplatnému nabytí id. podílu o velikosti 873/2800 na pozemcích parc.č. 2384/5, 2385/6, 2385/9, 2387/2, 2387/5, 2387/7, 2387/8, 4635/463, 4635/773, 4635/774, 4635/775, 4635/776, zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany od společnosti B.IG dev Alfa s.r.o. a sdělujeme, že stanoviska oddělení výkonu vlastnických práv a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku jsou z hlediska jejich působností bez připomínek.

Oddělení městských částí eviduje žádost MČ Praha 12 o syčření do správy id. podílu o velikosti 206/400 na pozemcích parc.č. 2384/5, 2385/6, 2387/7 v k.ú. Modřany, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy zapsány na LV č. 320.

Další údaje o pozemcích a objektech ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

G/174/22

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

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

Znalecký posudek č. 4835/155/2024

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí-pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 320
v k.ú. Modřany, obec Praha Ocenění je provedeno ve dvou základních
částech, a to dle současného skutečného a právního stavu a dle stavu, který
je uveden v připravovaných dokumentech Metropolitního plánu (nového
územního plánu hlavního města Prahy)**

Zadavatel: B.IG dev Alfa s.r.o.,
IČ: 08951586
Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 25. 04. 2024

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah	3
1. Zadání znaleckého posudku	3
1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4 Předpoklady posouzení	4
2 Výčet podkladů	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů	4
2.2.3 Zákony a jiné předpisy	4
2.2.4 Znalecké standardy	5
2.2.5 Odborné publikace	5
2.3 Věrohodnost zdrojů dat	5
3 Nález	5
3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1 Názvosloví	7
3.1.2 Metodologie ocenění	7
3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku	8
3.1.2.2 Porovnávací způsob	8
3.1.2.3 Výnosový způsob	8
3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem	8
3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow	9
3.1.2.4 Nákladový způsob	9
3.1.2.5 Specifika oceňování nemovitého majetku podle zákona č. 416/2009 Sb.	9
3.2 Výčet těchto dat	9
3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	10
3.2.2 Další informace o předmětu ocenění	10
3.2.2.1 Situace a skutečný stav oceňovaných nemovitostí	10
3.2.2.2 Součásti a příslušenství oceňovaných nemovitostí	10
3.2.3 Další data použitá pro posouzení	10
3.2.3.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku ostatní plocha, komunikace	10
4 Posudek	10
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat	10
4.1.1 Výčet použitých metod posouzení	10
4.2 Výsledky analýzy dat	10
4.2.1 Ocenění cenou obvyklou	10
4.2.1.1 Hodnota oceňovaných pozemků	19
4.3 Výsledky analýzy dat	19
5 Odůvodnění	19
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	20
5.2 Kontrola postupu znalce	21
6 Závěr	21
6.1 Citace zadané odborné otázky	21
6.2 Odpověď	21
7 Přílohy	21
7.1 Seznam příloh	32
8 Ostatní údaje	33
8.1 Konzultant	33
8.2 Odměna	33
8.3 Osoby podléající se na zpracování znaleckého posudku	33
8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	33
8.5 Znalecká doložka	33

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte cenu obvyklou nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany, obec Praha. Zadavatel posudku požaduje stanovení ceny dle současného skutečného a právního stavu a současně i dle možného (zatím neplatného a neschváleného) Metropolitního plánu HMP. Obvyklá cena ve smyslu zákona je uvedena v části 1 znaleckého posudku. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“).

Posouzení je prováděno k datu 19. 04. 2024.

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších

Oceňované nemovitosti budou oceněny v souladu s jejich skutečným stavem ve smyslu jejich skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem stanovení ceny pozemků pro přípravu jednání o majetkoprávním vypořádání spoluvlastnického podílu k nemovitým věcem.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známe znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury
- výpisu z katastru nemovitostí
- ortofotomapy
- platného územního plánu
- rozpracovaného Metropolitního plánu
- cenových údajů z veřejného seznamu
- fotodokumentace
- předložených dvou dalších znaleckých posudků
- informací s příslušných odborů MHMP
- informací zjištěných na Úřadu MČ Prahy 4
- informací od zpracovatelů Metropolitního plánu
- dalších doplňujících údajů a informací

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména výpis z LV č. 2135 v k.ú. Bakov nad Jizerou
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realtymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.4 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020

4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.5 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Návosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

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.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

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 a na straně druhé prodávajícími. 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, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

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

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věcí, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti zarok}}{\text{úroková míra v \% zarok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m^3 , m^2 , m , ks , ha , t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoli jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko-správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuelním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitost, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnější a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro Ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.1.2.5 Specifika oceňování nemovitého majetku podle zákona č. 416/2009 Sb.

Podle § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., ve znění předpisů pozdějších, stanoví znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1 stejného ustanovení zákona. Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 728616 Modřany
List vlastnictví: 320

A: Vlastnické právo

B.I.G dev Alfa s.r.o., Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4, LV: 320, podíl: 1067 / 2800
Česká republika, LV: 320, podíl: 485 / 14000

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 320, podíl: 206 / 400

Maria Schuldes, Schuldes Maria, Schwäbisch Grmünd, Spolková republika Německo, LV: 320, podíl: 485 / 7000

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, LV: 320, podíl: 485 / 14000

B: Nemovitosti

Pozemky:

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
2387/2	2925	ostatní plocha	jiná plocha	
2387/5	520	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2387/7	6515	ostatní plocha	jiná plocha	
4635/463	2433	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4635/773	28	ostatní plocha	jiná plocha	
4635/775	47	ostatní plocha	jiná plocha	

C: Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

3.2.2.1 *Situace a skutečný stav oceňovaných nemovitostí*

Oceňované nemovitosti jsou situovány v současně zastavěné části města. Ocenění pozemků je provedeno podle zařazení pozemků dle funkčního využití v územním plánu.

3.2.2.2 *Součástí a příslušenství oceňovaných nemovitostí*

Na oceňovaných pozemcích se nachází trvalé porosty.

3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.3.1 *Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku ostatní plocha, komunikace*

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu. Všechny transakce, u nichž nebylo možné určit jednotkovou cenu z důvodu kombinace pozemků s rozdílným zařazením druhu pozemků bez rozlišení ceny, byly z porovnání vyloučeny.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění cenou obvyklou

4.2.1.1 *Hodnota oceňovaných pozemků*

Obsah

Pozemky v k.ú. Modřany - část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část A

Pozemky v k.ú. Modřany - část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část B

Pozemky v k.ú. Modřany - část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část C

Část I – Současný stav dle platného územního plánu

Pozemky v k.ú. Modřany - část A

1. Hodnota pozemků

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 2387/7 díl 1- ostatní plocha - jiná plocha. Uvedený pozemek má celkovou výměru 6515 m². Předmětem ocenění je pouze část pozemku, která je označena pro potřeby ocenění díl 1. Výměra dílu 1 je stanovena opakovaným planimetrickým měřením z mapových podkladů. Důvodem pro stanovení výměry části pozemku je skutečnost, že pozemek je situován z pohledu územního plánu ve dvou zcela rozdílných funkčních využití. V této části pozemku je stanovena cena za funkční využití OB-A a OB-D. Část pozemku ve funkčním využití OB-D má zcela zanedbatelnou výměru s porovnáním s částí OB-A a proto jednotková cena není za tyto části rozlišována. Pozemek se nalézá mezi ulicemi Československého exilu a Dolnocholupická. Oceňovaný pozemek, resp. jeho část označená díl 1 je nezastavěný pozemek-svažitý. Na pozemku se nachází trvalý porost. Pozemek je celoplošně zatravněný. Pozemkem prochází stezka pro chodce. Na listu vlastnictví č. 320 nejsou uvedena žádná omezení vlastnického práva. Ocenění nemovité věci je provedeno porovnávací metodou. Ocenění v této části posudku je provedeno podle současného skutečného stavu a současně i stavu právního dle územního plánu platného ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Vztah k územnímu plánu PLOCHY OBYTNÉ

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek
Lokalita: Praha- Modřany
Popis: Předmětem porovnání je realizovaný prodej pozemku v podobném funkčním využití jako je oceňovaný pozemek: Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-34564/2022-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,75	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
10 546 066	769	13 714,00	0,64	8 776,96

Název: Pozemek
Lokalita: Praha - Modřany
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2022. Pozemek má shodné funkční využití. Cena porovnávané nemovitosti je převzata z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-98221/2021-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,75	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
14 249 305	805	17 701,00	0,64	11 328,64

Název: Pozemek
Lokalita: Praha- Modřany
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2023. Pozemek má shodné funkční využití. Cena porovnávané nemovitosti je převzata z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-29827/2023-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,75	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,75	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
1 000 000	80	12 500,00	0,56	7 000,00

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Praha-Modřany				
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 1138/6 a 1138/7 v k.ú. Modřany. Pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2021. Pozemky mají funkční využití SV a jsou určeny k zastavění. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu, kde je evidováno řízení pod číslem V-67887/2021-101. Výsledná cena je upravena koeficienty				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					0,90
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,75
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
					1,05
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
20 835 000	1 389	15 000,00	0,71	10 650,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Praha-Jinonice				
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v závěru roku 2022. Porovnávané pozemky jsou v zastavitelném území obce a mají velmi podobné využití dle územního plánu jako pozemky oceňované. Cena pozemků je převzata z veřejného seznamu, kde je kupní smlouva evidována pod číslem V-69940/2022-101. Cena převzatá z kupní smlouvy je upravena koeficientem. Úprava ceny je důvodná.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,97
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,75
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
57 923 372	4 364	13 273,00	0,73	9 689,29	

Minimální jednotková porovnávací cena	7 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 488,98 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 328,64 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KMZ - koeficient možnosti zastavění pozemku vyjadřuje m.j. i vztah k současnému právnímu stavu. V příloženém listu vlastnictví je uvedeno že předmětný pozemek se nachází ve spoluvlastnictví fyzické osoby, právnické osoby, města Prahy a státu - České republiky. Tento druh vlastnictví neumožňuje bezproblémové nakládání s nemovitým majetkem. Pro potřebu zastavění pozemku (rep. pro vydání správních rozhodnutí) je nutná vzájemná součinnost, které však nemusí být dosaženo. Dále uvedený koeficient udává i přiměřenou hodnotu prodejní ceny podílu z nemovitosti - tedy neplnohodnotného vlastnictví. V případě prodeje podílu z celku dochází ke snížení konečné prodejní ceny. Rozdíl v ceně je uveden v tomto komentovaném koeficientu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2387/7 díl 1	5 123	9 488,98		48 612 045
Celková výměra pozemků		5 123	Hodnota pozemků celkem		48 612 045

Pozemky v k.ú. Modřany - část B

1. Hodnota pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 4635/463 - ostatní plocha-ostatní komunikace o výměře 6515 m², parc. č. 4635/773 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 28 m² a parc. č. 4635/775 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 47 m². Předmětné pozemky jsou dle právního i skutečného stavu pozemky pod komunikacemi. Předmětem ocenění jsou pouze vyjmenované pozemky bez staveb na pozemcích umístěných. Na pozemku parc. č. 4635/463 není pouze těleso komunikace, ale pod povrchem se nachází podchod pod silnicí. Ani uvedený podchod není předmětem ocenění. Stavby na uvedených pozemcích jsou jiného vlastníka. Právní vztah mezi vlastníkem komunikace a pozemku nebyl zjištěn. Pozemky se nacházejí v ulici Československého exilu, jedná se o významnou městskou komunikaci. Umístění stavby komunikace je plně v souladu s ustanoveními územního plánu. Pozemky jsou v území označeném S4.

Ocenění pozemků je provedeno porovnávacím způsobem. S podobným typem pozemků se běžně neobchoduje - nejedná se o komerčně využitelné pozemky. K převodům vlastnického práva dochází zejména pro sjednocení vlastnického práva k pozemku i stavbě a účastníkem řízení bývá téměř vždy samosprávný orgán nebo stát.

Jednotková cena pozemků pod komunikacemi se příliš neodchyluje v různých katastrálních územích. Důležitým cenotvorným faktorem je význam a intenzita využití komunikace. Z výše uvedeného je možné použít cenové údaje z různých katastrálních území.

Vztah k územnímu plánu

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě. Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Záběhlice			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizován kupní smlouvou. Pozemek se nachází na velmi vytížené a frekventované komunikaci nadlokálního významu. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-22683/2023-101			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 275 456	584	2 184,00	0,95	2 074,80

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha-Ruzyně			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek komunikace č. 1836/4 v katastrálním území Ruzyně. Pozemek je dle právního i skutečného stavu komunikace. Předmětný pozemek, jehož cena byla pro porovnání převzata byl realizován kupní smlouvou v roce 2021. ve veřejném seznamu je kupní smlouva evidována pod číslem V-18523/2021-101. Dále je cena upravena koeficientem časového rozlišení. Použití uvedeného koeficientu je důvodné.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
			1,04	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
31 706 642	14 531	2 182,00	1,04	2 269,28

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha-Vršovice			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Vršovice, obec Praha. Jedná se o pozemky parc. č. 1343, 1346/1 a 1346/8. Pozemky mají shodné funkční využití jako oceňované pozemky. Vyjmenované pozemky byly realizovány kupní smlouvou s právními účinky vkladu dne 15.7.2022. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-42821/2022.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 260 264	3 518	2 348,00	1,00	2 348,00

Název: Pozemek
Lokalita: Praha-Ruzyně
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky komunikace č. 2248/5 a 2248/9 v katastrálním území Ruzyně. Pozemky jsou dle právního i skutečného stavu komunikace. Předmětné pozemky, jejichž cena byla pro porovnání převzata byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Ve veřejném seznamu je kupní smlouva evidována pod číslem V-31238/2022-101. Použití uvedeného koeficientu (intenzita využití a provozu) je důvodné.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
176 956	83	2 132,00	1,00	2 132,00

Minimální jednotková porovnávací cena	2 074,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 206,02 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 348,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	4635/463	2 433	2 206,02		5 367 247
ostatní plocha - jiná plocha	4635/773	28	2 206,02		61 769
ostatní plocha - jiná plocha	4635/775	47	2 206,02		103 683
Celková výměra pozemků		2 508	Hodnota pozemků celkem		5 532 699

Pozemky v k.ú. Modřany - část C

1. Hodnota pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky:

parc. č. 2387/2 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 2925 m², parc. č. 2387/5 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 520 m² a pozemek parc. č. 2387/7 - díl 2 o dílčí výměře 1 392 m².

Předmětné pozemky přiléhají k městské komunikaci - ulici Československého exilu. Pozemek parc. č. 2387/2 je převážně porostlý trvalým neudržovaným porostem. Povrch pozemku je svažité a neupravený.

Pod povrchem pozemku pravděpodobně vedou inženýrské sítě. Na povrch ústí revizní šachty. Pozemek parc. č. 2387/5 je tvořen částečně místní nepevněnou komunikací, část pozemku je zatravněna.

Pozemek parc. č. 2387/7 díl 2 bezprostředně navazuje na díl 1 - (část pozemku určená k zastavění). Pozemek je zatravněný a částečně porostlý trvalým porostem - nesouvislým. Na pozemku se nachází stezka pro chodce. Na oceňovaných pozemcích se nenacházejí žádné stavby.

Ocenění pozemků je provedeno porovnávací metodou podle současného skutečného a právního stavu.

Vztah k územnímu plánu

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně. Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Praha-Modřany				
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizován prodejem. Cenový údaj je převzat z veřejného seznamu. Pozemek byl prodán v závěru roku 2022. Kupní smlouva je evidovaná pod číslem V-71458/2022-101.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					0,90
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
1 299 520	1 310	992,00	0,90	892,80	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Velká Chuchle				
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizován kupní smlouvou v roce 2021. Předmětný porovnávaný pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1267 pro k.ú. Velká Chuchle. Pozemek má velmi podobný charakter jako oceňované pozemky. Cena pozemku je převzata z cenového údaje z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem vkladu V-14414/2021-101.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění - koef. časového rozlišení					1,03
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
3 619 980	4 284	845,00	1,03	870,35	

Název: Pozemek
Lokalita: Praha-Libeň
Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 440/3 v k.ú. Libeň-pozemek ve funkčním využití izolační zeleň. Pozemek se nachází v ulici Nová Povltavská. Konfigurace pozemku velmi podobná s oceňovanou nemovitou věcí. Prodej pozemku proběhl na katastrálním úřadu pod číslem V-26035/2021.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
9 927 897	14 203	699,00	1,05	733,95

Název: Pozemek
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2020. Právní účinky vkladu nastaly dnem 13.7.2020. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-40057/2020-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 027 500	42 055	500,00	1,16	580,00

Minimální jednotková porovnávací cena	580,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	769,28 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	892,80 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúčastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2387/2	2 925	769,28		2 250 144
ostatní plocha - ostatní	2387/5	520	769,28		400 026
komunikace					
ostatní plocha - jiná plocha	2387/7 díl 2	1 392	769,28		1 070 838
Celková výměra pozemků		4 837	Hodnota pozemků celkem		3 721 008

4.3 Výsledky analýzy dat

Pozemky v k.ú. Modřany - část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část A

48 612 045,- Kč

Pozemky v k.ú. Modřany - část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část B

5 532 699,- Kč

Pozemky v k.ú. Modřany - část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Modřany - část C

3 721 008,- Kč

Hodnota pozemku

57 865 752 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Nemovitost vč. součástí a příslušenství	Hodnota v Kč
Cena obvyklá pozemků	57 865 000,00

Část 2 – Stav dle Metropolitního plánu (neschválená verze – rozpracovaná)

Zadavatelé znaleckého posudku jsou seznámeni s připravovaným novým územním plánem (Metropolitním plánem hlavního města Prahy). Připravovaná verze nového územního plánu poměrně zásadním způsobem upravuje funkční využití u části pozemku parc. č. 2387/7. Rozšiřuje tak nezastavitelnou část pozemku.

Lze zodpovědně předpokládat, že ostatní oceňované pozemky budou mít v daném čase shodné jednotkové ceny, tak jak je tomu u ocenění současného stavu. Je nepravděpodobné, že by došlo k jinému umístění stávající komunikace v ulici Československého exilu, rovněž tak není předpoklad jiné úpravy podchodu a navazujících komunikací pro chodce.

Případná změna využití a s tím související úprava ceny pozemku, resp. jeho části by se tak týkala pouze části pozemku parc. č. 2387/7 o dílčí výměře 5 123 m² (odměřeno planimetricky – viz část I znaleckého posudku). Současná navržená (neschválená) změna nepředpokládá další zastavění této části posudku.

Stanovení budoucí konečné ceny po případném schválení nového Metropolitního plánu je velmi obtížné. V současné době nedisponuje znalecká kancelář informacemi o konečné úpravě územního plánu. Podle doposud zjištěných informací nelze predikovat konečný výsledek, který bude předmětem odsouhlasení zastupitelstvem Hlavního města Prahy. Dle zjištění odpovědných pracovníků Institutu plánování a rozvoje není proces přípravy územního plánu dokončen. Dle informací ze začátku dubna 2024 bude opětovně veřejnost vyzvána k doplnění připomínek a námitek. Zástupcem podílového spoluvlastníka nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č.320 pro k.ú. Modřany bylo sděleno naší znalecké kanceláři, že společnost B.I.G dev Alfa s.r.o. žádá a usiluje o přehodnocení současného rozpracovaného stavu Metropolitního plánu a požaduje zachování stávající úpravy v platném a schváleném územním plánu. Současně nám bylo sděleno, že spoluvlastník nemovitosti jedná o možnostech zastavění pozemku – nebo jeho části dle současně platného územního plánu, a to ještě v současném právním stavu.

Pro znalce je tedy velmi obtížné stanovit budoucí cenu pozemků (resp. cenu pozemů v tak nevyjasněném prostředí – vztaženo k rozpracované verzi územního plánu), dle tak nejistých budoucích pravidel. Podle zhotovitelů Metropolitního plánu může stále dojít k mnohým úpravám a změnám.

Je tak tedy možné, že po schválení nového územního plánu (bez znalosti termínu schválení) bude zachován stávající stav nebo naopak bude pozemek nezastavitelný. Rovněž může vzniknout dílčí varianta, kdy zastavitelná část pozemku bude pouze redukována – opět bez znalosti možné úpravy a konečné výměry zastavitelné části.

Neznalost přesných podkladových informací o novém územním plánu, tak velmi ztěžují cenový odhad. Výsledná cena může být ve velmi širokém rozpětí. Toto rozpětí tedy může zahrnovat variantu, kdy pozemek parc. č. 2387/7 bude možné zastavět dle současně platných pravidel až po možnost celkové nezastavitelnosti pozemku.

Pro zpřesnění odhadu ceny je možné vycházet z ceny nezastavitelných pozemků uvedených v části 1 (u pozemků, které nejsou zastavitelné ani za současného stavu). Tam není předpoklad změny užívání a proto se cena těchto pozemků bude měnit jen vlivem časového faktoru.

Cena pozemků uvedených v části 1 - část B a C zůstává v úrovni celkové ceny cca 9 300 000,00 Kč.

Jednotková cena části pozemku parc. č. 2387/7 se mění v závislosti na možnosti zastavění. Zde může dojít ke zcela mimořádnému cenovému rozpětí. Toto rozpětí je však nutné do odhadu ceny uvádět, protože v tomto cenovém rozpětí může dojít k úpravám územního plánu, který pouze v konečné a schválené podobě může determinovat cenu.

Je zcela nutné upozornit, že část 2 znaleckého posudku stanoví pouze hrubý odhad možných dosahovaných cen, který je zcela zásadním způsobem závislý na schválené verzi nového územního plánu. Uvedená cena v části 2 je výrazněji zaokrouhlena, protože vychází z předpokladů, které nemusí nastat a tuto cenu v části 2 nelze plnohodnotně považovat za cenu obvyklou v plném znění zákona o oceňování majetku, a to přestože vychází z realizovaných správně stanovených jednotkových cen jednotlivých druhů a využití pozemků.

Zadavatel posudku byl s touto koncepcí stanovení ceny seznámen. Zadavatel ocenění byl seznámen s nutností stanovení ceny v části 2 znaleckého posudku v širokém cenovém rozpětí a to z důvodů, které jsou výše podrobně popsány.

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se

Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti

Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku

Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte cenu obvyklou nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany, obec Praha. Zadavatel posudku požaduje stanovení ceny dle současného skutečného a právního stavu a současně i dle možného (zatím neplatného a neschváleného) Metropolitního plánu HMP. Obvyklá cena ve smyslu zákona je uvedena v části 1 znaleckého posudku.

6.2 Odpověď

Cena obvyklá pozemků zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany, obec Praha, stanovená ke dni posouzení činí (zaokrouhleno) – stav dle platného územního plánu

57 865 000,- Kč

(slovy: padesát sedm milionů osm set šedesát pět tisíc korun českých)

Cena pozemků zapsaných na LV č. 320 v k.ú. Modřany, obec Praha, stanovená k možné (neschválené) úpravě dle nového územního plánu – Metropolitní plán (zaokrouhleno)

42 000 000,00 - 57 000 000,- Kč

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Územní plán	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3
Metropolitní plán	1
	1

Rekapitulace

Pro určení obvyklé ceny (podíl 1067/2800) pozemku p.č. 2387/2 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 2925 m², p.č. 2387/5 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 520 m², p.č. 2387/7 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 6515 m², p.č. 4635/463 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 2433 m², p.č. 4635/773 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 28 m² a p.č. 4635/775 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 47 m², k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, byla zvolena porovnávací metoda, která je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu ve výši:

Č. parc.	Výměra [m ²]	Druh pozemku – způsob využití	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2387/2	2925	ostatní plocha – jiná plocha	810	2 369 250
2387/5	520	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 340	1 216 800
2387/7 část	5210	ostatní plocha – jiná plocha	5 130	26 727 300
2387/7 část	1305	ostatní plocha – jiná plocha	810	1 057 050
4635/463	2433	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 340	5 693 220
4635/773	28	ostatní plocha – jiná plocha	2 340	65 520
4635/775	47	ostatní plocha – jiná plocha	2 340	109 980
Celkem				37 239 120
Podíl 1067/2800				14 190 765
Celkem (zaokrouhleno)				14 191 000

Poznámka: Obvyklá cena určená ve znaleckém posudku je cena konečná.

16. k návrhu na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů na pozemku parc. č. 1456/2 v k.ú. Liboc, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s úplatným nabytím dvou spoluvlastnických podílů, každý o velikosti 3/32, na pozemku parc. č. 1456/2 o výměře 168 m², zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 92 pro k.ú. Liboc, od dvou fyzických osob do vlastnictví hlavního města Prahy

přijato, pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0

17. k DOPLNĚNÉMU návrhu nabytí spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 (LV č. 320 v k.ú. Modřany) pozemků parc.č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/463, 4635/773 a 4635/775, vše v k.ú. Modřany, ze spoluvlastnictví spol. B.IG dev Alfa s.r.o., do spoluvlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **nesouhlasí**

s nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 (LV č. 320 v k.ú. Modřany) pozemků parc.č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/463, 4635/773 a 4635/775, vše v k.ú. Modřany, ze spoluvlastnictví spol. B.IG dev Alfa s.r.o., do spoluvlastnictví hl. m. Prahy, za kupní cenu dle ZP č. 4835/155/2024 ze dne 23.4.2024 za kupní cenu 22.050.984,78 Kč

protinávrh nebyl přijat, pro: 5, proti: 0, zdržel se: 7

Následně bylo hlasováno o původním usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 (LV č. 320 v k.ú. Modřany) pozemků parc.č. 2387/2, 2387/5, 2387/7, 4635/463, 4635/773 a 4635/775, vše v k.ú. Modřany, ze spoluvlastnictví spol. B.IG dev Alfa s.r.o., do spoluvlastnictví hl. m. Prahy, za kupní cenu dle ZP č. 4835/155/2024 ze dne 23.4.2024 za kupní cenu 22.050.984,78 Kč

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 5

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 703
ze dne 13.4.2026

k návrhu na úpravu vztahů k pozemkům zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3.118.257,58 Kč

popř. se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2387/7, o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha o velikosti id. 1067/2800 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy ke schválení návrh dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 23.4.2026

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-57954
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

K u p n í s m l o u v a **č. KUP/83/02/**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2128 a 2079 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

B.IG dev Alfa s.r.o. (id. 1067/2800)

Zastoupená **Mgr. Danielem Šopovem, MSc.**, jednatelem

IČO: 08951586

se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4

bankovní spojení, č. ú.:

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2,

zastoupeným **Mgr. Pavlou Dytrychovou**, ředitelskou odboru majetkových agend MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen „kupující“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

1. Proávající je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc.č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha. vše k.ú. Modřany zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 320 pro k.ú. Modřany, obec Praha, (dále jen „nemovitá věc“).

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitou věc se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za kupní cenu 3 118 257,58 Kč (slovy tři miliony jedno sto osmnáct tisíc dvě stě padesát sedm korun českých, padesát osm haléřů) a kupující prohlašuje, že předmětnou nemovitou věc za uvedenou kupní cenu kupuje.
2. Prodávající prohlašuje, že na prodávané nemovité věci neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní závazky, a že je oprávněna je bez omezení zcizovat nebo s ní nakládat. Kdyby se dodatečně zjistilo, že takové závazky existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě strany si navzájem vrátí poskytnutá plnění.

III.

1. Kupující nabude vlastnictví k nemovité věci zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Nabytím vlastnického práva přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, jakož i veškerá práva spojená s koupenou nemovitou věcí.

IV.

1. Kupní cena bude kupujícím na účet prodávající uhrazena do 60ti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

V.

1. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující, který podá návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

VI.

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu s platnými právními předpisy a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy. Prodávající s kupujícím souhlasně prohlašují, že nemají vůči sobě žádné

uplatitelné nároky, které by jakýmkoliv způsobem souvisely s koupenou nemovitou věcí.

VII.

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Smluvní strany činí nesporným, že částka kupní ceny je ujednána bez daně z přidané hodnoty v zákonné výši. K okamžiku uzavření této smlouvy vycházejí smluvní strany z toho, že předmět převodu je od daně z přidané hodnoty osvobozen ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Pro případ, že by kdykoliv po uzavření této smlouvy vyšlo najevo, že předmět převodu nebyl ke dni povinnosti přiznat daň od daně z přidané hodnoty osvobozen, zavazuje se kupující uhradit částku odpovídající dani z přidané hodnoty v zákonné výši. Částka odpovídající dani z přidané hodnoty v zákonné výši bude případně ve vazbě na § 109 zákona kupujícím uhrazena přímo ve prospěch příslušného daňového účtu prodávajícího, vedeného u místně příslušného správce daně, a to na základě předložení daňového přiznání prodávající k dani z přidané hodnoty, z něhož bude vyplývat povinnost prodávajícího částku odpovídající dani z přidané hodnoty z prodeje nemovité věci přiznat a odvést.

VIII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle
3. zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne .
5. Smluvní strany se zavazují, že v případě výskytu vad, jež by bránily povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu - katastru nemovitostí učiní neprodleně taková opatření, aby tento vklad mohl být proveden.

IX.

1. Tato kupní smlouva je sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující obdrží 6 vyhotovení, z nichž 1 stejnopis bude předán Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.
2. Tato smlouva obsahuje 4 strany textu.

V Praze dne:

V Praze dne:

Za prodávající:

Za kupujícího:

.....
Mgr. Daniel Šopov, MSc.
jednatel společnosti

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 742
ze dne 20.4.2026

k návrhu na revokaci usnesení č. 703 ze dne 13.4.2026 k návrhu na úpravu vztahů
k pozemkům zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany

Rada hlavního města Prahy

I. r e v o k u j e

usnesení č. 703 ze dne 13.4.2026 k návrhu na úpravu vztahů k pozemkům zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany tak, že text bodu I. se mění takto:

"- s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3.118.257,58 Kč

- popř. se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2387/7, o výměře 6 515 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 o velikosti id. 1067/2800 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu"

se nahrazuje textem:

"- s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1067/2800 k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany z vlastnictví společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO: 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 za celkovou kupní cenu 3.118.257,58 Kč

- popř. se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaných na LV 320 pro k.ú. Modřany a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl společnosti B.IG dev Alfa s.r.o., IČO 08951586, se sídlem Gregorova 2117/2, 148 00 Praha 4 o velikosti id. 1067/2800 pouze k pozemkům parc. č. 2387/2, o výměře 2 925 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2387/5, o výměře 520 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/463, o výměře 2 433 m²,

ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 4635/773, o výměře 28 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 4635/775, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše k.ú. Modřany zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany oproti finančnímu vyrovnání dle pravomocného rozhodnutí soudu"

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy ke schválení návrh dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 23.4.2026

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-58471
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP