

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 34/12
ze dne 28.05.2026

*k návrhu na revokaci usnesení č. 23/39 ze dne 24.4.2025 k návrhu na zrušení a vypořádání
spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov*

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. r e v o k u j e

usnesení č. 23/39 ze dne 24.4.2025 k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov tak, že se text bodu I:

"zrušení spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², parc. č. 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a parc. č. 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025" nahrazuje textem:

"uzavření smíru dle přílohy č. 1 a č. 2 tohoto usnesení"

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 8.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14025
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

ELEMENTZ — LEGAL

Naše sp. zn. MK2024/066/MK

Obvodní soud pro Prahu 8

Justiční areál Na Míčáncích
28. pluku 1533/29b
100 00 Praha 10 – Vršovice

Sp. zn. 9 C 30/2025

V Praze dne 20. 4. 2026

Žalobkyně: **STROMBOLI s.r.o.**, IČO: 27845605,
sídlem Malá Štěpánská 2032/6, Nové Město, 120 00 Praha 2

Právně zastoupena: **** *, advokátkou advokátní kanceláře ELEMENTZ LEGAL,
sídlem nám. I. P. Pavlova 1785/3, 120 00 Praha 2 – Nové Město

Žalovaná 1): **BEK Construction, spol. s r.o.**, IČO: 26217082,
sídlem Thámova 221/7, Karlín, 186 00 Praha 8

Právně zastoupena: **** *, advokátem,
sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1

Žalovaná 2): **Hlavní město Praha**, IČO: 00064581,
sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Právně zastoupena: **** *, advokátkou,
sídlem Karlovo náměstí 287/18, 120 00 Praha 2

Návrh na schválení soudního smíru

Přílohy: geometrické plány

ELEMENTZ LEGAL

Tel.: +420 739 307 308

E-mail: info@elementz.legal

Sídlo: nám. I. P. Pavlova 1785/3,
120 00 Praha 2 - Nové Město

www.elementz.legal

1. ÚVOD

1. Žalobkyně podala ve výše uvedené věci k nadepsanému soudu žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví příkázáním nemovitých věcí ze dne 23. 1. 2025 (dále jen „**Žaloba**“). Žalobkyně se Žalobou domáhá zrušení spoluvlastnictví účastníků k **pozemku parc. č. 15/8**, o výměře 595 m², ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, **pozemku parc. č. 515/3** o výměře 178 m², ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, a **pozemku parc. č. 523/33** o výměře 347 m², ostatní plocha, způsob využití: zeleň, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2829, pro katastrální území **Střížkov**, obec Praha (společně dále jen jako „**Nemovitosti**“), a jejich vypořádání formou příkázání celých Nemovitostí do vlastnictví žalobkyně za vypořádací podíly ve prospěch žalovaných.
2. Žalobkyně a žalovaní vedli mimosoudní jednání s úmyslem vyřešit spor smírnou cestou.

2. NÁVRH NA SCHVÁLENÍ SOUDNÍHO SMÍRU

3. Účastníkům se po jednáních podařilo dojít ke vzájemnému konsensu, který postihuje celý předmět řízení. Konkrétně se účastníci dohodli na tom, že Nemovitosti budou rozděleny dle geometrických plánů přiložených k tomuto podání, a to:
 - **pozemek parc. č. 15/8** o výměře 595 m² bude rozdělen na:
 - i. nově vzniklý pozemek parc. č. 15/8 o výměře 313 m², který připadne do vlastnictví žalované 1);
 - ii. nově vzniklý pozemek parc. č. 15/13 o výměře 282 m², který připadne do vlastnictví žalobkyně;
 - **pozemek parc. č. 515/3** o výměře 178 m² bude rozdělen na:
 - i. nově vzniklý pozemek parc. č. 515/3 o výměře 94 m², který připadne do vlastnictví žalované 1);
 - ii. nově vzniklý pozemek parc. č. 515/802 o výměře 84 m², který připadne do vlastnictví žalobkyně;
 - **pozemek parc. č. 523/33** o výměře 347 m² bude rozdělen na:
 - i. nově vzniklý pozemek parc. č. 523/33 o výměře 149 m², který připadne do vlastnictví žalované 1);
 - ii. nově vzniklý pozemek parc. č. 523/74 o výměře 164 m², který připadne do vlastnictví žalobkyně;
 - iii. nově vzniklý pozemek parc. č. 523/78 o výměře 30 m², který připadne do vlastnictví žalované 2);
 - iv. nově vzniklý pozemek parc. č. 523/79 o výměře 4 m², který připadne do vlastnictví žalované 2);
 - **žalovaná 2) zaplatí na vypořádání** žalované 1) částku 74.358,76 Kč.

4. S ohledem na tuto skutečnost účastníci tohoto řízení podávají společný návrh na schválení soudního smíru ve smyslu § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, resp. žalovaní se k uvedenému návrhu písemně připojí, a navrhují, aby soud vydal **usnesení, kterým schválí smír tohoto znění:**

Podílové spoluvlastnictví účastníků k pozemku parc. č. 15/8 o výměře 595 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, pozemku parc. č. 515/3 o výměře 178 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, a pozemku parc. č. 523/33 o výměře 347 m², ostatní plocha, způsob využití zeleň, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2829, pro katastrální území Střížkov, obec Praha, se zrušuje.

Do vlastnictví žalobkyně se přikazuje:

pozemek parc. č. 15/13 o výměře 282 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1529-11/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 11. 2. 2026 pod číslem 14/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-613/2026-101 ze dne 16. 2. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení;

pozemek parc. č. 515/802 o výměře 84 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1530-11/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 11. 2. 2026 pod číslem 15/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-614/2026-101 ze dne 16. 2. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení;

pozemek parc. č. 523/77 o výměře 164 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1540-35/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 20. 4. 2026 pod číslem 43/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-1688/2026-101 ze dne 23. 4. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení.

Do vlastnictví žalované 1) se přikazuje:

pozemek parc. č. 15/8 o výměře 313 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1529-11/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548,

sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 11. 2. 2026 pod číslem 14/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-613/2026-101 ze dne 16. 2. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení;

pozemek parc. č. 515/3 o výměře 94 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1530-11/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 11. 2. 2026 pod číslem 15/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-614/2026-101 ze dne 16. 2. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení;

pozemek parc. č. 523/33 o výměře 149 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1540-35/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 20. 4. 2026 pod číslem 43/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-1688/2026-101 ze dne 23. 4. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení.

Do vlastnictví žalované 2) se přikazuje:

pozemek parc. č. 523/78 o výměře 30 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1540-35/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 20. 4. 2026 pod číslem 43/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-1688/2026-101 ze dne 23. 4. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení;

pozemek parc. č. 523/79 o výměře 4 m², katastrální území Střížkov, obec Praha, vzniklý vymezením dle geometrického plánu č. 1540-35/2026, vyhotoveného společností Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., IČ: 44847548, sídlem Chaberská 3, 182 00 Praha 8, autorizovaného dne 20. 4. 2026 pod číslem 43/2026 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s očíslváním parcel č. PGP-1688/2026-101 ze dne 23. 4. 2026, který je nedílnou součástí tohoto usnesení.

Žalovaná 2) je povinna zaplatit žalované 1) částku 74.358,76 Kč z titulu náhrady hodnoty pozemků přikázaných žalované 2) přesahující její spoluvlastnický podíl stanovené znaleckým posudkem č. 6262/26/2026 ze dne 18. 3. 2026, vyhotoveného PROSCON, s.r.o., IČO: 49356381, se sídlem

K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, a to do 7 dnů od právní moci tohoto usnesení.

Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

****** *,**

advokátka

advokátní kanceláře ELEMENTZ LEGAL

i.s.

STROMBOLI s.r.o.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku parc. číslo	Výměra pozemku	Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslo	Výměra pozemku	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Číslo listu vlastnictví	Výměra celku	Označení celku	
	ha	m ²		ha	m ²				ha	m ²	
523/33	3	47	523/33	1	49	ostatní poz.	2	523/33	2829	1	49
			523/37	1	64	ostatní poz.	2	523/33	2829	1	64
			523/38	1	50	ostatní poz.	2	523/33	2829	3	0
			523/38	4		ostatní poz.	2	523/33	2829	4	
3	47			3	47						

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1	737890.53	1038598.70	3			dočasné
2	737887.23	1038602.59	3			dočasné
599-42	737874.33	1038599.51	3			plot
604-11	737881.03	1038586.48	3			dočasné
604-425	737899.68	1038605.57	3			plot
604-426	737902.97	1038591.60	3			koleje
1509-1	737889.95	1038594.24	3			obrubník
1509-2	737889.48	1038596.31	3			obrubník
1509-3	737901.24	1038598.94	3			obrubník
1509-4	737901.80	1038596.57	3			obrubník
1509-5	737902.52	1038593.51	3			obrubník
1509-6	737898.95	1038599.66	3			obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán vešmi autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejně jako vešmi autorizovaný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení: [REDACTED]
	Číslo posádky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2138	Číslo posádky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: [REDACTED]
	Dne: 20.4.2026 Jaro: 4/2026	Dne: [REDACTED] Jaro: [REDACTED]
Název listiny a odpověď odpovídá právnímu předpisu.	Tato stejnopisná část obsahuje geometrický plán v elektronické podobě a elektronický záznam o katastrální službě.	Tato stejnopisná část obsahuje geometrický plán v listinné podobě.
Vyhodotv. tel.: Kadlec K.K. Husa spol. s r.o. Okaberská 3, 162 06 Praha 6 Tel.: 284 886 740, 603 440 989	Katastrální úřad hl. m. Prahy, úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha PGP-1688/2026 -101 2026.04.23 12:54:03 +02'00'	
Číslo plánu: 1540-35/2026	[REDACTED]	
Okres:		
Obec: Praha		
Stat. území: SÚP/100		
Vápnový list: Kralupy nad Otavou 5-9/24		
Desetadvacetiletý vlastník pozemků byla poskytnuta možnost sčítání se v rámci a přiblížení navedení na stejný stánek klade zbyl označený přecusovým způsobem		
obrubníkem, dočasné		

V.
523/16

523/50

527/116

523/52

523/15

523/4

523/4

523/49

23/40

604-428

1509

1509

523/34

1509

6.76

604-425

523/12

8.65

9.74

604-11

7

4.60

4.60

4.17

1509-6

12.12

523/78

1509--1

2.6

14.26

1509-2

11.95

523/33

13.29

599-42

12.78

2

523/28

523/8

523/59

D ů v o d o v á z p r á v a

Hlavní město Praha (dále jen „HMP“) je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 31040/13500000 (tj. 0,23 %) ve vztahu k pozemkům v k.ú. Střížkov – parc.č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a 523/33, zeleň, o výměře 347 m².

Dalšími spoluvlastníky jsou společnosti BEK Construction, spol. s r.o. (id. 177349/337500 – tj. 52,58%) a společnost STROMBOLI s.r.o. (id. 17/36 - tj. 47,22%).

Společnost STROMBOLI s.r.o. (dále jen „společnost“) podala žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Ke způsobu vypořádání zrušeného spoluvlastnictví se HMP vyjádřilo ve shodě s usnesením Rady HMP č. 719 ze dne 7.4.2025 a usnesení Zastupitelstva HMP č. 23/39 ze dne 24.4.2025 tak, že HMP pravomocným rozhodnutím soudu nabyde spoluvlastnické podíly spoluvlastníků k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění pořízeného soudem popř. že pravomocným rozhodnutím soudu HMP nabyde spoluvlastnické podíly k části pozemku parc. č. 523/33, neboť je dotčená stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde svůj spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 ke zbylým pozemkům vč. části pozemku parc. č. 523/33 nedotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a to oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí soudu.

V těchto usneseních bylo vycházeno z malé naděje na získání spoluvlastnických podílů s ohledem na nízkou výši spoluvlastnického podílu HMP, kdy zároveň bylo nezbytné vyvinout maximální snahu o získání spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků k části pozemku parc.č. 523/33 zastavěné stavbami v majetku HMP.

V průběhu soudního řízení byl pořízen geometrický plán (č. 1509/103/2025) na oddělení zastavěných částí pozemku parc.č. 523/33. Část zastavěná drážním tělesem jím byla označena parc.č. 523/72 o výměře 30 m², část zastavěná chodníkem parc.č. 523/73 o výměře 4 m². Dále byl pořízen znalecký posudek na zjištění obvyklé ceny nově vzniklých pozemků vyhotovený pod č. 6262/26/2026 spol. PROSCON, s.r.o. dne 18.3.2026 k objednatelce HMP (za cenu 20 449,- Kč vč. DPH). Tímto posudkem byla zjištěna obvyklá cena v částce 77 562,- Kč za pozemek parc.č. 523/72 a 10 342,- Kč za pozemek parc.č. 523/73.

Nyní je připraven návrh smíru, který využívá geometrický plán pořízený společností - č. 1540-35/2026, který je v grafické i tabulkové části totožný s výše uvedeným geometrickým plánem pořízeným HMP, nicméně zastavěné části pozemku označuje jinými parc.č., a to parc.č. 523/78 o výměře 30 m² a parc.č. 523/79 o výměře 4 m². Návrh smíru předpokládá vypořádání tak, že se HMP stane vlastníkem pozemků parc.č. 523/78 o výměře 30 m² a pozemku parc.č. 523/79 o výměře 4 m², oba k.ú. Střížkov oproti finanční náhradě v částce 74.358,76 Kč, a to ve prospěch společnosti BEK Construction, spol. s r.o.

Tento smír je v souladu se zájmy HMP, když se jím stane HMP výlučným vlastníkem pozemků zastavěných stavbami v majetku HMP, přičemž jejich výměra přesahuje výměru, která by na HMP připadala dle výše spoluvlastnického podílu. Rozdíl ve výpočtu výše finanční náhrady obsažené v návrhu smíru oproti podkladům HMP, resp. aktuální cenové mapě činí 2 124,84 Kč, přičemž jej lze považovat za akceptovatelný s ohledem na možnost ukončení soudního sporu a tím nenavyšování nákladů řízení, což potvrzuje i vyjádření advokátní kanceláře zastupující ve sporu HMP.

Z uvedených důvodů je Zastupitelstvu HMP předkládán návrh na revokaci usnesení Rady HMP č. 719 ze dne 7.4.2025, čímž dojde k upřesnění podoby vypořádání zrušeného spoluvlastnictví uzavřením soudního smíru.

Příloha č. 1:

- Usnesení Rady HMP č. 719 ze dne 7.4.2025
- Usnesení Zastupitelstva HMP č. 23/39 ze dne 24.4.2025
- Geom. plán č.1509/103/2025
- Geom. plán č. 1540-35/2026
- Znalecký posudek č. 6262/26/2026
- Zpráva Advokátní kanceláře Zvolánková s.r.o.

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 719
ze dne 7.4.2025

*k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům
parc. č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², parc. č. 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a parc. č. 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Tháмова 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Tháмова 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

II. ukládá

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

Termín: 24.4.2025

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

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-54416
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 23/39
ze dne 24.4.2025

k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 15/8, 515/3 a 523/33
vše k.ú. Střížkov

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

zrušení spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádání tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 12000 Praha - Nové Město, IČO 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 18600 Praha - Karlín, IČO 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

pořízeného soudem, popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 12000 Praha - Nové Město, IČO 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 18600 Praha - Karlín, IČO 26217082 k části pozemku parc.č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc.č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

II. u k l á d á

1. Radě HMP

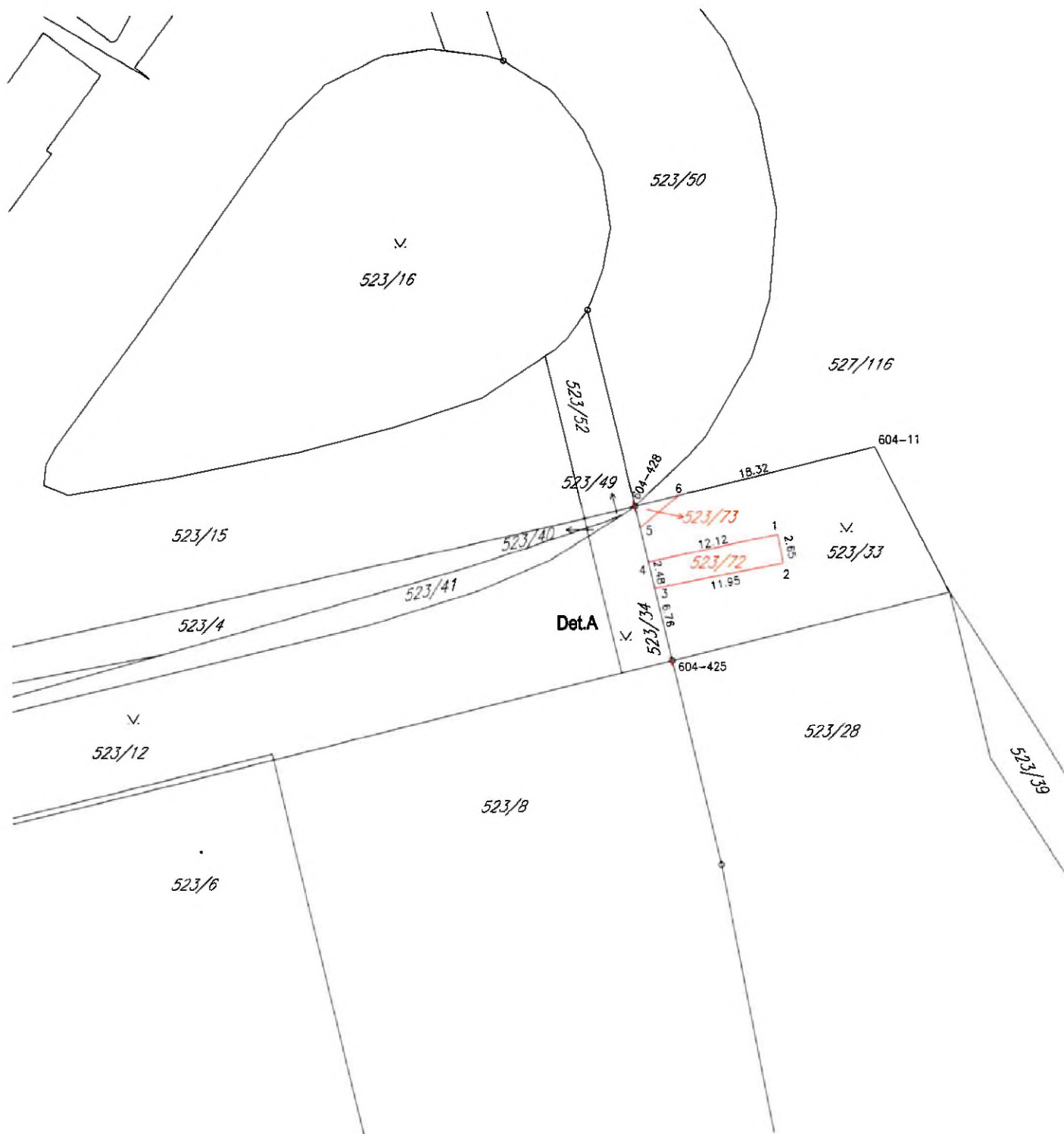
1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 5.5.2025

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13018
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití		Způsob využití	katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	ha		m²					
523/33	3	47	ostat. pl. zeleň	523/33	3	13	ostat. pl. zeleň		2	523/33	2829		3	13	
			523/72	30		ostat. pl. komunik.	2		523/33	30					
			523/73	4		ostat. pl. dráha	2		523/33	4					
	3	47			3	47									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení Ing Markéta Eichlerová		Jméno, příjmení	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2216		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů	
	Dne 27 června 2025 Číslo 96/2025		Dne Číslo	
	Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel GSG spol. s r.o. Tiskafská 10 PRAHA 10 108 28	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			
Číslo plánu: 1509-103/2025				
Okres -				
Obec Praha				
Kat. území: Střížkov				
Mapový list Kralupy nad Vltavou 5-9/24				
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem obrubn				



Det.A



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
604-11	737881.03	1038586.48	3	dočas.
604-425	737899.68	1038605.57	3	ohrad.plot
604-428	737902.97	1038591.60	3	koleje
1	737889.95	1038594.24	3	obrubn.
2	737889.48	1038596.81	3	obrubn.
3	737901.24	1038598.94	3	obrubn.
4	737901.80	1038596.57	3	obrubn.
5	737902.52	1038593.51	3	obrubn.
6	737898.95	1038590.66	3	obrubn.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			Způsob využití	ha						m²	Způsob využití	Způsob využití	určení vyměry
523/33	3	47	ostatní zeď	523/33	1	49	ostatní zeď		2	523/33		2829	1	49	
			523/77	1	64	ostatní zeď		2	523/33		2829	1	64		
			523/78		30	ostatní plocha komunikace		2	523/33		2829		30		
			523/79		4	ostatní dráha		2	523/33		2829		4		
	3	47			3	47									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv	Y	X	Poznámka
1	737890.53	1038588.70	3			dočasné
2	737887.23	1038602.59	3			dočasné
599-42	737874.33	1038599.51	3			plot
604-11	737881.03	1038586.48	3			dočasné
604-425	737899.68	1038605.57	3			plot
604-428	737902.97	1038591.60	3			koleje
1509-1	737889.95	1038594.24	3			obrubník
1509-2	737889.48	1038596.81	3			obrubník
1509-3	737901.24	1038598.94	3			obrubník
1509-4	737901.80	1038596.57	3			obrubník
1509-5	737902.52	1038593.51	3			obrubník
1509-6	737898.95	1038590.66	3			obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stenoze ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr
	Jméno příjmení Ing. Milan Řezník	Jméno příjmení
	Číslo pověry rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2138	Číslo pověry rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů
	Dne 16.4.2026 Číslo 43/2026	Dne Číslo
	Návrhová a překračší odpovědi právním předpisům	Tento stenoze odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě určenému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotořitel: Katedra K.K. Nulce spol. s r.o. Chaberska 3, 182 00 Praha 8 Tel: 284 680 740, 603 440 989	Katastrální úřad se souhlasem s účelovým porce	Ověření stenoze geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 1540-35/2026		
Okres:		
Obec: Praha		
Kat. území: Středočeský		
Mapový list: Kniha nad Mlavou 5-9/24		
Dosavadním vlastnickým pozemkem bylo poskytnuto možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic které by v označení předepsaným způsobem obrubníkem, dočasné		

Znalecký posudek č. 6262/26/2026

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemků (následně nově oddělených) zapsaných
na LV č. 2829 v k.ú. Strážkov v obci Praha**

Zadavatel: Hlavní město Praha
zastoupené odborem majetkových agend MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

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: 18. 03. 2026

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

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	3
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	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.3	Znalecké standardy	4
2.2.4	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	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.1.2.1	Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku	7
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	8
3.1.2.4	Nákladový způsob	9
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.1.1	Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí	9
3.2.2	Další data použitá pro posouzení	9
3.2.2.1	Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.	9
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 porovnávací metodou	10
4.2.1.1	Hodnota oceňovaného pozemku	10
4.3	Výsledky analýzy dat.....	13
5	Odůvodnění	13
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat.....	13
5.2	Kontrola postupu znalce.....	13
6	Závěr.....	14
6.1	Citace zadané odborné otázky	14
6.2	Odpověď	14
7	Přílohy	14
8	Ostatní údaje	23
8.1	Konzultant.....	23
8.2	Odměna	23
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	23
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	23
8.5	Znalecká doložka	23

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků (nově oddělených dle geometrického plánu) zapsaných na LV č. 2829 v k.ú. Střížkov v obci Praha (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 13. 03. 2026

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

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro další potřebu objednavatele – příprava podkladů pro jednání o nemovitém majetku

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 známé 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.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka MHMP
- Geometrický plán č. 1509-103-2025

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména výpis z LV č.2829
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.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 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

2.2.3 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.

2.2.4 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 nemovitostí. 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 Názvosloví

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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 směřeny 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 směřit, 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 intenzity 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 (odúročených) 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 nemovitostí, 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

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

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 (m³, m², 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

Oceňování 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 eventuálním 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 nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věčná 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. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpresnější 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:

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

kde:

- $\dot{C}V$ = 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 nemovitosti 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 nejkomplexnější 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 nemovitostí 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.

3.2 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

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Střížkov
Adresa nemovité věci: Praha, 110 00 Praha

A: Vlastnické právo

BEK Construction spol. s r.o., Thámová 221/7, 186 00 Praha 8, LV: 2829, podíl: 177349 / 337500
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 2829, podíl: 31040 / 13500000
STROMBOLI s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha 2, LV: 2829, podíl: 17 / 36

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Střížkov v obci Praha.

Přístup na nemovitosti je po zpevněné komunikaci nebo po veřejně přístupném pozemku. V okolí oceňované nemovitosti jsou různé druhy staveb i nezastavěné pozemky – v širší vzdálenosti. V místě je možné připojení na inženýrské sítě. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.2 Další data použitá 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.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích s podobnými pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

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 porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků.

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky **parc.č. 523/72** - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 30 m² a **parc.č. 523/73** - ostatní plocha - dráha o výměře 4 m². Oceňované pozemky vznikají oddělením z původního pozemku **parc.č. 523/33** - ostatní plocha o celkové výměře 313 m².

Oceňované pozemky jsou veřejně přístupné. Na částech oceňovaných pozemků se nacházejí komunikace - dopravní stavby. Oceňované pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti tramvajové trati. Oba nově vzniklé pozemky mají i nadále shodné funkční využití dle územního plánu.

Ocenění pozemků je provedeno porovnávací metodou. Pro porovnání byly vybrány pozemky velmi podobného funkčního využití v širším okolí. Pozemky podobného druhu a využití jsou obchodovány jen omezeně vzhledem k nekomerčnímu charakteru nemovitých věcí a specifickému využití.

Vztah k územnímu plánu

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží. Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím. Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura. Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty. Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m². Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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 - Letňany			
Popis:	Předmětem porovnání je soubor pozemků v k.ú. Letňany zapsaný na listu vlastnictví č. 108. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025 - téměř na přelomu roku 2026. Pozemky mají velmi podobný charakter jako pozemky oceňované. Cenové údaje jsou převzaty z kupní smlouvy, která je evidována pod číslem V-82743/2025-101.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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]
2 097 216	792	2 648,00	1,04	2 753,92

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Praha-Dolní Chabry			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Dolní Chabry. Porovnávané pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2023. Pozemky vytvářejí součásti komunikace. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-44937/2023-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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 - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 830 000	732	2 500,00	1,14	2 850,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Praha- Dolní Chabry			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Dolní Chabry. Porovnávané pozemky byly realizovány kupní smlouvou v závěru roku 2023. Pozemky vytvářejí součásti komunikace. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-61099/2023-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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 - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 002 416	752	1 333,00	1,14	1 519,62

Název: Pozemky
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 uvedených koeficientů 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 -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
176 956	83	2 132,00	1,20	2 558,40

Název: Pozemek
Lokalita: Praha - Holyně
Popis: Předmětem porovnání je pozemek komunikace č. 322/176 v katastrálním území Holyně. Pozemek je dle právního i skutečného stavu komunikace. Předmětný pozemek, jehož cena byla pro porovnání převzata byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Ve veřejném seznamu je kupní smlouva evidována pod číslem V-34918/2022-101. Použití uvedených koeficientů 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
787 650	267	2 950,00	1,10	3 245,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 519,62 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 585,39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 245,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní	523/72	30	2 585,39		77 562
komunikace					
ostatní plocha - dráha	523/73	4	2 585,39		10 342
Celková výměra pozemků		34	Hodnota pozemků celkem		87 904

4.3 Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

87 904,- Kč

Hodnota pozemku

87 904 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

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

Hodnota všech pozemků celkem bez zaokrouhlení

87 904,00 Kč

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 zadání odborné otázky

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

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků (nově oddělených dle geometrického plánu) zapsaných na LV č. 2829 v k.ú. Střížkov v obci Praha (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nově odděleného pozemku parc.č. 523/72 zapsaného na LV č.2829 v k.ú. Střížkov, obec Praha stanovená ke dni posouzení činí

77 562,00Kč

slovy: sedmdesát sedm tisíc pět set šedesát dvě Kč.

Obvyklá cena nově odděleného pozemku parc.č. 523/73 zapsaného na LV č.2829 v k.ú. Střížkov, obec Praha stanovená ke dni posouzení činí

10 342,00Kč

slovy: deset tisíc tři sta čtyřicet dvě Kč.

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2829	2
Kopie geometrického plánu	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2026 18:15:52

Obec: 554782 Praha

Line Vlastnictvi: 2629

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 Praha 8	26217082	177349 /337500
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	31040 /13500000
STROMBOLÍ s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, Nové Město, 12000 Praha 2	27845605	17/36

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

E Neurovitostid

Poznamky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
523/33	347	ostatní plocha	keleď	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 523/33

Přímby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady: zápisu

Listina

- o Prohlášení osoby obžítaná odkazem podle § 162i obč. zák. ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 14:11:10. Zápis proveden dne 12.01.2017.

V-B4486/2016-101

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

- Smlouva kupní ze dne 09.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2017 09:35:02.
Zápis proveden dne 20.02.2017.

V-2294/2017-101

Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlin, 18600
Praha 8

- o Smlouva kupní ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2017 10:57:10.
Zápis proveden dne 31.05.2017.

V-33657/2017-101

Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600
Praha 8

- o Smlouva kupní ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2017 10:57:10.
Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-33654/2017-101

Pro:

Yamovitosti jsou v zjednod. obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastrů nemovitostí: ON
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2026 18:15:02

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730866 Střížkov List vlastnictví: 2829
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2017 11:51:09.
Zápis proveden dne 16.06.2017. V-36728/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2017 11:51:09.
Zápis proveden dne 20.06.2017. V-36730/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 13:18:07.
Zápis proveden dne 24.07.2017. V-46386/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva směnná ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 11:52:58.
Zápis proveden dne 18.12.2017. V-83425/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 14.12.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:47:24. Zápis proveden dne 07.02.2022. V-2399/2022-101
- Pro: STROMBOLI s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, Nové Město, 12000 RČ/IČO: 27845605
Praha 2

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

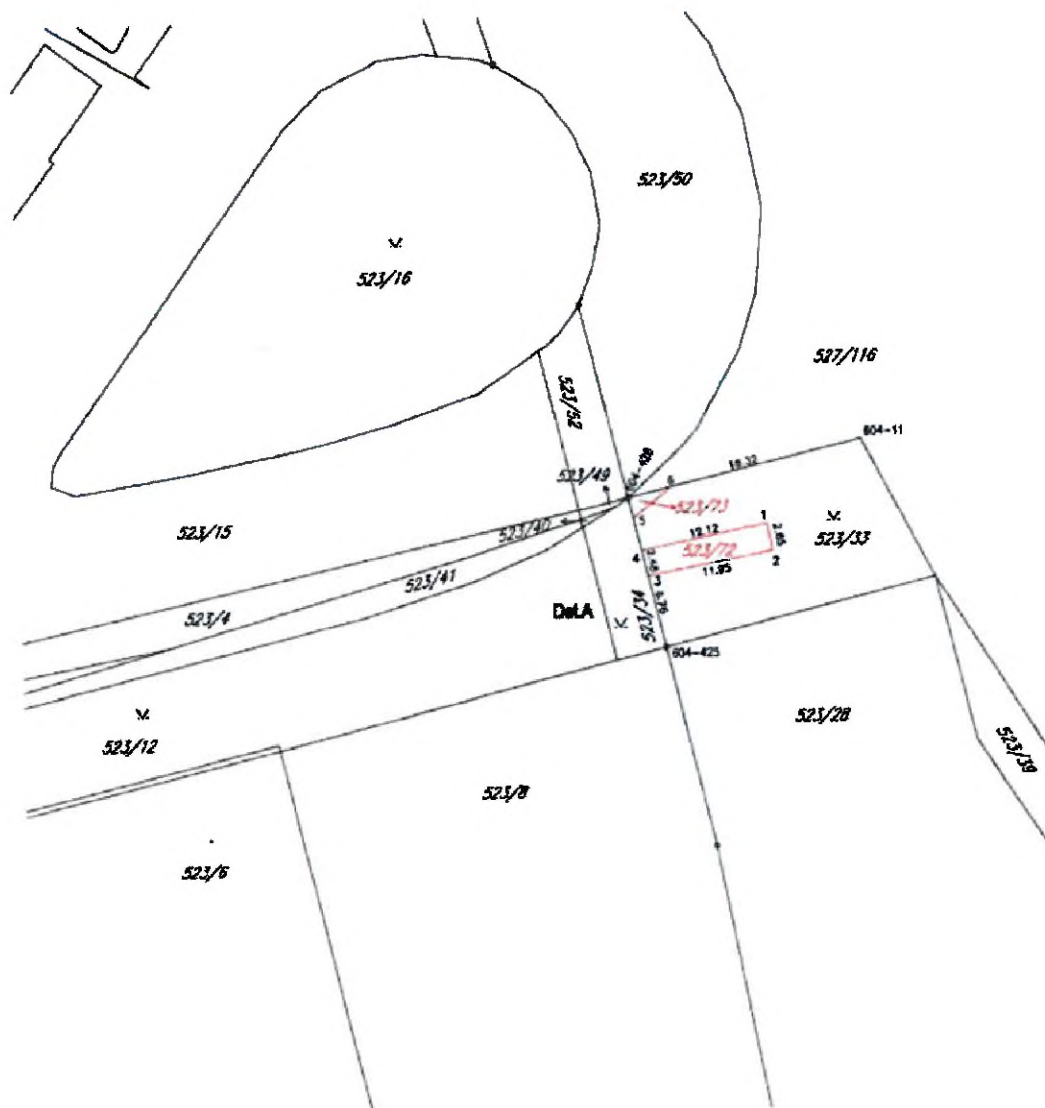
Vyhotoveno: 18.03.2026 18:30:12

Podpis, razítko:

Řízení PU:

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://czsk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2



DoLA



Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
604-11	737881.03	1038586.48	3	dočas.
604-425	737889.68	1038605.57	3	ohrad.plot
604-426	737902.97	1038591.60	3	koleje
1	737889.95	1038594.24	3	obrubn.
2	737889.48	1038596.81	3	obrubn.
3	737901.24	1038598.94	3	obrubn.
4	737901.80	1038596.57	3	obrubn.
5	737902.52	1038593.51	3	obrubn.
6	737898.95	1038590.86	3	obrubn.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 523/33 v k.ú. č. 730866

Kopie katastrální mapy

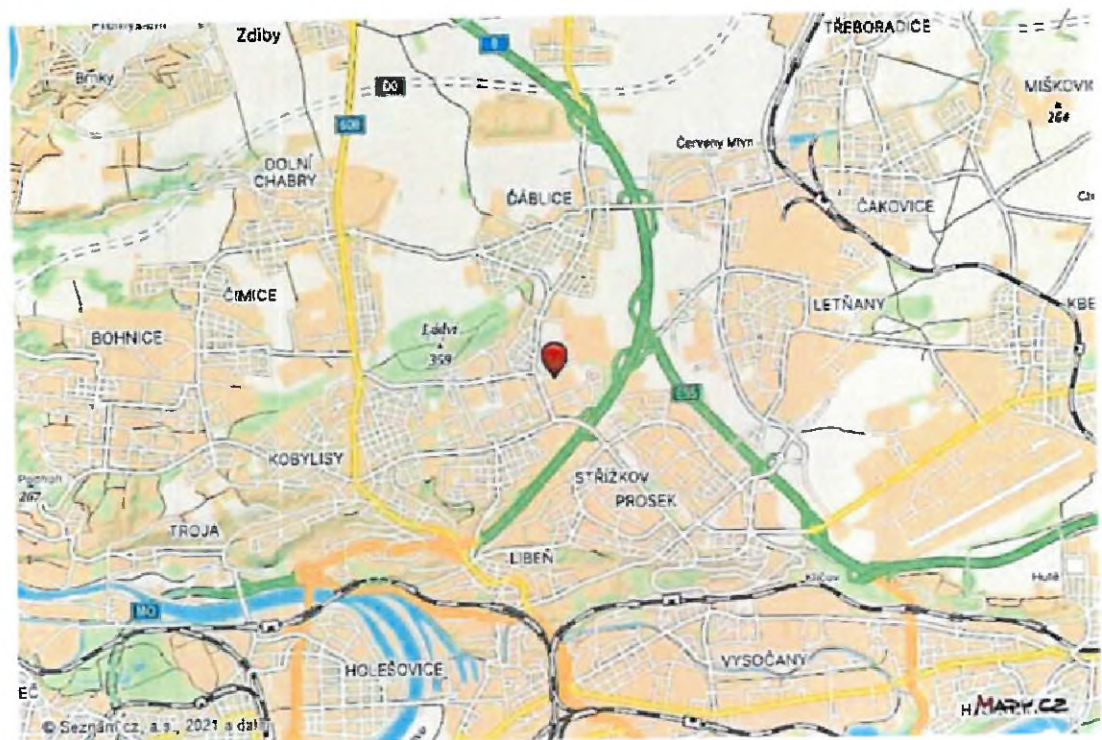


Pozemek p.č. 523/33 v k.ú. č. 730866



územní plán

Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6262/26/2026, evidenční číslo položky 023670/2026.

V Praze dne 18. 03. 2026



Jan Havlík
znalec



otisk znalecké pečeti



Ing. Jiří Nohejl
prokurista



Čermáková Iveta (MHMP, OMA)

Od: JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková <zvolankova@zvolankova.cz>
Odesláno: čtvrtek 23. dubna 2026 17:02
Komu: Čermáková Iveta (MHMP, OMA)
Kopie: Liakou Věra (MHMP, OMA); Štufková Martina (MHMP, OMA); Holakovská Jitka (MHMP, OMA)
Předmět: Re: Stromboli x Beck Construction, HMP, OSP 8, sp. zn. 9 C 30/2025
Přílohy: 11. návrh na schválení soudního smíru.docx; Přehled vypořádání_Střížkov.xlsx; Přepočty.xlsx; ZP č. 6262–26–2026 (PROSCON, s.r.o.).pdf; 730866_GP_01540.pdf; 730866_GP_01529_signed.pdf; 730866_GP_01530_signed.pdf; schválené usn. ZHMP.pdf

Vážená paní doktorko,

obracím se na Vás v tomto soudním sporu o vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 523/33 o výměře 347 m², 515/3 o výměře 178 m² a 15/8 o výměře 595 m² v k.ú. Střížkov.

Jak bylo již dříve avizováno, pracujeme s ostatními účastníky na znění smíru, kdy dojde k reálnému rozdělení pozemků. Hlavní město Praha, v souladu s usnesením ZHMP č. 23/39 ze dne 24.04.2025, nabude části pozemků parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa o celkové výměře 34 m² (vyměřené geometrickým plánem, který je totožný s geometrickým plánem zpracovaným HMP). Jedná se o podstatně větší výměru, než kterou by HMP mělo dostat, pokud by se poměřovalo pouze dle reálných spoluvlastnických podílů (pozn. HMP má podíl 31040/13500000, tj. 0,23 %, čemuž odpovídá reálná výměra 2,58 m² celkem na všech pozemcích).

Stromboli odmítlo vyhotovení znaleckého posudku a navrhovalo vzít jako podklad cenovou mapu. To jsme samozřejmě odmítli minimálně u pozemků pod chodníkem a drážním tělesem, které Praha bude vykupovat. U zbývajících dvou pozemků, kde Praha bude zcizovat svůj podíl, jsme toto akceptovali (viz. dřívější komunikace v této věci). Dle znaleckého posudku č. 6262/26/2026 znalecké kanceláře PROSCON, s.r.o., činí cena pozemku parc. č. 523/33 - 2.585,39 Kč/m².

Společnost Stromboli však odmítlo tento posudek akceptovat a trvá na stanovení ceny dle cenové mapy. To jsme samozřejmě odmítli. Další spoluvlastník společnosti BEK však přišlo s ústupkem, kdy bude pozemek 523/33 rozdělen tak, že společnosti Stromboli bude přikázána taková část pozemků, která by odpovídala jejich spoluvlastnickému podílu, a tedy společnosti Stromboli nebude u tohoto pozemku ničeho vyplácet a nebude jít ani vypláceno. Část pozemku, která má připadnout HMP, tak bude vzata výlučně z části, která by měla připadnout společnosti BEK s tím, že tato akceptuje cenu dle znaleckého posudku. S touto variantou všichni účastníci souhlasí.

Byl nám doručen návrh smíru zpracovaný společností Stromboli spolu s výpočtem. Dle tohoto výpočtu by měla HMP doplatit společnosti BEK částku ve výši 74.358,76 Kč. Tuto částku jsme přepočítali a skutečně odpovídá tomu, že HMP bude nabývat přibližně o 31,42 m² více, než je její reálný spoluvlastnický podíl na pozemcích. Tato částka je vyčíslena dle shora specifikovaného znaleckého posudku. Od této částky jsou pak odečteny náhrady za podíly HMP, které pozbyde na pozemcích 515/3 (0,41 m²) a 15/8 (1,37 m²). Při kontrole výpočtu jsme však zaznamenali, že částka je vyčíslena z údajů z cenové mapy k roku 2025 (tj. k počátku sporu) a nikoli k současnosti. U pozemku 515/3 je počítáno s cenou 8.000,- Kč/m², ačkoliv dle současné cenové mapy činí cena 13.190,- Kč/m². Pozemek 15/8 není v cenové mapě oceněn a je vycházeno z ceny sousedního pozemku ve výši 6.000,- Kč (pro rok 2025 i 2026 dle cenové mapy stejná cena). Pokud bychom aktualizovali ceny k roku 2026, měla by HMP platit pouze částku 72.233,92 Kč, tj. o 2.124,84 Kč méně. Nicméně s ohledem na velký ústupek společnosti BEK (popsaný shora) se nám nejeví vhodné a ani hospodárné, abychom tento výpočet rozporovali a tím protahovali toto řízení, což by bylo spojené s dalšími náklady.

S ohledem na vše shora uvedené máme za to, že smír tak jak je předložený, je pro HMP akceptovatelný, kdy HMP nabude vlastnické právo k pozemkům pod chodníkem a drážním tělesem na pozemku parc. č. 523/33, které jsou 13x větší, než je reálný spoluvlastnický podíl HMP, a to za cenu ve výši 2.585,39 Kč/m² dle znaleckého posudku zpracovaného HMP. Naopak pozbyde své minoritní podíly na pozemcích 515/3 (0,41 m²) a 15/8 (1,37 m²) za cenu dle cenové mapy, tj. za cenu 8.000,- Kč/m², resp. 6.000,- Kč/m². Máme za to, že toto řešení je pro HMP velmi výhodné, kdy uzavřením smíru nebudou dále navyšovány náklady tohoto soudního sporu.

Dovoluji se Vás dotázat na stanovisko ke shora uvedenému. V případě jakýchkoli dotazů Vám jsme zcela k dispozici. Velice Vám děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

JUDr. Michal Svoboda



Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.

Karlovo náměstí 18
120 00 Praha 2
IČO: 03807827

Tel.: +420 224 914 045
Fax: +420 224 913 993
zvolankova@zvolankova.cz
<http://www.zvolankova.cz>

Advokátní kancelář postupuje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679

Upozornění :

Tato zpráva včetně příloh podléhá advokátnímu tajemství. Pokud nejste adresátem této zprávy, nerozmnožujte ji prosím, vymažte ji ze svého počítače a upozorněte prosím naši advokátní kancelář. Děkujeme.

Note

This message including its attachments are confidential and are intended to be privileged pursuant to the attorney-client privilege. If You are not the intended recipient, please do not make copies of this message or its attachments, delete it from Your system, and notify our Law Firm. Thank You.

Dne 19.03.2026 v 14:47 Čermáková Yveta (MHMP, OMA) napsal(a):

Vážený pane doktore,
ZP jsem obdržela dnes odpoledne, je možné jej vyzvednout po předchozím tel.upřesnění termínu.

JUDr. Yveta Čermáková
právnička

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

Odbor majetkových agend
Oddělení právních činností
Nám. Franze Kafky 1/16, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 002 614
yveta.cermakova@praha.eu
www.praha.eu



From: JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková <zvolankova@zvolankova.cz>
Sent: Thursday, March 19, 2026 11:53 AM
To: Čermáková Yveta (MHMP, OMA) <Yveta.Cermakova@praha.eu>
Cc: Liakou Věra (MHMP, OMA) <Vera.Liakou@praha.eu>; Štufková Martina (MHMP, OMA) <Martina.Stufkova@praha.eu>; Holakovská Jitka (MHMP, OMA) <Jitka.Holakovska@praha.eu>
Subject: Re: Stromboli x Beck Construction, HMP, OSP 8, sp. zn. 9 C 30/2025

Vážená paní doktorko,

s ohledem na opakované dotazy dalších účastníků řízení se dovoluji dotázat na stav znaleckého

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 719
ze dne 7.4.2025

*k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům
parc. č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², parc. č. 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a parc. č. 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Tháмова 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Tháмова 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

II. ukládá

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

Termín: 24.4.2025

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

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-54416
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 23/39
ze dne 24.4.2025

k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 15/8, 515/3 a 523/33
vše k.ú. Střížkov

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

zrušení spoluvlastnictví k pozemkům parc.č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádání tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 12000 Praha - Nové Město, IČO 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 18600 Praha - Karlín, IČO 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

pořízeného soudem, popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 12000 Praha - Nové Město, IČO 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 18600 Praha - Karlín, IČO 26217082 k části pozemku parc.č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc.č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 5.5.2025

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13018
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	ha		m ²				
523/33	3	47	ostat. pl. zeleň	523/33	3	13	ostat. pl. zeleň		2	523/33	2829	3	13	
			523/72	30		ostat. pl. komunik.	2		523/33	30				
			523/73	4		ostat. pl. dráha	2		523/33	4				
	3	47			3	47								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení Ing Markéta Eichlerová		Jméno, příjmení	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2216		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů	
	Dne 27 června 2025	Číslo 96/2025	Dne Číslo	
	Naležtostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel GSG spol. s r.o. Tiskafská 10 PRAHA 10 108 28	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu 1509-103/2025				
Okres -				
Obec Praha				
Kat. území Střížkov				
Mapový list Kralupy nad Vltavou 5-9/24				
Dotavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem obrubn				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení vyměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			ha	m²				DI přecház z pozemku označeného v katastru nemovitostí	číslo listu vlastnictví	Vyměra dílu ha m²	Označení dílu
523/33	3	47	ostatní zeleň	523/33	1	49	ostatní zeleň		2	523/33	2829	1	49
				523/77	1	64	ostatní zeleň		2	523/33	2829	1	64
				523/78		30	ostatní část komunikace		2	523/33	2829		30
				523/79		4	ostatní dráha		2	523/33	2829		4
	3	47			3	47							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv	Y	X	Poznámka
1	737890.53	1038588.70	3			dočasné
2	737887.23	1038602.59	3			dočasné
599-42	737874.33	1038599.51	3			plot
604-11	737881.03	1038586.48	3			dočasné
604-425	737899.68	1038605.57	3			plot
604-428	737902.97	1038591.60	3			koleje
1509-1	737889.95	1038594.24	3			obrubník
1509-2	737889.48	1038596.81	3			obrubník
1509-3	737901.24	1038598.94	3			obrubník
1509-4	737901.80	1038596.57	3			obrubník
1509-5	737902.52	1038593.51	3			obrubník
1509-6	737898.95	1038590.66	3			obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autor zabývalý zeměměřický inženýr		Stenograf ověřil autor zabývalý zeměměřický inženýr	
	Jméno příjmení Ing. Milan Řezník		Jméno příjmení	
	Číslo pověření referátu autorizovaných zeměměřických inženýrů 2138		Číslo pověření referátu autorizovaných zeměměřických inženýrů	
	Dne 16.4.2026 Číslo 43/2026		Dne Číslo	
	Návrhová a překračující odpovídá právním předpisům		Tento stenograf odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě určenému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel: Katedra K.K. Nulce spol. s r.o. Chaberska 3, 182 00 Praha 8 Tel.: 284 680 740, 603 440 989	Katastrální úřad se souhlasem sdělováním porce		Ověření stenografu geometrického plánu v listinné podobě	
Číslo plánu: 1540-35/2026				
Okres:				
Město: Praha				
Kat. území: Středočeský				
Mapový list: Kniha nad Mlavou 5-9/24	Dosaďování vlastních pozemků bylo poskytnuto možností seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic které by v označení předepsaným způsobem obrubník, dočasné			

Znalecký posudek č. 6262/26/2026

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemků (následně nově oddělených) zapsaných
na LV č. 2829 v k.ú. Strážkov v obci Praha**

Zadavatel: Hlavní město Praha
zastoupené odborem majetkových agend MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

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: 18. 03. 2026

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

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	3
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	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.3	Znalecké standardy	4
2.2.4	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	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.1.2.1	Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku	7
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	8
3.1.2.4	Nákladový způsob	9
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.1.1	Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí	9
3.2.2	Další data použitá pro posouzení	9
3.2.2.1	Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.	9
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 porovnávací metodou	10
4.2.1.1	Hodnota oceňovaného pozemku	10
4.3	Výsledky analýzy dat.....	13
5	Odůvodnění	13
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat.....	13
5.2	Kontrola postupu znalce.....	13
6	Závěr.....	14
6.1	Citace zadané odborné otázky	14
6.2	Odpověď	14
7	Přílohy	14
8	Ostatní údaje	23
8.1	Konzultant.....	23
8.2	Odměna	23
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	23
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	23
8.5	Znalecká doložka	23

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků (nově oddělených dle geometrického plánu) zapsaných na LV č. 2829 v k.ú. Střížkov v obci Praha (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 13. 03. 2026

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

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro další potřebu objednavatele – příprava podkladů pro jednání o nemovitém majetku

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 známé 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.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka MHMP
- Geometrický plán č. 1509-103-2025

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména výpis z LV č.2829
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.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 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

2.2.3 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.

2.2.4 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 nemovitostí. 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 Názvosloví

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 směřeny 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 směřit, 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 intenzity 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 (odúročených) 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 nemovitostí, 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

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

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 (m³, m², 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

Oceňování 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 eventuálním 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 nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věčná 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. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nej přesnější 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:

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

kde:

- $\dot{C}V$ = 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 nemovitosti 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 nemovitostí 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.

3.2 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

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Střížkov
Adresa nemovité věci: Praha, 110 00 Praha

A: Vlastnické právo

BEK Construction spol. s r.o., Thámová 221/7, 186 00 Praha 8, LV: 2829, podíl: 177349 / 337500
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 2829, podíl: 31040 / 13500000
STROMBOLI s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha 2, LV: 2829, podíl: 17 / 36

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Střížkov v obci Praha.

Přístup na nemovitosti je po zpevněné komunikaci nebo po veřejně přístupném pozemku. V okolí oceňované nemovitosti jsou různé druhy staveb i nezastavěné pozemky – v širší vzdálenosti. V místě je možné připojení na inženýrské sítě. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.2 Další data použitá 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.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích s podobnými pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

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 porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků.

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky **parc.č. 523/72** - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 30 m² a **parc.č. 523/73** - ostatní plocha - dráha o výměře 4 m². Oceňované pozemky vznikají oddělením z původního pozemku **parc.č. 523/33** - ostatní plocha o celkové výměře 313 m².

Oceňované pozemky jsou veřejně přístupné. Na částech oceňovaných pozemků se nacházejí komunikace - dopravní stavby. Oceňované pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti tramvajové trati. Oba nově vzniklé pozemky mají i nadále shodné funkční využití dle územního plánu.

Ocenění pozemků je provedeno porovnávací metodou. Pro porovnání byly vybrány pozemky velmi podobného funkčního využití v širším okolí. Pozemky podobného druhu a využití jsou obchodovány jen omezeně vzhledem k nekomerčnímu charakteru nemovitých věcí a specifickému využití.

Vztah k územnímu plánu

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží. Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím. Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura. Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty. Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m². Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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 - Letňany			
Popis:	Předmětem porovnání je soubor pozemků v k.ú. Letňany zapsaný na listu vlastnictví č. 108. Předmětné pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025 - téměř na přelomu roku 2026. Pozemky mají velmi podobný charakter jako pozemky oceňované. Cenové údaje jsou převzaty z kupní smlouvy, která je evidována pod číslem V-82743/2025-101.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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]
2 097 216	792	2 648,00	1,04	2 753,92

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Praha-Dolní Chabry			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Dolní Chabry. Porovnávané pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2023. Pozemky vytvářejí součásti komunikace. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-44937/2023-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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 - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 830 000	732	2 500,00	1,14	2 850,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Praha- Dolní Chabry			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Dolní Chabry. Porovnávané pozemky byly realizovány kupní smlouvou v závěru roku 2023. Pozemky vytvářejí součásti komunikace. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-61099/2023-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
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 - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 002 416	752	1 333,00	1,14	1 519,62

Název: Pozemky
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 uvedených koeficientů 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 -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
176 956	83	2 132,00	1,20	2 558,40

Název: Pozemek
Lokalita: Praha - Holyně
Popis: Předmětem porovnání je pozemek komunikace č. 322/176 v katastrálním území Holyně. Pozemek je dle právního i skutečného stavu komunikace. Předmětný pozemek, jehož cena byla pro porovnání převzata byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Ve veřejném seznamu je kupní smlouva evidována pod číslem V-34918/2022-101. Použití uvedených koeficientů 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
787 650	267	2 950,00	1,10	3 245,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 519,62 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 585,39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 245,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní	523/72	30	2 585,39		77 562
komunikace					
ostatní plocha - dráha	523/73	4	2 585,39		10 342
Celková výměra pozemků		34	Hodnota pozemků celkem		87 904

4.3 Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Střížkov

87 904,- Kč

Hodnota pozemku

87 904 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

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

Hodnota všech pozemků celkem bez zaokrouhlení

87 904,00 Kč

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 zadání odborné otázky

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

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků (nově oddělených dle geometrického plánu) zapsaných na LV č. 2829 v k.ú. Střížkov v obci Praha (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nově odděleného pozemku parc.č. 523/72 zapsaného na LV č.2829 v k.ú. Střížkov, obec Praha stanovená ke dni posouzení činí

77 562,00Kč

slovy: sedmdesát sedm tisíc pět set šedesát dvě Kč.

Obvyklá cena nově odděleného pozemku parc.č. 523/73 zapsaného na LV č.2829 v k.ú. Střížkov, obec Praha stanovená ke dni posouzení činí

10 342,00Kč

slovy: deset tisíc tři sta čtyřicet dvě Kč.

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2829	2
Kopie geometrického plánu	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2026 18:15:52

Obec: 554782 Praha

Line Vlastnictvi: 2629

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 Praha 8	26217082	177349 /337500
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	31040 /13500000
STROMBOLÍ s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, Nové Město, 12000 Praha 2	27845605	17/36

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

E Neurovitostid

Poznamky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
523/33	347	ostatní plocha	keleď	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 523/33

Přímby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady: zápisu

Listina

- o Prohlášení osoby obžalovaná odkazem podle § 162i obč. zák. ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 14:11:10. Zápis proveden dne 12.01.2017.

V-B4486/2016-101

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

- Smlouva kupní ze dne 09.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2017 09:35:02.
Zápis proveden dne 20.02.2017.

V-2294/2017-101

Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlin, 18600
Praha 8

- o Smlouva kupní ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2017 10:57:10.
Zápis proveden dne 31.05.2017.

V-33657/2017-101

Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600
Praha 8

- o Smlouva kupní ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2017 10:57:10.
Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-33654/2017-101

Ans:

Yamovitosti jsou v zvláštním obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastrů nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2026 18:15:02

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730866 Střížkov List vlastnictví: 2829
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2017 11:51:09.
Zápis proveden dne 16.06.2017. V-36728/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2017 11:51:09.
Zápis proveden dne 20.06.2017. V-36730/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 13:18:07.
Zápis proveden dne 24.07.2017. V-46386/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Smlouva směnná ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 11:52:58.
Zápis proveden dne 18.12.2017. V-83425/2017-101
- Pro: BEK Construction, spol. s r.o., Thámova 221/7, Karlín, 18600 RČ/IČO: 26217082
Praha 8
- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 14.12.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:47:24. Zápis proveden dne 07.02.2022. V-2399/2022-101
- Pro: STROMBOLI s.r.o., Malá Štěpánská 2032/6, Nové Město, 12000 RČ/IČO: 27845605
Praha 2

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.03.2026 18:30:12

Podpis, razítko:

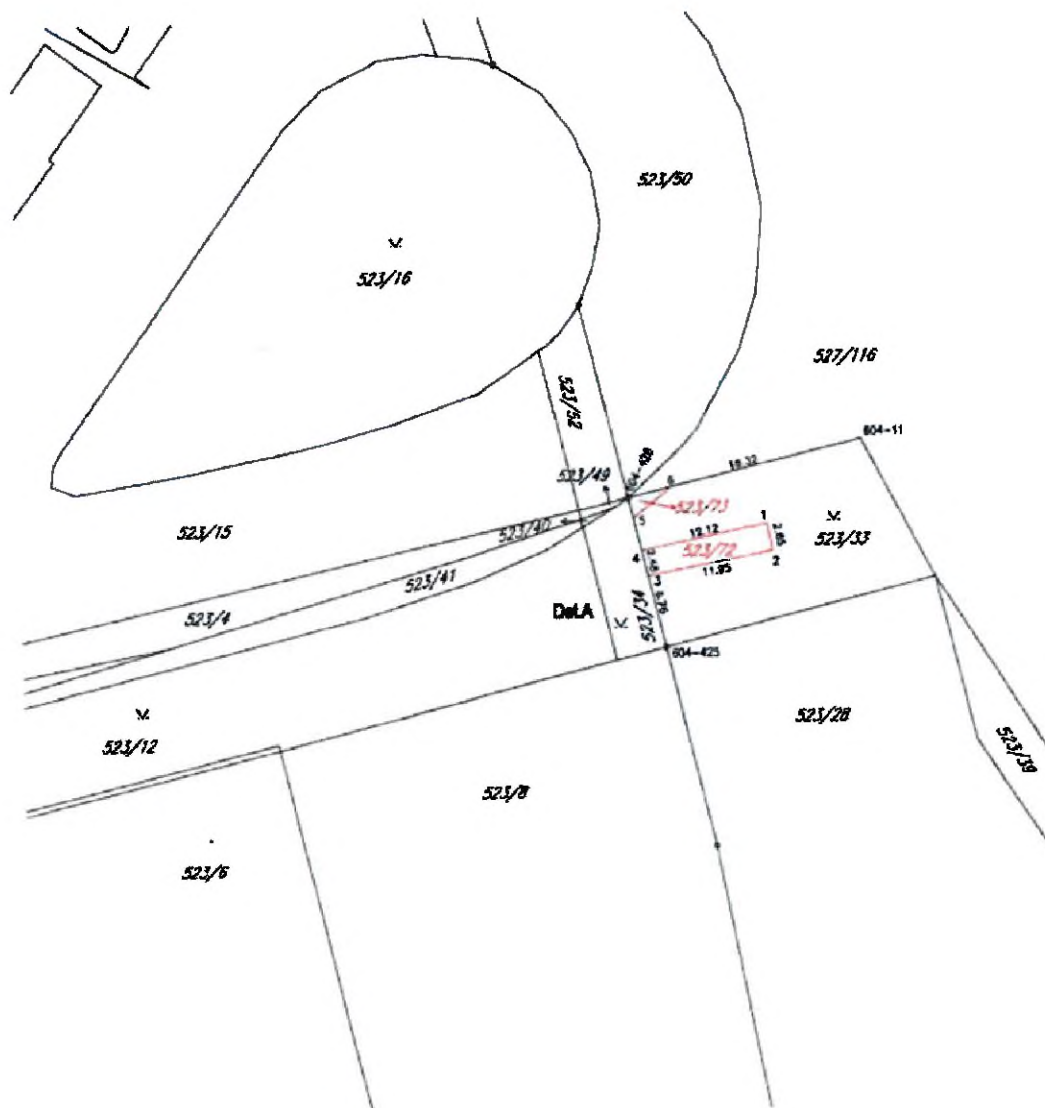
Řízení PU:

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://czsk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosaavadní stav				Nový stav													
Číslo katastr. pozemku parc. číslo	Výměra plochy		Druh pozemku Způsob využití	Číslo katastr. pozemku parc. číslo	Výměra plochy		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Značka využití	Způsob využití	Značka účelu využití	Porovnání se stavem evidencí jiných katastrů					
	ha	m ²			ha	m ²						Dle předpisů z listinných evidencí v		Číslo katastr. evidencí	Výsledná data		Číslo katastr. účelu
												zeměměřičů	státní a oz. evidencí		ha	m ²	
523/33	3	47	ostat. pl. zelení	523/33	3	13	ostat. pl. zelení		2	523/33	2829	3	13				
				523/72		30	ostat. pl. zelení		2	523/33	2829		30				
				523/73		4	ostat. pl. dráha		2	523/33	2829		4				
	3	47			3	47											

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán vznikl měřičem s měřicími nástroji		Geometrický plán vznikl měřičem s měřicími nástroji	
		Jméno, příjmení Ing. Marketa Eschlerová		Jméno, příjmení	
		Číslo polohy v katastru pozemků 2216		Číslo polohy v katastru pozemků 2216	
		Dne 27. srpna 2025 Číslo 96/2025		Dne Číslo	
		Název pozemku a plochy, na které se vztahuje plán		Název pozemku a plochy, na které se vztahuje plán	
Vyhovuje: GSG spol. s r.o. Tisková 10 PRAHA 10 108 28		Katastrální úřad státní a příslušný úřad		Katastrální úřad státní a příslušný úřad	
Číslo plánu: 1509-103-2025					
Okres: -					
Obec: Praha					
Kat. území: Střížkov					
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 5-9-24					
Dosaavadní stav pozemku a jeho pozemkové jednotky zobrazeny ve výkrese s příslušnými měřítky a údaji o jejich výměře a ploše.					
Nový stav pozemku a jeho pozemkové jednotky zobrazeny ve výkrese s příslušnými měřítky a údaji o jejich výměře a ploše.					



DoLA



Seznam souřadnic (S-JTSK)					
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka	
	Y	X			
604-11	737881.03	1038586.48	3	dočas.	
604-425	737889.68	1038605.57	3	ohrad.plot	
604-426	737902.97	1038591.60	3	koleje	
1	737889.95	1038594.24	3	obrubn.	
2	737889.48	1038596.81	3	obrubn.	
3	737901.24	1038598.94	3	obrubn.	
4	737901.80	1038596.57	3	obrubn.	
5	737902.52	1038593.51	3	obrubn.	
6	737898.95	1038590.86	3	obrubn.	

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 523/33 v k.ú. č. 730866

Kopie katastrální mapy

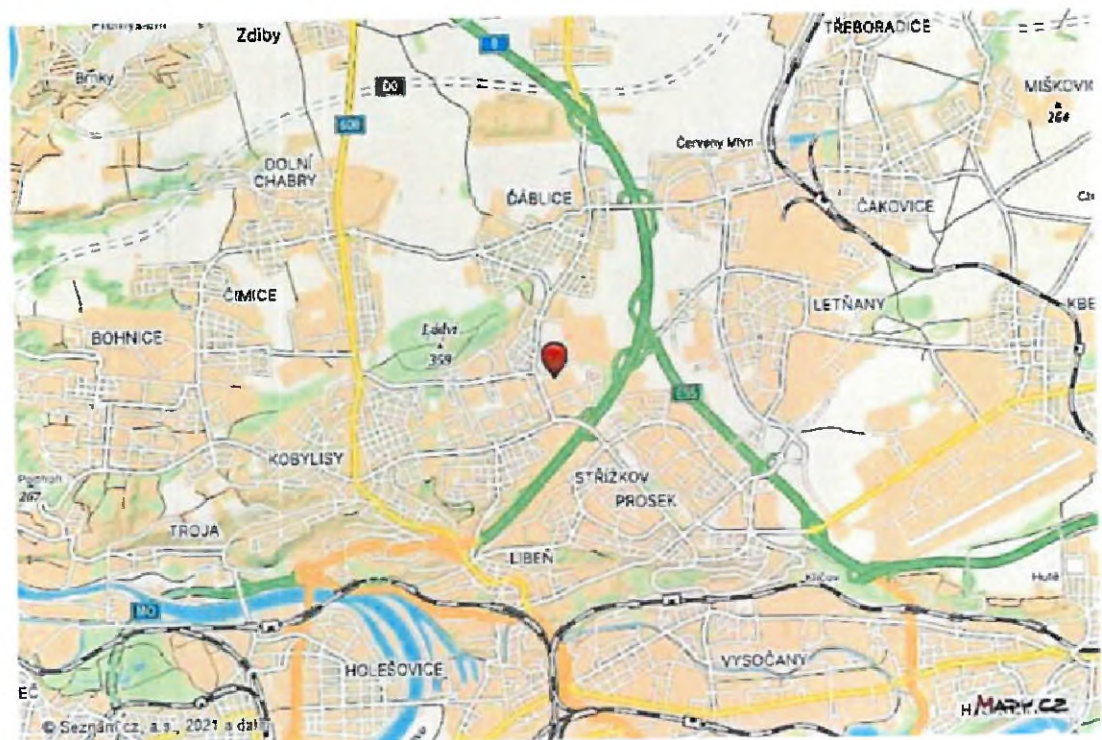


Pozemek p.č. 523/33 v k.ú. č. 730866



územní plán

Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibíral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

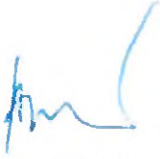
Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

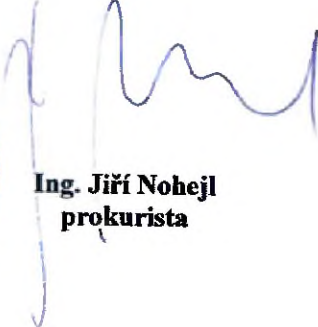
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6262/26/2026, evidenční číslo položky 023670/2026.

V Praze dne 18. 03. 2026


Jan Havlík
znalec



otisk znalecké pečeti


Ing. Jiří Nohejl
prokurista



Čermáková Iveta (MHMP, OMA)

Od: JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková <zvolankova@zvolankova.cz>
Odesláno: čtvrtek 23. dubna 2026 17:02
Komu: Čermáková Iveta (MHMP, OMA)
Kopie: Liakou Věra (MHMP, OMA); Štufková Martina (MHMP, OMA); Holakovská Jitka (MHMP, OMA)
Předmět: Re: Stromboli x Beck Construction, HMP, OSP 8, sp. zn. 9 C 30/2025
Přílohy: 11. návrh na schválení soudního smíru.docx; Přehled vypořádání_Střížkov.xlsx; Přepočty.xlsx; ZP č. 6262–26–2026 (PROSCON, s.r.o.).pdf; 730866_GP_01540.pdf; 730866_GP_01529_signed.pdf; 730866_GP_01530_signed.pdf; schválené usn. ZHMP.pdf

Vážená paní doktorko,

obracím se na Vás v tomto soudním sporu o vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 523/33 o výměře 347 m², 515/3 o výměře 178 m² a 15/8 o výměře 595 m² v k.ú. Střížkov.

Jak bylo již dříve avizováno, pracujeme s ostatními účastníky na znění smíru, kdy dojde k reálnému rozdělení pozemků. Hlavní město Praha, v souladu s usnesením ZHMP č. 23/39 ze dne 24.04.2025, nabude části pozemků parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa o celkové výměře 34 m² (vyměřené geometrickým plánem, který je totožný s geometrickým plánem zpracovaným HMP). Jedná se o podstatně větší výměru, než kterou by HMP mělo dostat, pokud by se poměřovalo pouze dle reálných spoluvlastnických podílů (pozn. HMP má podíl 31040/13500000, tj. 0,23 %, čemuž odpovídá reálná výměra 2,58 m² celkem na všech pozemcích).

Stromboli odmítlo vyhotovení znaleckého posudku a navrhovalo vzít jako podklad cenovou mapu. To jsme samozřejmě odmítli minimálně u pozemků pod chodníkem a drážním tělesem, které Praha bude vykupovat. U zbývajících dvou pozemků, kde Praha bude zcizovat svůj podíl, jsme toto akceptovali (viz. dřívější komunikace v této věci). Dle znaleckého posudku č. 6262/26/2026 znalecké kanceláře PROSCON, s.r.o., činí cena pozemku parc. č. 523/33 - 2.585,39 Kč/m².

Společnost Stromboli však odmítlo tento posudek akceptovat a trvá na stanovení ceny dle cenové mapy. To jsme samozřejmě odmítli. Další spoluvlastník společnosti BEK však přišlo s ústupkem, kdy bude pozemek 523/33 rozdělen tak, že společnosti Stromboli bude přikázána taková část pozemků, která by odpovídala jejich spoluvlastnickému podílu, a tedy společnosti Stromboli nebude u tohoto pozemku ničeho vyplácet a nebude jít ani vypláceno. Část pozemku, která má připadnout HMP, tak bude vzata výlučně z části, která by měla připadnout společnosti BEK s tím, že tato akceptuje cenu dle znaleckého posudku. S touto variantou všichni účastníci souhlasí.

Byl nám doručen návrh smíru zpracovaný společností Stromboli spolu s výpočtem. Dle tohoto výpočtu by měla HMP doplatit společnosti BEK částku ve výši 74.358,76 Kč. Tuto částku jsme přepočítali a skutečně odpovídá tomu, že HMP bude nabývat přibližně o 31,42 m² více, než je její reálný spoluvlastnický podíl na pozemcích. Tato částka je vyčíslena dle shora specifikovaného znaleckého posudku. Od této částky jsou pak odečteny náhrady za podíly HMP, které pozbyde na pozemcích 515/3 (0,41 m²) a 15/8 (1,37 m²). Při kontrole výpočtu jsme však zaznamenali, že částka je vyčíslena z údajů z cenové mapy k roku 2025 (tj. k počátku sporu) a nikoli k současnosti. U pozemku 515/3 je počítáno s cenou 8.000,- Kč/m², ačkoliv dle současné cenové mapy činí cena 13.190,- Kč/m². Pozemek 15/8 není v cenové mapě oceněn a je vycházeno z ceny sousedního pozemku ve výši 6.000,- Kč (pro rok 2025 i 2026 dle cenové mapy stejná cena). Pokud bychom aktualizovali ceny k roku 2026, měla by HMP platit pouze částku 72.233,92 Kč, tj. o 2.124,84 Kč méně. Nicméně s ohledem na velký ústupek společnosti BEK (popsaný shora) se nám nejeví vhodné a ani hospodárné, abychom tento výpočet rozporovali a tím protahovali toto řízení, což by bylo spojené s dalšími náklady.

S ohledem na vše shora uvedené máme za to, že smír tak jak je předložený, je pro HMP akceptovatelný, kdy HMP nabude vlastnické právo k pozemkům pod chodníkem a drážním tělesem na pozemku parc. č. 523/33, které jsou 13x větší, než je reálný spoluvlastnický podíl HMP, a to za cenu ve výši 2.585,39 Kč/m² dle znaleckého posudku zpracovaného HMP. Naopak pozbyde své minoritní podíly na pozemcích 515/3 (0,41 m²) a 15/8 (1,37 m²) za cenu dle cenové mapy, tj. za cenu 8.000,- Kč/m², resp. 6.000,- Kč/m². Máme za to, že toto řešení je pro HMP velmi výhodné, kdy uzavřením smíru nebudou dále navyšovány náklady tohoto soudního sporu.

Dovoluji se Vás dotázat na stanovisko ke shora uvedenému. V případě jakýchkoli dotazů Vám jsme zcela k dispozici. Velice Vám děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

JUDr. Michal Svoboda



Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.

Karlovo náměstí 18
120 00 Praha 2
IČO: 03807827

Tel.: +420 224 914 045
Fax: +420 224 913 993
zvolankova@zvolankova.cz
<http://www.zvolankova.cz>

Advokátní kancelář postupuje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679

Upozornění :

Tato zpráva včetně příloh podléhá advokátnímu tajemství. Pokud nejste adresátem této zprávy, nerozmnožujte ji prosím, vymažte ji ze svého počítače a upozorněte prosím naši advokátní kancelář. Děkujeme.

Note

This message including its attachments are confidential and are intended to be privileged pursuant to the attorney-client privilege. If You are not the intended recipient, please do not make copies of this message or its attachments, delete it from Your system, and notify our Law Firm. Thank You.

Dne 19.03.2026 v 14:47 Čermáková Yveta (MHMP, OMA) napsal(a):

Vážený pane doktore,
ZP jsem obdržela dnes odpoledne, je možné jej vyzvednout po předchozím tel.upřesnění termínu.

JUDr. Yveta Čermáková
právnička

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

Odbor majetkových agend
Oddělení právních činností
Nám. Franze Kafky 1/16, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 002 614
yveta.cermakova@praha.eu
www.praha.eu



From: JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková <zvolankova@zvolankova.cz>
Sent: Thursday, March 19, 2026 11:53 AM
To: Čermáková Yveta (MHMP, OMA) <Yveta.Cermakova@praha.eu>
Cc: Liakou Věra (MHMP, OMA) <Vera.Liakou@praha.eu>; Štufková Martina (MHMP, OMA) <Martina.Stufkova@praha.eu>; Holakovská Jitka (MHMP, OMA) <Jitka.Holakovska@praha.eu>
Subject: Re: Stromboli x Beck Construction, HMP, OSP 8, sp. zn. 9 C 30/2025

Vážená paní doktorko,

s ohledem na opakované dotazy dalších účastníků řízení se dovoluji dotázat na stav znaleckého

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1118
ze dne 25.5.2026

k návrhu na revokaci usnesení Rady HMP č. 719 ze dne 7.4.2025 k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov

Rada hlavního města Prahy

I. r e v o k u j e

usnesení Rady HMP č. 719 ze dne 7.4.2025 k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, 515/3 a 523/33 vše k.ú. Střížkov tak, že se text bodu I:

„se zrušením spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 15/8, ost.pl., jiná pl., o výměře 595 m², parc. č. 515/3, ost.pl., jiná pl., o výměře 178 m² a parc. č. 523/33, ostatní plocha, zeleň, o výměře 347 m² vše k.ú. Střížkov a jeho vypořádáním tak, že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k předmětným pozemkům oproti finančnímu vyrovnání ve výši dle znaleckého ocenění pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025

popř. že pravomocným rozhodnutím soudu hl.m. Praha nabyde spoluvlastnický podíl ve výši id.17/36 ve vlastnictví společnosti STROMBOLI s.r.o., se sídlem Malá Štěpánská 2032/6, 120 00 Praha - Nové Město, IČO: 27845605 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 177349/337500 ve vlastnictví společnosti BEK Construction, spol. s r.o., se sídlem Thámova 221/7, 186 00 Praha - Karlín, IČO: 26217082 k části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa, a pozbyde spoluvlastnický podíl ve výši id. 31040/13500000 k předmětným pozemkům s výjimkou části pozemku parc. č. 523/33 dotčené stavbou chodníku a drážního tělesa oproti finančnímu vypořádání dle znaleckého posudku pořízeného soudem a pravomocného rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 v řízení sp.zn. 9 C 30/2025" nahrazuje textem:

"s uzavřením smíru dle přílohy č. 1 a č. 2 tohoto usnesení"

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: 28.5.2026

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-58590
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP