

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/31
ze dne 18.06.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, jehož součástí je stavba, č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba, č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

s uzavřením kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a podpisem protokolu o notářské úschově, který je přílohou této kupní smlouvy

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 22.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14008
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.:

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUP/...../2026

uzavřená níže uvedeného, dne, měsíce a roku
dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“),
(dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

*****, r.č. *****
bytem *****

a

*****, r.č. *****
bytem *****

společně na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: 349026-5157998/6000 vedený u PPF banky, a.s.

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol:

(dále jen „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašují, že jsou ke dni podpisu této smlouvy podílovými spoluvlastníky následujících nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. 1240/1**, orná půda, o zapsané výměře 3 149 m²;
- **pozemku parc. č. 1241**, lesní pozemek, o zapsané výměře 15 564 m²;
- **pozemku parc. č. 1242/1**, lesní pozemek, o zapsané výměře 2 540 m²;

- **pozemku parc. č. 1243**, ostatní plocha, neplodná půda, o zapsané výměře 2 114 m²;
- **pozemku parc. č. 1245**, trvalý travní porost, o zapsané výměře 1 456 m²;
- **pozemku parc. č. 1246**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1 015 m², jehož součástí je stavba, č.p. 200, bydlení;
- **pozemku parc. č. 1247**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 942 m², jehož součástí je stavba, č.p. 139, bydlení;
- **pozemku parc. č. 1248**, ovocný sad, o zapsané výměře 21 729 m²;
- **pozemku parc. č. 1249**, lesní pozemek, o zapsané výměře 9 663 m²;
- **pozemku parc. č. 1250**, trvalý travní porost, o zapsané výměře 1 534 m²,

to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha, zapsáno na **LV č. 732**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:

- **pozemek parc. č. 1240/1**, orná půda, o zapsané výměře 3 149 m²;
- **pozemek parc. č. 1241**, lesní pozemek, o zapsané výměře 15 564 m²;
- **pozemek parc. č. 1242/1**, lesní pozemek, o zapsané výměře 2 540 m²;
- **pozemek parc. č. 1243**, ostatní plocha, neplodná půda, o zapsané výměře 2 114 m²;
- **pozemek parc. č. 1245**, trvalý travní porost, o zapsané výměře 1 456 m²;
- **pozemek parc. č. 1246**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1 015 m², jehož součástí je stavba, č.p. 200, bydlení;
- **pozemek parc. č. 1247**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 942 m², jehož součástí je stavba, č.p. 139, bydlení;
- **pozemek parc. č. 1248**, ovocný sad, o zapsané výměře 21 729 m²;
- **pozemek parc. č. 1249**, lesní pozemek, o zapsané výměře 9 663 m²;
- **pozemek parc. č. 1250**, trvalý travní porost, o zapsané výměře 1 534 m²,

to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha, zapsáno na **LV č. 732**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

(vše dále jen „**předmět koupě**“).

3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav, nad rámec částí dále v této kupní smlouvě výslovně uvedených, je popsán ve znaleckém posudku č. 006259/2026 ze dne 9.2.2026 vyhotoveném znaleckou kanceláří společností AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, jenž je nedílnou součástí této smlouvy jakožto její příloha č. 1 (dále jen „**Ocenění**“).

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajících umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedenému v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, odevzdat jej kupujícímu a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Prodávající prohlašují a zaručují, že:
 - a) na předmětu koupě nevážnou a v okamžiku převodu nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob, ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašují, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, stav nemovitosti tedy odpovídá výpisu z Katastru nemovitostí ke dni 10.2.2026, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
 - b) v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezciží ani nezatíží právem třetích osob,
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinili žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebudou oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
 - d) si nejsou vědomi, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů a nemají vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávajících, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
 - e) si nejsou vědomi, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávajícím bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajících, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávajících k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemají vědomost o tom, že by zahájení takového řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si nejsou vědomi, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávajících k předmětu koupě, a ani si nejsou vědomi, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
 - f) nemají žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správci daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
 - g) disponují všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,

- h) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávajících nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož jsou prodávající stranou nebo adresátem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajících uvedených v písm. a), c) až h) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b) tohoto článku, a to i přes předchozí písemnou výzvu kupujícího k odstranění závadného stavu, která bude obsahovat lhůtu k nápravě, jež nebude kratší než 30 dnů, sjednávají smluvní strany pro prodávající smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, již jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
3. Kupující prohlašuje, že byl důkladně seznámen se současným skutečným fyzickým a právním stavem předmětu koupě, včetně stavebně technického stavu předmětu koupě a veškerou s ním související dokumentací a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází, vyjma skutečností dále v této smlouvě výslovně uvedených.

IV.

1. Na základě v předchozích člancích této smlouvy uvedených skutečností smluvní strany blíže uvádějí některé okolnosti stran stavu předmětu koupě a ujednávají povinnosti prodávajících z tohoto plynoucí.
2. Proávající prohlašují, že rozhodnutím o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OOVÚP11, s právní mocí ke dni 21. 11. 2025, byla na pozemcích parc. č. 1246 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je stavba č.p. 200 – bydlení, parc. č. 1247 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je stavba č.p. 139 – bydlení, parc. č. 1248 – ovocný sad, o výměře 21 729 m², parc. č. 1240/1 – orná půda, o výměře 3 149 m², povolena stavba „**Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada**“, jako veřejně přístupná botanická zahrada jako plocha trvale sloužící pro rekreaci, oddech a k poznávacím a naučným aktivitám, obsahující následující stavební objekty:
- a. SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka – stavba sloužící jako poznávací a naučné zařízení občanské vybavenosti pro potřeby botanické zahrady vč. její expoziční funkce,
 - b. SO 04 Budova pro provoz a údržbu – stavba k hospodářským účelům pouze pro účely prostor provozní vybavenosti botanické zahrady,
 - c. SO 05 Budova ubytovacího zařízení – ubytovací zařízení s maximálním počtem lůžek 12, sloužící pouze pro potřeby krátkodobého ubytování,
 - d. SO 100 Komunikace a zpevněné plochy – stavba dopravní infrastruktury,
 - e. SO 12 Obratiště pro HZS vč. prostor pro nádoby na tříděný odpad – stavba dopravní infrastruktury vč. přidruženého prostoru zpevněné plochy pro komunální odpad,
 - f. SO 13 Terénní úpravy,
 - g. SO 21 Areálové rozvody elektro, vody, splaškové kanalizace a srážkové kanalizace – trvalé podzemní vedení technické infrastruktury,
 - h. SO 22 Podzemní akumulací nádrž (požární),
 - i. SO 23 Nádrž pro akumulaci srážkové vody,
 - j. SO 24 Nádrž pro akumulaci srážkové vody,

(dále jen jako „**Stavba**“).

Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje, že se skutečnostmi v tomto odstavci uvedenými byl prodávajícími před podpisem smlouvy seznámen.

3. Prodávající prohlašují, že na některých stavebních součástech Stavby dle shora jmenovaného stavebního povolení již byly započaty práce, konkrétně:
- SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka – na ploše 495 m² provedena železobetonová základová deska s vytaženou výztuží pro 1 PP plánované stavby;
 - SO 04 Budova pro provoz a údržbu – na ploše 163 m² provedena železobetonová základová deska a obvodové zdivo 1NP,
 - SO 05 Budova ubytovacího zařízení – na ploše 141 m² provedena železobetonová základová deska a obvodové zdivo 1 NP,
- s tím, že stáří konstrukcí ke dni podpisu smlouvy činí 3 roky.

Pro vyloučení pochybností prodávající dále konstatují, že v souvislosti s realizací zde popsaných stavebních součástí Stavby byly odstraněny dosavadní **stavby č.p. 200** – bydlení, jakožto součást pozemku **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1 015 m², a **č.p. 139** – bydlení, jakožto součást pozemku **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 942 m².

Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje, že se skutečnostmi v tomto odstavci uvedenými byl prodávajícími před podpisem smlouvy seznámen a nemá vůči prodávajícím žádné nároky související s odstraněním výše uvedených dosavadních staveb a kupní cena byla smluvními stranami dojednána se zohledněním těchto skutečností.

4. Prodávající prohlašují, že již realizované stavební části objektů Stavby SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka, SO 04 Budova pro provoz a údržbu a SO 05 Budova ubytovacího zařízení svým půdorysným určením, výměrou zastavěné plochy a faktickým umístěním nekopírují zakreslení pozemků **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1 015 m², jako jehož součástí je dosud evidována stavba č.p. 200 – bydlení, a **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 942 m², jehož součástí je dosud evidována stavba, č.p. 139 – bydlení.

Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje, že se skutečnostmi v tomto odstavci uvedenými byl prodávajícími před podpisem smlouvy seznámen a nebude v souvislosti s nimi vůči prodávajícím uplatňovat žádné nároky.

5. Smluvní strany, na základě odborné technické prohlídky, provedené se svolením prodávajících kupujícím před podpisem této smlouvy, shodně výslovně konstatují následující stav již realizovaných stavebních součástí Stavby, jak popsány v odst. 3 tohoto článku:

Vlivem povětrnostních podmínek a vadné konzervace stavení jsou stavební konstrukce již realizovaných stavebních částí Stavby narušeny, kdy konkrétní stav bude podrobně vyobrazen na pořízené fotodokumentaci, jež bude tvořit přílohu předávacího protokolu předmětu koupě dle čl. VII. této smlouvy. Kupující bere na vědomí narušení stavební konstrukce již realizovaných stavebních částí Stavby, přičemž tyto části Stavby přebírá ve stavu v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena byla sjednána se zohledněním skutečností uvedených v tomto odstavci a kupující nebude vůči prodávajícímu uplatňovat jakékoliv nároky v souvislosti s narušením stavební konstrukce již realizovaných stavebních částí Stavby.

6. Smluvní strany shodně výslovně konstatují, že na pozemcích byly provedeny terénní úpravy, resp. modelace navýšením terénu podél severní hranice pozemku, který kupující přebírá ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.
7. Smluvní strany shodně výslovně prohlašují, že s ohledem na stav realizovaných stavebních částí Stavby, jak popsány v odst. 3 tohoto článku, nežádá kupující od prodávajících splnění povinnosti opatřit Průkaz energetické náročnosti budovy ve smyslu § 7a odst. 2. písm. a), b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energiemi, ve znění pozdějších předpisů, a tento si v případě dokončení Stavby zajistí sám ve smyslu § 7a odst. 1 písm. a) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energiemi, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany sjednávají, že ke dni podpisu této smlouvy prodávající předají a tímto současně na kupujícího postupují práva a povinnosti z titulu jejího objednatele jakožto stavebníků Stavby, projektovou dokumentaci Stavby, jak zpracována Architektonickou kanceláří Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5, v následujícím rozsahu:
- a. C.1 situační výkres širších vztahů ze dne 24. 10. 2022,
 - b. C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023,
 - c. C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,
 - d. C.3 výřez 1:200 koordinační situační výkres ze dne 14. 1. 2023,
 - e. C.4/1 Situační výkres povolovaných objektů ze dne 2.8.2023,
 - f. C.4/2 Dopravní situační výkres ze dne 2.8.2023
 - g. D.1.1.b – 02 SO 01 Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,
 - h. D.1.1.b – 01 SO 01 Půdorysy ze dne 28. 6. 2021,
 - i. D.1.1.b – 03 SO 04, 05 Půdorysy, Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,
 - j. A Průvodní zpráva 2.8.2023,
 - k. B Souhrnná technická zpráva 2.8.2023 ,
 - l. D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka Technická zpráva 2.8.2023,
 - m. D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 04 Budova pro provoz a údržbu Technická zpráva (nedatováno),
 - n. D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 05 Budova ubytovacího zařízení Technická zpráva (nedatováno),
 - o. Příloha č. 1 Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování (nedatováno),
 - p. Příloha č. 2 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území (nedatováno),
 - q. D.1.2 SO.01 – Stavebně konstrukční řešení ze 03/2018
 - r. D.1.2 SO.04 – Stavebně konstrukční řešení ze 03/2018
 - s. D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení
 - t. D.1.1. SO 100 – Komunikace a zpevněné plochy z 02/2025
 - u. D.1.4.a Zdravotně technické instalace z 13.4.2018
 - v. D.1.4.b SO 01 – Ústřední vytápění z 06/2021
 - w. D.1.4.b SO 04 – Ústřední vytápění z 06/2021
 - x. D.1.4.b SO 05 – Ústřední vytápění z 06/2021
 - y. D.1.4.b SO 01 – Vzduchotechnika z 06/2021
 - z. D.1.4.b SO 04 – Vzduchotechnika z 06/2021
 - aa. D.1.4.b SO 05 – Vzduchotechnika z 06/2021
 - bb. D.1.4 Silnoproudá elektrotechnika z 06/2021

- cc. PENB objekt SO 01 z 29.12.2021
- dd. PENB objekt SO 04 z 29.12.2021
- ee. PENB objekt SO 05 z 29.12.2021
- ff. Protokol o měření a hodnocení výskytu radonu na stavebním pozemku z 2.4.2024
- gg. Zpráva o provedeném hydrogeologickém a inženýrsko-geologickém průzkumu z 28.2.2018

s tím, že části projektové dokumentace uvedené shora pod písm. a. – gg., jsou prodávajícími kupujícímu dle tohoto ustanovení smlouvy předávány v originále listinné podobě; zbývající části projektové dokumentace byly v elektronické podobě prodávajícími kupujícímu poskytnuty již před podpisem této smlouvy. Pro vyloučení pochybností veškeré povinnosti vyplývající prodávajícím z výše uvedené dokumentace dnem podpisu této smlouvy přechází na kupujícího a kupující je povinen je ode dne účinnosti smlouvy plnit bez ohledu na to, zdali příslušná povinnost vznikla před podpisem této smlouvy nebo až poté.

9. Smluvní strany dále shodně a výslovně prohlašují, že na předmětu koupě mají prodávající ke dni podpisu této smlouvy volně deponován dosud neupotřebený stavební materiál skládající se zejména, nikoliv však výlučně, z 50 palet s tvárniciemi Porotherm 44 TB Profi, jiného drobného stavebního materiálu tvořícího cihly, palety, folie a dalšího samostatně stojícího stavebního materiálu (dále jen jako „**Materiál**“).
10. Smluvní strany sjednávají, že prodávající jsou povinni Materiál z předmětu koupě odvézt, a to nejpozději do dne protokolárního předání předmětu koupě kupujícímu dle čl. VII. odst. 1. smlouvy, a tedy předmět prodeje předat kupujícímu od Materiálu vyklizený.
11. Pro případ prodlení s vyklizením předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení.
12. Proávající dále prohlašují, že Smlouvou o spolupráci ze dne 7. 8. 2019, uzavřenou s městskou částí Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346, se sídlem Mírová 364/34, 103 00 Praha 10, se právní předchůdce prodávajících – Ing. Alois Příbyl, 680215/0003, posledně bytem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, jakožto původní stavebník Stavby, zavázal k vybudování dočasné stavební komunikace na části pozemků pod pozemní komunikací v ul. U Vodice, Praha – Kolovraty, a to jejím rozšířením s tím, že na půdorysu rozšíření bude následně na náklady stavebníka Stavby vybudována konečná pozemní komunikace dle parametrů místní komunikace III. nebo IV. třídy.

Smluvní strany shodně výslovně konstatují, že povinnosti stavebníka Stavby ze Smlouvy o spolupráci ze dne 7. 8. 2019 nebyly ze strany prodávajících ani jejich právního předchůdce splněny. Smluvní strany sjednávají, že podpisem této smlouvy prodávající na kupujícího postupují veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy o spolupráci ze dne 7. 8. 2019.

13. S ohledem na skutečnosti v předchozím odstavci tohoto článku uvedené, smluvní strany sjednávají, že kupující se v souvislosti s nabytím vlastnického práva k předmětu koupě zavazuje namísto prodávajících s městskou částí Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346, se sídlem Mírová 364/34, 103 00 Praha 10, vypořádat práva a povinnosti stavebníka Stavby ze Smlouvy o spolupráci ze dne 7. 8. 2019 a splnit veškeré povinnosti stavebníka Stavby vůči městské části Praha – Kolovraty vyplývající ze Smlouvy o spolupráci ze dne 7. 8. 2019 na své náklady a odpovědnost, a to včetně práv a povinností vzniklých před uzavřením této smlouvy.

V.

1. Kupní cena za předmět koupě včetně veškerých jeho součástí a příslušenství stanovená na základě Ocenění činí 66.000.000,- Kč (slovy: šedesát šest milionů korun českých) /dále jen „**kupní cena**“/.

Smluvní strany při uzavření této smlouvy uzavírají s notářem Mgr. Petrem Oulíkem, se sídlem Martinská 360/2, 110 00 Praha 1 protokol, prostřednictvím něhož bude zajištěna úschova kupní ceny, po jejímž složení notář zajistí podání návrhu na vklad převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí a související úschovu listin, a to na náklad kupujícího (dále společně jako „Protokol o notářské úschově“). Bližší podmínky úschovy jsou uvedeny v Protokolu o notářské úschově, který bude odpovídat vzoru protokolu o notářské úschově, který tvoří přílohu č. 3 k této smlouvě. Kupní cena bude notářem vyplacena na základě úspěšného provedení změny vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí.

VI.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedenému v čl. I. odst. 2. podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu může být podán po prokazatelném složení kupní ceny do úschovy, přičemž návrh na vklad podá notář dle Protokolu o notářské úschově.
2. Smluvní strany společně s touto smlouvou podepisují jedno vyhotovení návrhu na vklad zápisu změny vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází dnem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva či předkupního práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou v přiměřené době reflektující interní schvalovací procesy kupujícího novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.
6. V případě, že vklad vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího nebude povolen ani do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

VII.

1. Smluvní strany ujednávají, že den protokolárního předání stanoví společnou dohodou, a pouze pro případ, že k takovéto dohodě nedojde, smluvní strany sjednávají, že prodávající jsou povinni předat předmět koupě kupujícímu a kupující je povinen předmět koupě převzít 30. den ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbližší následující pracovní den.

2. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu a veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.
3. K předání předmětu koupě jsou prodávající povinni poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
4. Při předání předmětu koupě bude proveden odečet měřidel do/na předmět koupě dodávaných médií, přičemž smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při jejich přehlášení. Předávací protokol dle tohoto článku smlouvy se stává jako její nedílná součást přílohou č. 4 této smlouvy.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním či převzetím předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení příslušné smluvní strany.

VIII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajících nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.
3. Je možné též doručovat do datových schránek smluvních stran. V tomto případě se doručování řídí platnou právní úpravou.
4. Je-li sjednána smluvní pokuta, nezavazuje to smluvní stranu povinnosti nahradit škodu vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. V takovém případě se však nárok na náhradu škody snižuje o výši smluvní pokuty a porušující smluvní strana je povinna nahradit druhé smluvní straně škodu pouze v rozsahu, v jakém její výše prokazatelně převyšuje výši příslušné smluvní pokuty.

IX.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.

5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v devíti autorizovaných výtiscích o desíti stranách textu a čtyřech přílohách, z nichž dva obdrží prodávající, šest kupující a jeden bude sloužit pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2. této smlouvy.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 7. tohoto článku.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- příloha č. 1 – výpis z KN
- příloha č. 2 – protokol o notářské úschově
- příloha č. 3 – smlouva o spolupráci
- příloha č. 4 – znalecký posudek č. 006259/2026 ze dne 21.1.2026

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

prodávající:

za kupujícího:

.....

.....

.....

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2026 09:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 668591 Kolovraty List vlastnictví: 732
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		1/2
1 [REDACTED]		1/2
Praha 1		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1240/1	3149	orná půda		zemědělský půdní fond
1241	15564	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1242/1	2540	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1243	2114	ostatní plocha	neplodná půda	
1245	1456	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1246	1015	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kolovraty, č.p. 200, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1246				
1247	942	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kolovraty, č.p. 139, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1247				
1248	21729	ovocný sad		zemědělský půdní fond
1249	9663	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1250	1534	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení orgánu veřejné moci dle § 66 odst. 1 písm. d) kat. vyhl. 37 D-168/2023 -799 o nabytí dědictví dle usnesení Obvodní soud pro Prahu 1 č.j. 37 D 168/2023-793 ze dne 31.1.2024, právní moc 31.1.2024 ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 17:08:22. Zápis proveden dne 19.02.2024.

V-6021/2024-101

Pro: [REDACTED]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2026 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 668591 Kolovraty

List vlastnictví: 732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1240/1	21210	51
	22604	3098
1245	21210	1456
1248	21210	21725
	22604	1
	25001	2
	26811	1
1250	25001	1534

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: 12.06.2026 09:29:29

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

PROTOKOL O NOTÁŘSKÉ ÚSCHOVĚ PENĚŽ

sepsaný dne xx.2026 (xx dva tisíce dvacet šest) ****, notářem v Praze, v budově Magistrátu hlavního města Prahy na adrese Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1. -----

Účastní jsou: -----

1. ****, notář v Praze, IČO 72010991, sídlem Martinská 2, 11000 Praha 1, jako **Notář**. -----
2. **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, IČO 00064581, sídlem Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, jako **Složitel a Kupující**. Kupujícího zastupuje Mgr. Pavla Dytrychová, nar., pobyttem,, ředitelk odboru majetkových agend MHMP, která prokázala Notáři totožnost. -----
3. *****, r.č. *****, bytem ***** a *****, r.č. *****, bytem *****, jako **Příjemci a Prodávající**, kteří prokázali Notáři totožnost. -----

Existenci Kupujícího Notář ověřil z registru ekonomických subjektů ARES a ze zákona o hl. m. Praze. Existenci Prodávajícího Notář ověřil z veřejného rejstříku. Předmětem je přijetí peněz a listin do notářské úschovy za účelem zajištění dluhu dle § 81 odst. 1 písm. c) a odst. 2 not. řádu, přičemž peníze budou do úschovy složeny po soupisu tohoto protokolu dle § 87 odst. 2 not. řádu. -----

1. Úschova peněz -----

- 1.1. Notář rezervuje pro úschovu bankovní účet č. **277130676/0300** (dále jen **Úschovní účet**). -----
- 1.2. Předmětem úschovy je část kupní ceny, již má zaplatit Kupující Prodávajícím na základě kupní smlouvy č. xx, kterou Prodávající prodávají Kupujícímu pozemky parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246 (jehož součástí je stavba,č.p. 200, bydlení), parc. č. 1247 (jehož součástí je stavba, č.p. 139, bydlení), parc. č. 1248, parc. č. 1249, parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha, zapsáno na LV č. 732, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, *jak je uvedeno na výpisu z listu vlastnictví, jenž je přílohou tohoto protokolu*. -----
- 1.3. Kupující se zavazuje, že do 2 (dvou) měsíců od nabytí účinnosti tohoto protokolu složí na Úschovní účet část kupní ceny, tj. částku **66.000.000, - Kč** (slovy: šedesát šest milionů korun českých); dále jen **Předmětná částka** z bankovního účtu vedeného na jméno Kupujícího. -----
- 1.4. Notář přijme Předmětnou částku do notářské úschovy připsáním celé Předmětné částky na Úschovní účet, budou-li splněny podmínky sjednané v tomto protokolu. -----

2. Podmínky pro vydání peněz z úschovy -----

- 2.1. Notář vyplatí celou Předmětnou částku Prodávajícím na bankovní účet č. **2111106691/8040** do 10 (deseti) pracovních dnů poté, co bude vyzooměn Kupujícím nebo Prodávajícími (postačí e-mailem), o podpisu předávacího protokolu a provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího jako vlastníka Nemovitostí. Příslušný výpis z listu vlastnictví si vyhotoví Notář. -----

3. Úschova listin -----

- 3.1. Notář tímto bere do úschovy jeden exemplář kupní smlouvy na Nemovitosti s podpisem zástupce Kupujícího a úředně ověřenými podpisy Prodávajících spolu s jedním vyhotovením návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle kupní smlouvy s podpisy zástupců Prodávajícího i Kupujícího (dále jen „**Uschované listiny**“). -----

4. Podmínky pro vydání listin z úschovy -----

- 4.1. Uschované listiny Notář do 5 (pěti) pracovních dnů po přijetí Předmětné částky do notářské úschovy podá na Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a zaplatí za účastníky příslušný správní poplatek za vkladové řízení. -----

5. Další ujednání -----

- 5.1. Předmětná částka bude po celou dobu trvání úschovy uložena na Úschovním účtu a Notář s ní nebude nakládat jinak, než jak vyplývá z tohoto protokolu. -----
- 5.2. Úschovní účet je neúročený. -----
- 5.3. O přijetí Předmětné částky do notářské úschovy, o podání Uschovaných listin katastrálnímu úřadu, o splnění podmínek pro vyplacení a o vyplacení Předmětné částky z notářské úschovy -----

- bude notář informovat Kupujícího a Prodávající na emailové adresy uvedené v tomto protokolu. -----
- 5.4. Notář oznámí bance vedoucí Úschovný účet, že skutečným majitelem Předmětné částky je Kupující.-----
- 5.5. Prodávající zašlou za účelem identifikace bankovního účtu uvedeného v čl. 2.1 z tohoto účtu na Úschovný účet částku 1 Kč do 15 (patnácti) dnů od podpisu tohoto protokolu; ve zprávě pro příjemce uvede „identifikace účtu“. Identifikace je podmínkou výplaty z notářské úschovy. ----
- 5.6. Notář vrátí peněžní prostředky připsané na Úschovný účet zpět na bankovní účty, z nichž byly připsány, do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy nastane některá z následujících skutečností: -----
- 5.6.1. Prostředky byly na Úschovný účet připsány v rozporu s podmínkami tohoto protokolu (v takovém případě notář vrátí pouze prostředky na úschovný účet takto připsané), -----
- 5.6.2. na Úschovný účet nebyla ve lhůtě stanovené v čl. 1.3 protokolu připsána celá Předmětná částka, -----
- 5.6.3. splnění všech podmínek pro výplatu peněz z úschovy nebude notáři doloženo ani do xx (.....). -----
- 5.7. Nebude-li na Úschovný účet ve lhůtě stanovené v čl. 1.3 protokolu připsána celá Předmětná částka, vydá notář Uschované Listiny do 5 (pěti) pracovních dnů Prodávajícím. Místem vydání Uschovaných listin je kancelář Notáře. O vydání listin z úschovy bude sepsán protokol. -----
- 5.8. Odměnu notáře za úschovu a náhradu za zaplacený správní poplatek za vkladové řízení zaplatí Notáři Kupující. -----
- 5.9. Pokud kterékoliv ustanovení tohoto protokolu nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení protokolu nebo jeho částí. --
- 5.10. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tento protokol byl uveden v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení protokolu, datum jeho podpisu a text protokolu. -----
- 5.11. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto protokolu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. -----
- 5.12. Účastníci výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto protokolu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující.
- 5.13. Protokol nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem zveřejnění protokolu v registru smluv dle odst. 5.12. tohoto článku. -----
- 5.14. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Kupující potvrzuje, že uzavření tohoto protokolu schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne-----
- 5.15. E-mailové adresy pro doručování: -----
- 5.15.1. Notář: petr.oulik@notaroulik.cz -----
- 5.15.2. Kupující: pavla.dytrychova@praha.eu -----
- 5.15.3. Prodávající: -----

Účastníci si protokol přečetli a schválili jej. -----

Přílohou protokolu je výpis z listu vlastnictví katastru nemovitostí č. 732 pro k.ú. Kolovraty.

strana tři

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA:

.....
Mgr. Pavla Dytrychová

Prodávající:

.....

.....

Notář:

.....



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, dle § 1746 odstavec 2.

Účastníci:

Městská část Praha-Kolovraty

Mírová 364

103 00 Praha - Kolovraty

IČ: 00240346

Zastoupená: Mgr. Antonín Klecanda - starosta

(dále jen „Městská část“)

a

[REDACTED]

[REDACTED]

110 00 Praha - Josefov

[REDACTED]

(dále jen „Investor“),

oba dále jen „smluvní strany“

Článek 1

Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- a) Městská část prohlašuje, že má svěřenou správu nemovitosti ve vlastnictví obce k pozemkům 1251 o výměře 958 m², 1240/25 o výměře 38 m² a 1013 o výměře 2794 m², vše v k.ú. Kolovraty, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, dále jen „Pozemky“.
- b) Investor na vlastní náklady provede dočasné rozšíření komunikace na Pozemcích v ulici U Vodice z důvodu zabezpečení příjezdu a odjezdu vozidel stavby pro realizaci stavebních úprav objektů Prknovka.
- c) Investor na vlastní náklady provede na Pozemcích konečné rozšíření komunikace v ulici U Vodice.

dohodli se Městská část a Investor uzavřít v zájmu ochrany oprávněných zájmů Investora i Městské části tuto smlouvu o spolupráci.

Článek 2

Dočasná komunikace

- 2.1 Investor na vlastní náklady provede dočasné rozšíření komunikace v ulici U Vodice v rozsahu dle přílohy č.1. K rozšíření komunikace budou použity Pozemky tak, že z pozemku pč. 1251 bude využito 31 m², z pozemku pč. 1240/25 bude využito 8 m², z pozemku pč. 1013 bude využito 33 m² (dále též Dočasná komunikace)
- 2.2 Investor prohlašuje, že na vybudování Dočasně komunikace má udělené kladné stanovisko od Úřadu s rozšířenou působností pro Prahu 22 a od Policie ČR.
- 2.3 Investor se zavazuje provést po dokončení stavebních úprav objektů Prknovka opravu komunikace v ul. U Vodice, pokud dojde v důsledku stavby k jejímu poškození.

Článek 3

Konečná komunikace

- 3.1 Investor prohlašuje, že jako kompenzaci za využití Pozemků provede konečné a trvalé rozšíření komunikace na vlastní náklady v podobném rozsahu jako u Dočasně komunikace (dále též Konečná komunikace).
- 3.2 Konečná komunikace bude splňovat podmínky pro obousměrný provoz a bude splňovat parametry pro místní komunikaci III. nebo IV. třídy.
- 3.3 Investor se zavazuje zhotovit, resp. zajistit zhotovení veškeré nutné projektové dokumentace, resp. dokumentace pro stavební povolení Konečné komunikace, zajistit výstavbu Konečné komunikace, umožnit Městské části průběžnou kontrolu výstavby Konečné komunikace, zajistit vydání všech správních i jiných rozhodnutí nutných k dokončení stavby Konečné komunikace, včetně kolaudačních rozhodnutí a zajistit součinnost při zápisu Konečné komunikace do příslušného katastru nemovitostí, resp. Městské části či Hlavního města Prahy jako vlastníka Konečné komunikace dle této smlouvy.
- 3.4 Investor na své náklady provede přeložení či ochránění inženýrských sítí, pokud to kvůli výstavbě Konečné komunikace bude nutné.
- 3.5 Investor se zavazuje dokončit stavbu Konečné komunikace (tzn. udělení kolaudačního souhlasu) do 36 měsíců od podpisu této smlouvy.
- 3.6 Jako osvědčení o bezvadnosti Konečné komunikace slouží kolaudační souhlas (ve smyslu § 122 stavebního zákona).
- 3.7 Investor se zavazuje poskytnout Městské části záruku za vady Konečné komunikace ve stejné délce, jako je sám získá od zhotovitele, minimálně však v délce 60 měsíců.

Článek 4

Závěrečná ustanovení

- 4.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních.
- 4.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této smlouvy.
- 4.3 Strany smlouvy si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této smlouvy nedotčena.
- 4.4 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

- 4.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 4.6. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy a ostatní práva a povinnosti se v souladu s dohodou smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.
- 4.7 Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s ustanovením této smlouvy, a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, určité a vážné.
- 4.8 Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze bez souhlasu ostatních smluvních stran převést na jinou osobu, s výjimkou případné nástupnické organizace.
- 4.9 Souhlas s uzavřením této smlouvy dala Rada MČ Praha-Kolovraty svým usnesením č. 82 ze dne 1. 8. 2019. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla zveřejněna v registru smluv.
- 4.10 Veškeré přílohy této smlouvy, tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

V Praze dne 7. 8. 2019

V Praze dne 7. 8. 2019

.....
za Městskou část Praha-Kolovraty

Mgr. Antonín Klecanda
starosta Městské části



Přílohy:

1) Situace záboru pro DIO

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha - Kolovraty
poř. č. legalizace 881/19
vlastnoručně podepsal
Antonín Klecanda

.....
(datum a místo narození žadatele)

.....
(adresa místa trvalého pobytu)

V Praze - Kolovratech dne 07.08.2019

.....
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha - Kolovraty
poř. č. legalizace 883/19
vlastnoručně podepsal

.....
(datum a místo narození žadatele)

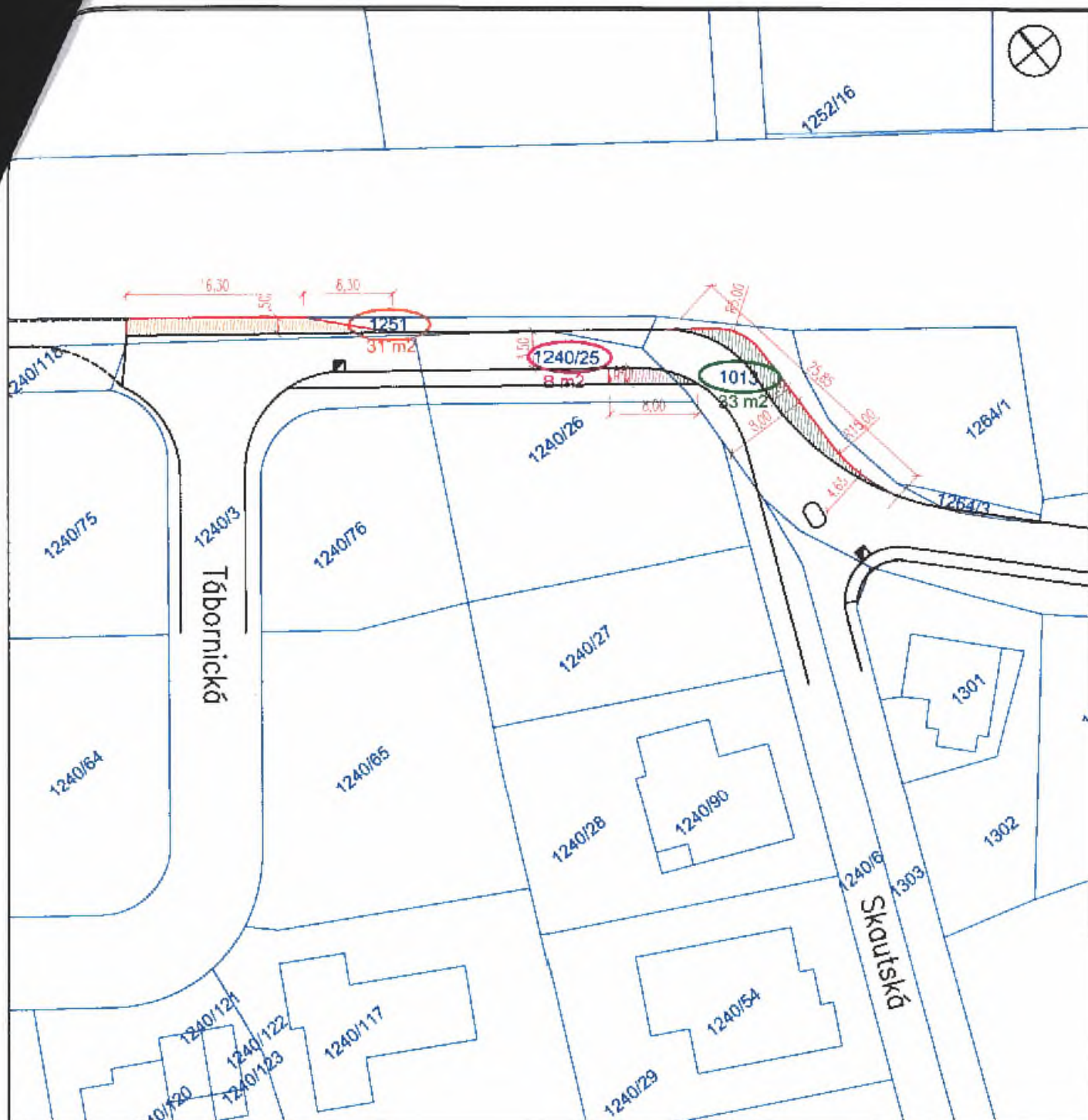
.....
(adresa místa trvalého pobytu)

..... (druh a číslo dokladu)

V Praze - Kolovratech dne 07.08.2019

.....
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)





Název akce: SOUBOR STAVEB RESIDENCE PRKNOVKA MČ PRAHA – KOLOVRATY	Vypracoval: [Redacted] Praha Smíchov 15. síň 3 150 00 Praha 5 IČ: 07377151 ČKAIT [Redacted]		
Příloha: SITUACE ZÁBORU PRO DIO	Datum: 06/2019	Stupeň: DIO	Číslo přílohy: -
	Měřítko: 1:500	Změna: -	

[illegible]

Název dílo: SOUBOR STAVEB RESIDENCE PRKNOVKA MČ PRAHA – KOLOVRATY	Vypracoval: Pavla Svandová ze Semčic 3 150 00 Praha 5 IČ: 07377151 ČKAIT					
Předmět: SITUACE ZÁBORU PRO DIO	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="995 1789 1142 1807">Datum: 06/2019</td> <td data-bbox="1142 1789 1276 1807">Stupeň: DIO</td> <td data-bbox="1276 1789 1402 1827" rowspan="2">Číslo přílohy:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="995 1807 1142 1827">Měřítko: 1:500</td> <td data-bbox="1142 1807 1276 1827">Změna: —</td> </tr> </table>	Datum: 06/2019	Stupeň: DIO	Číslo přílohy:	Měřítko: 1:500	Změna: —
Datum: 06/2019	Stupeň: DIO	Číslo přílohy:				
Měřítko: 1:500	Změna: —					

Znalecký posudek č. 006259/2026

Ocenění:

Nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 732 jako pozemky parc. č. 1240/1 orná půda o výměře 3 149 m², parc. č. 1241 lesní pozemek o výměře 15 564 m², parc. č. 1242/1 lesní pozemek o výměře 2 540 m², parc. č. 1243 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 114 m², parc. č. 1245 trvalý travní porost o výměře 1 456 m², parc. č. 1246 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 015 m² součástí pozemku je stavba č. p. 200 bydlení, parc. č. 1247 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 942 m² součástí pozemku je stavba č. p. 139 bydlení, parc. č. 1248 ovocný sad o výměře 21 729 m², parc. č. 1249 lesní pozemek o výměře 9 663 m², parc. č. 1250 trvalý travní porost o výměře 1 534 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Kolovraty.

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitých věcí pro potřeby jednání o prodeji nemovitých věcí.

Znalecká kancelář / Zpracovatel:

AP Appraisal, s.r.o.

Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, IČO: 250 94 076

Zadavatel:

Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01, IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581 Zastoupené: TRADE CENTRE PRAHA a.s. se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00, IČO: 004 09 316, DIČ: CZ00409316
Objednávka č. 2026-00196-99

Obor a odvětví:

Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků

Datum zpracování: 9.února 2026

Počet stran / počet příloh: 44 stran / 0 příloh

Číslo vyhotovení/celkový počet vyhotovení: 1/3

Listinné výtisky číslo 1 a 2 obdrží Zadavatel, poslední výtisk číslo 3 zůstává v archivu znalce.

AP Appraisal, s.r.o., se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, IČ 25094076, DIČ CZ25094076
Společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49156

Obsah:

1	ZADÁVACÍ ČÁST	3
1.1	Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele	3
1.2	Účel použití znaleckého posudku	3
1.3	Zpracovatel.....	3
1.4	Zadavatel.....	3
1.5	Konzultant	3
1.6	Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady	3
1.7	Rozhodné datum ocenění	4
1.8	Předmět znaleckého posudku	4
1.9	Předpoklady a omezující vlivy	4
1.10	Specifikace ceny zjištěné	5
1.11	Specifikace kategorií hodnoty	5
1.12	Ocenění použité tímto dokumentem	8
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Podklady předané Zadavatelem	9
2.2	Podklady zajištěné Zpracovatelem	9
2.3	Zákony a právní rámce	9
2.4	Použitá literatura	9
2.5	Veřejné internetové zdroje	9
3	NÁLEZOVÁ ČÁST	9
3.1	Lokalita předmětu ocenění	9
3.2	Popis předmětu ocenění	11
3.3	Potencionální klady a zápory Předmětu ocenění	17
3.4	Analýza trhu s daným typem majetku	18
3.5	Postupy při sběru a tvorbě dat	20
3.6	Postupy ocenění při zpracování dat	20
4	POSUDKOVÁ ČÁST	22
4.1	OCENĚNÍ – TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ (POZEMKŮ) STANOVENÁ POROVNÁNÍM	22
4.2	Odůvodnění	41
5	ZÁVĚR.....	42
5.1	Zadání – otázka Zadavatele	42
5.2	Odpověď	42
5.3	Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru	42
5.4	Přílohy	43
	ZNALCKÁ DOLOŽKA.....	44

1 ZADÁVACÍ ČÁST

1.1 Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele

Úkolem Zpracovatele je ocenění nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 732 jako pozemky parc. č. 1240/1 orná půda o výměře 3 149 m², parc. č. 1241 lesní pozemek o výměře 15 564 m², parc. č. 1242/1 lesní pozemek o výměře 2 540 m², parc. č. 1243 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 114 m², parc. č. 1245 trvalý travní porost o výměře 1 456 m², parc. č. 1246 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 015 m² součástí pozemku je stavba č. p. 200 bydlení, parc. č. 1247 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 942 m² součástí pozemku je stavba č. p. 139 bydlení, parc. č. 1248 ovocný sad o výměře 21 729 m², parc. č. 1249 lesní pozemek o výměře 9 663 m², parc. č. 1250 trvalý travní porost o výměře 1 534 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Kolovraty.

(dále také jen **Nemovité věci** nebo **Předmět ocenění**)

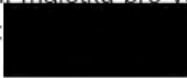
Rozhodným datem pro ocenění bude kalendářní měsíc leden 2026.

Ocenění je zadáno na úrovni tržní hodnoty.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí je pro potřeby jednání o prodeji Nemovitých věcí. Tomuto účelu plně vyhovuje ocenění na úrovni tržní hodnoty.

1.3 Zpracovatel

Zpracovatelem tohoto znaleckého posudku je znalecká kancelář AP Appraisal, s.r.o. se sídlem: Na Vyhliďce 1891/1, 251 01 Říčany, jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování majetku pro věci Ceny a odhady nemovitostí a podniků (dále jen „znalec“). Ocenění zpracoval: 

1.4 Zadavatel

TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, IČO 004 09 316.

1.5 Konzultant

Na základě Zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č.254/2019 Sb. §23 nebyl pro zpracování dílčích částí přizván konzultant.

1.6 Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady

- / Specifikace Nemovitých věcí;
- / List vlastnictví č. 732, k. ú. Kolovraty, obec Praha;

- / Informace vlastníka Nemovitých věcí o skutečnostech ve vztahu k evidenci v katastru nemovitostí, k vydaným rozhodnutím dotčených orgánů v souvislosti s využitím Předmětu ocenění.

1.7 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným obdobím pro ocenění je dle zadání kalendářní měsíc leden 2026.

1.8 Předmět znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky s dílčími stavebními úpravami.

1.9 Předpoklady a omezující vlivy

Toto ocenění je zpracováno s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- / Zpracovatel vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých Zadavatelem, a z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. Zpracovatel neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- / Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy;
- / Při nejlepším vědomí Zpracovatele jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;
- / Zpracovatel vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- / Údaje a hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- / Zpracovatel prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených Zadavatelem a z jeho sdělení.

Dále je vycházeno z předpokladu, že Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou přímo zjevné.

1.10 Specifikace ceny zjištěné

Cena zjištěná – Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí ČR je cena zjištěná definována následovně (**neaktualizováno poslední změnou zákona**):

„Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.“ Cena zjištěná je tedy netržní kategorií hodnoty.

1.11 Specifikace kategorií hodnoty

Hodnota je ekonomický pojem, který lze chápat jako vztah mezi určitým subjektem a objektem. Hodnota není objektivní vlastností. Hodnota je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována. Cena je historická skutečnost. Naproti tomu, hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být dle předpokladů zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí (kategorií) hodnoty. Následující dva body zdůvodňují volbu konkrétní kategorie hodnoty a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

1.11.1 Kategorie hodnoty ve vztahu k účelu ocenění

Cena obvyklá je definována § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:

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

Tržní hodnota je definována § 2 odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem

tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

Mimořádná cena je definována § 2 odst. (6) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění: „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“

Z těchto definic vyplývá, že **cena obvyklá** představuje, zjednodušeně řečeno, podmnožinu pojmu kategorie tržní hodnoty, **kteřá se určí pouze a jen porovnáním**. Nijak se tedy nepočítá. Jediným výpočtem je stanovení určitého průměru nalezených hodnot pomocí relativně jednoduchého statistického výpočtu, například s ohledem na pravděpodobnost nejčastějšího výskytu. Z definice a z postupu výpočtu, který je uveden v komentáři MF, zcela jasně vyplývá, že **existenci ceny obvyklé je potřeba nejprve prokázat na statisticky významném počtu vzorků**, a to při použití **realizovaných obchodních případů**. Z jednoho nebo dvou etalonů není možné stanovit cenu obvyklou. Jeden nebo dva etalony nepředstavují trh. Existenci ceny obvyklé, tedy dostatečný počet výskytu etalonů pro srovnání by měl znalec svým posudkem při použití ceny obvyklé nejprve prokázat. Cena obvyklá totiž velmi často vůbec nemusí existovat. Cena obvyklá pak patří jednoznačně do kategorie tržní hodnoty.

Jak je výše uvedeno obvyklá cena je v našem právním řádu vlastně specifickou součástí tržní hodnoty.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů:

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56):

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně uvážlivě, a nikoliv v tísní.

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVSC 2025:

- (a) Odhadovanou částkou se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost zvýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětnému pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoliv prvku hodnoty, který je dostupný pouze určenému vlastníku nebo kupci.

- (b) Tím že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoliv předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- (c) Slovy k datu ocenění je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění nikoliv k jakémukoliv datu.
- (d) Ochotným kupujícím se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří trh patří i současný vlastník.
- (e) Ochotný prodávající není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- (f) Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- (g) Slovy po náležitém marketingu se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.
- (h) Formulace – kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě – předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.

- (i) Vyjádření – a nikoli v tísní – znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena, nebo náležitě nucena.

Na pomoc při výkladu tržního nájemného je možné vzít výše uvedený koncepční rámec stojící za definicí tržní hodnoty. Odhadovaná částka nezahrnuje zejména nájemné zvýšené nebo snížené na základě zvláštních podmínek, zřetelů nebo ústupků. Patříčné podmínky nájmu jsou podmínky, které by byly obvykle na trhu ujednány mezi účastníky trhu pro daný druh nemovité věci k datu ocenění. Stanovení indikace tržního nájemného by mělo být provedeno pouze při uvedení hlavních podmínek nájmu které jsou předpokládány.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní. Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití. Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití. To je dáno využitím, které by účastník trhu pro dané aktivum zamýšlel při určování ceny, kterou by byl ochoten nabídnout.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

V rámci oceňování na úrovni tržních hodnot nemovitých věcí (mezi které patří rovněž obvyklá cena) nejsou zohledňována případná omezení typu zástavních práv a souvisejících zápisů, která sama o sobě standardně nepředstavují vadu nemovitých věcí.

Ve vztahu k výše uvedeným definicím a rovněž ve vztahu k zadání a účelu, je tímto znaleckým posudkem pracováno pro ocenění Nemovitých věcí s:

- / Tržní hodnotou.

1.12 Ocenění použitá tímto dokumentem

Zadavatelem je dle objednávky požadováno provést ocenění v kategorii tržních hodnot. Na základě jednotlivých zjištění, oceňovací praxi a typu majetku je tímto dokumentem provedeno:

- / **Ocenění s vyčíslením tržní hodnoty** – ocenění je primárně provedeno porovnávací metodikou (komparací) s preferencí využití srovnávacích případů realizovaných obchodních transakcí obdobného typu využitelnosti s provedením úprav korigujícími koeficienty, které zohledňují specifika oceňovaného majetku.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady předané Zadavatelem

- / Specifikace Nemovitých věcí;
- / List vlastnictví č. 732 vedený pro k. ú. Kolovraty, obec Praha;
- / Informace vlastníka Nemovitých věcí o skutečnostech ve vztahu vlastníkovu Staveb na Pozemcích.

2.2 Podklady zajištěné Zpracovatelem

- / Místní šetření k dotčeným Nemovitým věcem;
- / Mapové podklady;
- / Údaje o obci;
- / Statistická vyhodnocení relevantní k předmětu ocenění;
- / Údaje o realizovaných prodejích obdobného nemovitého majetku;
- / Údaje z realitního trhu k obdobnému nemovitému majetku.

2.3 Zákony a právní rámce

- / Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška účinná k datu ocenění;
- / Zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- / Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

2.4 Použitá literatura

- / Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.);
- / Věcná břemena od A do Z (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.).

2.5 Veřejné internetové zdroje

- / www.cuzk.gov.cz, www.praha.eu, mapy.com, www.csob.cz, www.czso.cz, www.ikarus21.cz, www.wikipedia.cz, www.sreality.cz, www.urs.cz, popřípadě další ocitované u příslušné části.

3 NÁLEZOVÁ ČÁST

3.1 Lokalita předmětu ocenění

- / Praha: Praha je hlavní a současně největší město Česka a 15. největší město Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona 347/1997 Sb. samostatný samosprávný celek. Je sídlem velké části státních institucí a množství

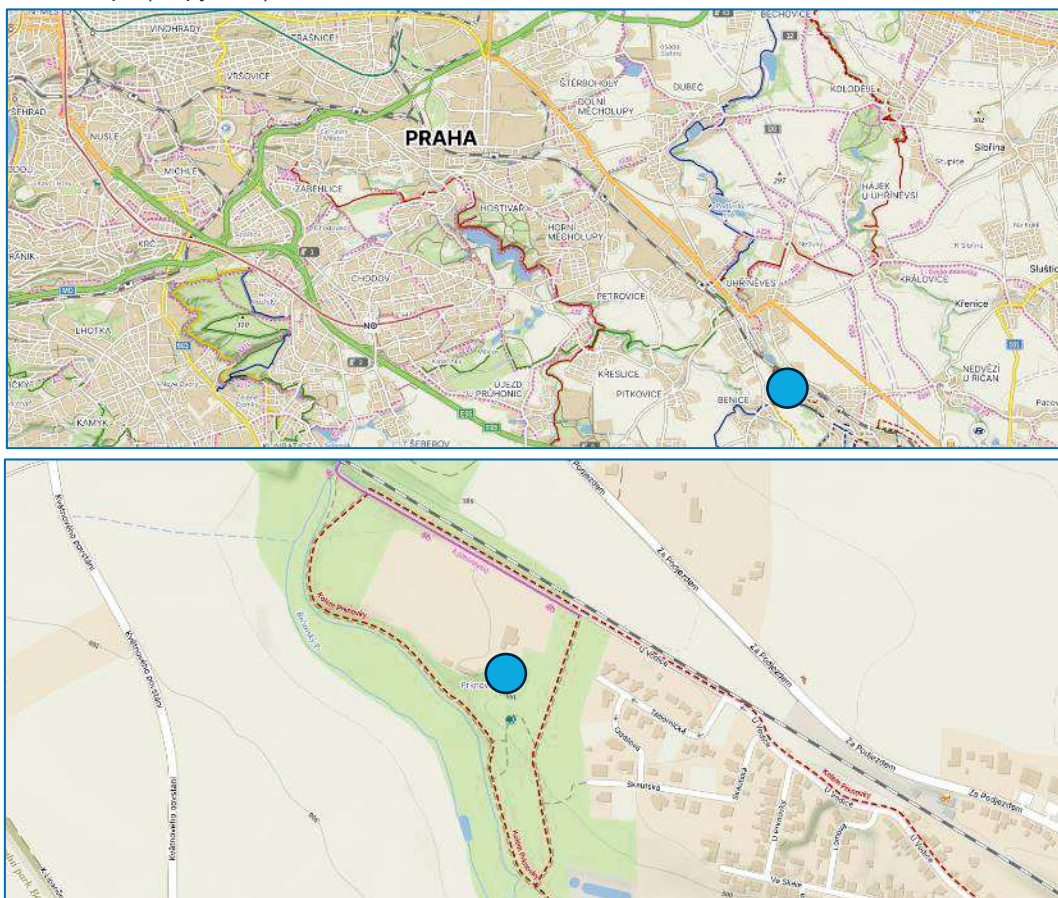
dalších organizací a firem. Sídli zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků. Praha dlouhodobě vykazuje, v porovnání se zbytkem ČR, výrazně nižší podíl obecně ekonomicky neaktivních jedinců i nezaměstnaných. Praha má 57 samosprávných městských částí, které jsou spravovány voleným zastupitelstvem a dále radou, starostou a úřadem městské části. Předmět ocenění se pak nachází mimo centrální část obce v Městské části Praha 8, pro obec jsou k datu ocenění evidovány následující údaje:

ZUJ	554782
ID obce	12702
Statut	Město
Počet částí	112
Katastrální výměra	49 621 ha
Počet obyvatel	1 397 880
Pošta	Ano
Škola	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ano
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

/ Lokalita s Nemovitými věcmi: Kolovraty jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy v blízkosti Říčán u Prahy v jihovýchodním cípu hlavního města Prahy v obvodu Praha 10. Mají rozlohu 5,903 km². Žije zde přes tři tisíce obyvatel. Je zde evidováno 50 ulic a 900 adres. Spolu s Lipany patří do městské části Praha-Kolovraty. Kolovraty jsou dobře dostupné po železnici. Přímo v obci je železniční zastávka Praha-Kolovraty. Leží na železniční trati Praha – Benešov u Prahy. Dopravní obslužnost je zajišťována linkou S9 (Lysá n. Labem – Benešov u Prahy). Cesta z Kolovrat na pražské Hlavní nádraží trvá 24 minut a jde o nejrychlejší dopravní spojení do centra metropole. Do Kolovrat zajíždějí v rámci PID také dvě denní autobusové linky a jedna noční.

Předmět ocenění se nachází v severozápadním okraji katastrálního území na rozhraní se sousedící Uhřetěvesí. V rámci obce jde o okrajovou jihovýchodní část hlavního města. Nemovité věci přiléhají k obslužné místní komunikaci U Vodice, která má nezpevněný povrch s částečným zásypem štěrkem. Autobusová zastávka je chůzí vzdálena cca 970 m, železniční 1,4 km.

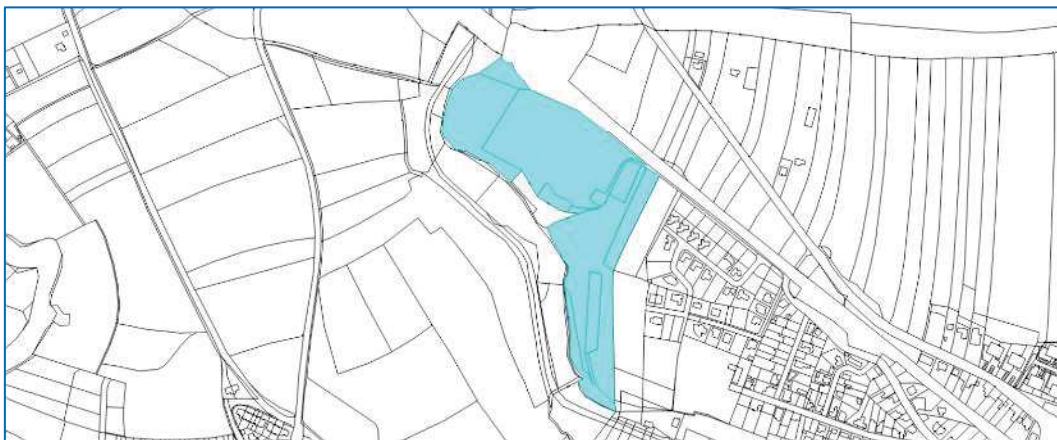
Lokalita v mapě (mapy.com):



3.2 Popis předmětu ocenění

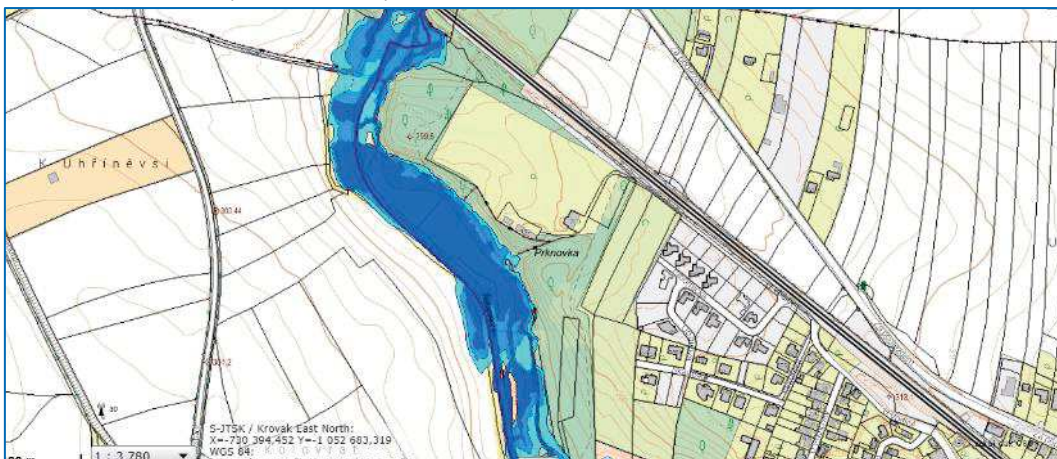
Pozemkové součásti: Jedná se o celkem deset pozemků ve funkčním celku se společnými hranicemi a celkovou výměrou 59 706 m². Pozemkové součásti jsou rovinaté společně s běžným tvarovým členěním ve vztahu k jejich využitelnosti. Mimo stavební úpravy a částečné venkovní úpravy jsou na pozemcích trvalé porosty. Část pozemků (parc. č. 1245, parc. č. 1246, parc. č. 1247 a parc. č. 1248 se společnou výměrou 25 142 m²) jsou územním plánem zahrnuty v zastavěném území, zbývající část (parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1249 a parc. č. 1250 se společnou výměrou 34 564 m²) je zahrnuta do nezastavěného území. K pozemkovým součástem v zastavitelném území jsou přivedeny napojovací body pro vodovod, kanalizaci a elektřinu.

Katastrální mapa s Nemovitými věcmi (www.cuzk.gov.cz):

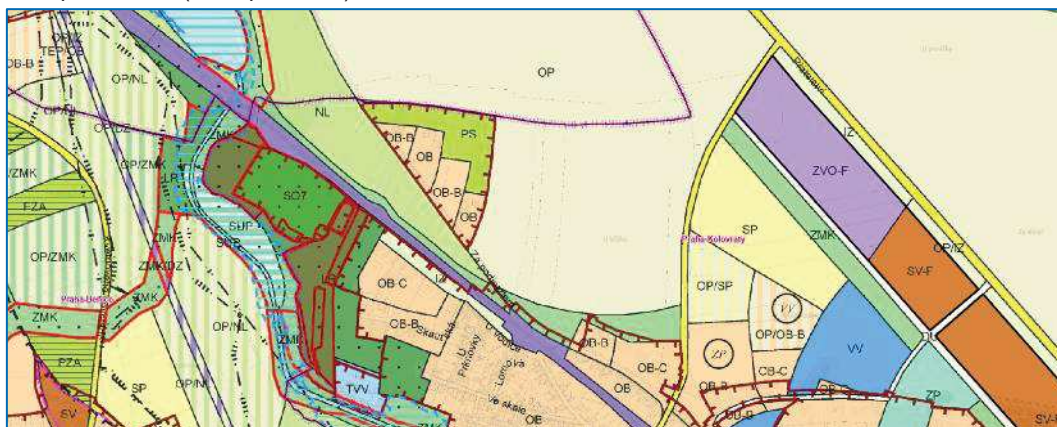


Pozemky jsou mimo záplavová území vodních toků.

Záplavová území v obci (www.dppcr.cz):



Územní plán v obci (www.praha.eu):



Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití: Rekreační a sportovní zařízení bez krytých sportovišť, převážně nekrytá zařízení turistického ruchu, pobytové louky, rekreační a naučně poznávací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování významného podílu zeleně v ploše vymezené daným způsobem využití a zachování přírodního charakteru území. Zeleň, dětská hřiště, vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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

LR – lesní porosty

Hlavní využití: Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

Přípustné využití: Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání, proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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

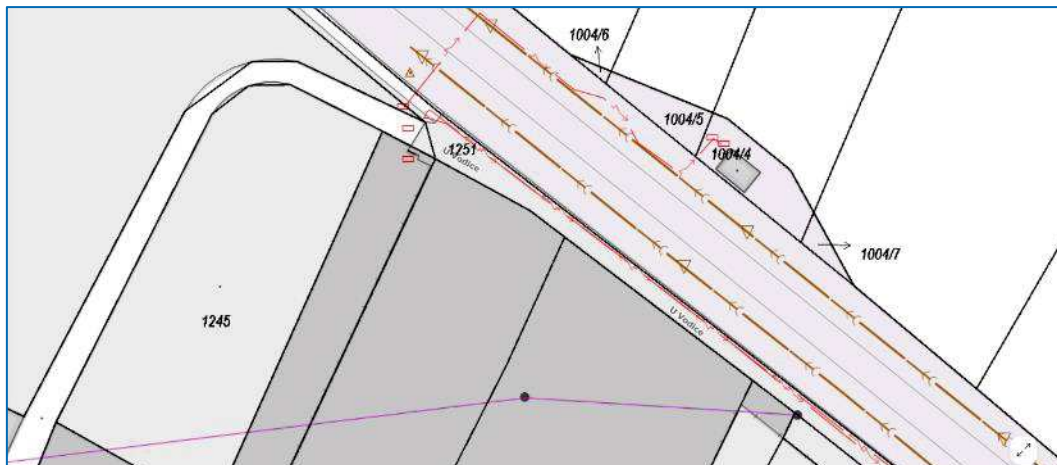
Členění a zařazení pozemků v územním plánu obce je rovněž v souladu s návrhem Metropolitního plánu, kde je zastavitelná část zařazena jako Parkové sportoviště.

Návrh metropolitního plánu (www.praha.eu):



K u hranic částí Předmětu ocenění jsou v technické mapě obce patrné napojovací body všech inženýrských sítí.

Inženýrské sítě (www.praha.eu):



Fotografie z místního šetření 21. 01. 2026 (Zpracovatel):





Součástí stavebního charakteru: K části předmětu ocenění je Městskou částí Praha 22, odborem územního plánování vydáno rozhodnutí s dodatečným povolením stavby s čj. P22 25101/2025 OVÚP 11 s nabytím právní moci ke dni 21. 10. 2025 pro stavbu „Areál Prknovka – Anglická botanická zahrada“. Předmětem tohoto povolení je veřejně přístupná botanická zahrada jako plocha trvale sloužící pro rekreaci, oddech a k poznávacím a naučným aktivitám. Definovány jsou objekty Na některých stavebních součástech dle stavebního povolení již byly započaty práce, přičemž:

SO 01 hlavní budova areálu Prknovka, sloužící jako poznávací a naučné zařízení občanské vybavenosti vč. expoziční funkce. V této části projektu (projektováno 1 PP a 3 NP) je provedena na ploše 495 m² železobetonová základová deska s vytaženou výztuží pro 1 PP plánované stavby. Dle sdělení byla tato konstrukce vybudována před cca 3 roky.

SO 04 budova pro provoz a údržbu. V této části projektu (projektováno 1 NP) je vybudována na ploše (17,7 m * 9,2 m) 163 m² základová deska a je provedeno obvodové tvárniové zdivo tl. 0,30 m bez dalších úprav do výšky 2,71 m.

SO 05 budova ubytovacího zařízení s max 12 lůžky pro krátkodobé ubytování, V této části projektu (projektováno 2 NP) je vybudována na ploše (25,6 m * 5,5 m) 141 m² základová deska a je provedeno obvodové tvárniové zdivo tl. 0,30 m bez dalších úprav do výšky 2,71 m.

SO 100 komunikace a zpevněné plochy – bez započatých prací.

SO 12 obratiště pro HZS vč. prostoru pro komunální odpad – bez započatých prací.

SO 13 terénní úpravy – bez započatých prací.

SO 21 areálové rozvody elektro, vody, splaškové a srážkové kanalizace – bez započatých prací.

SO 22 podzemní akumulční (požární) nádrž č. 1 – bez započatých prací.

SO 23 nádrž č. 2 pro akumulaci srážkové vody – bez započatých prací.

SO 24 nádrž č.3 pro akumulaci srážkové vody – bez započatých prací.

Omezující vlivy: Na listu vlastnictví č. 732 nejsou v části C vedena žádná omezení typu věcných břemen a ani existence takovýchto omezení nebyly sděleny Zadavatelem.

Nájemní vztahy: Dle sdělení Zadavatele nejsou Nemovité věci předmětem nájemních smluv.

3.3 Potencionální klady a záporny Předmětu ocenění

Potencionální záporny:

- / **Více než polovina ploch Nemovitých věcí tvoří veřejně přístupnou zalesněnou část území – tato skutečnost je eliminována v samotném ocenění, kdy je tato část oceněna samostatně porovnáním s obdobným typem majetku, a tedy v hodnotách, které tento negativní vliv omezené využitelnosti zohledňují.**

- / **Železniční dráha** – v sousedství přístupové části Nemovitých věcí za příjezdovou komunikací vede železniční dráha, která je však od cesty oddělena protihlukovou stěnou. Dopady jsou tedy ve vztahu k potenciálu využití Nemovitých věcí zanedbatelné.
- / **Příjezdová komunikace** – příjezdová komunikace má povrch pouze s posypem z kameniva a je zakončena u Předmětu ocenění (dále směr Uhřetěves jen pěší a cyklostezka). Provedení zpevněné komunikace by zvýšilo komfort příjezdu zejména v zimním období.
- / **Provedené stavební práce** – stavební povolení a provedené stavební práce na Předmětu ocenění nemusí při prodeji splňovat představy potencionálních zájemců a pro takového zájemce s jiným stavebním záměrem v souladu s územním plánem by byla jejich hodnota bezpředmětná.

Potencionální klady:

- / **Inženýrské sítě** – dle technických map, sdělení vlastníka a vizuálního místního šetření jsou pro zastavitelnou část Předmětu ocenění v odloučené části obce zavedeny inženýrské sítě vodovodu, kanalizace a elektřiny.

3.4 Analýza trhu s daným typem majetku

Předmět ocenění tvoří pozemky. Samotné pozemky stavebního charakteru a standardní pozemky zemědělského charakteru zaznamenávají v čase sice s výkyvy, ale dlouhodobé růsty. Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

Indexy cen nemovitého majetku – stavební pozemky (Zdroj: csob.cz)

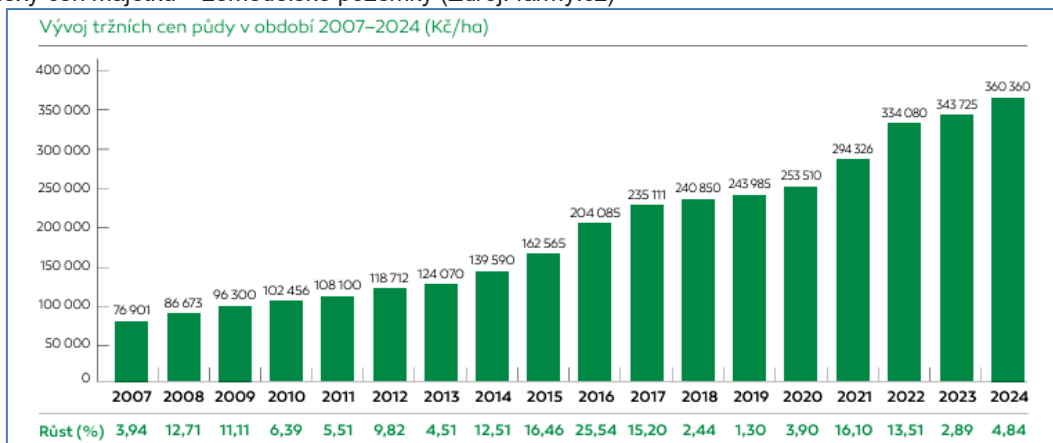
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	+5,5
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

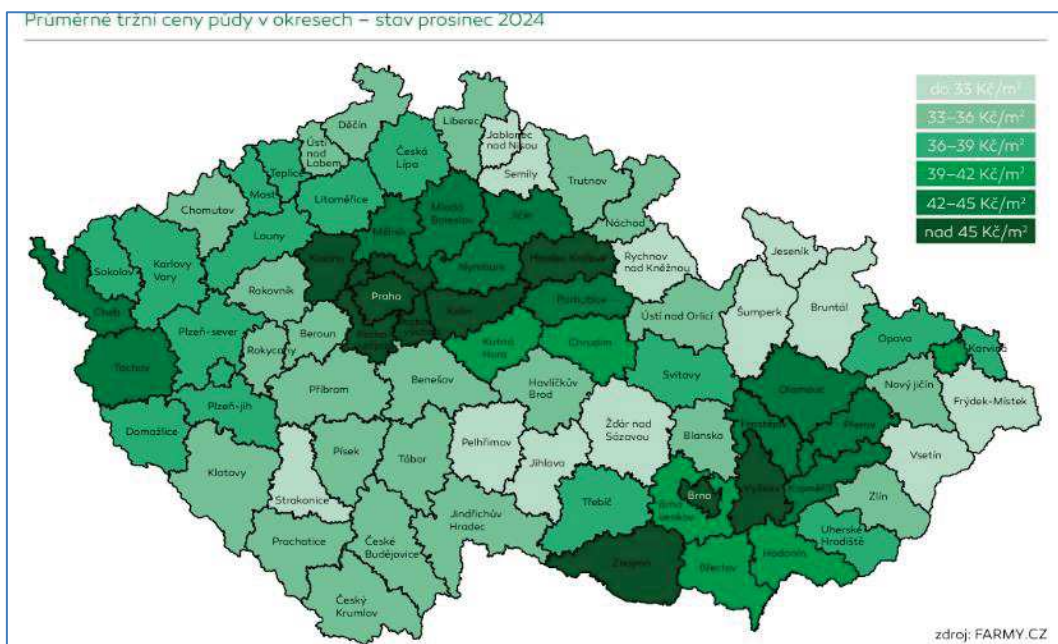
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2024	+2,0	308,8	+6,1
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+2,0	308,8	

Stěžejní objem prodejů tedy tvoří prodeje stavebních pozemků pro rodinné domy, zejména v rozvíjejících se lokalitách při okrajích velkých měst. Dosud nezastavěné pozemky v intravilánech obcí je vzhledem k poptávce již minimum a často vznikají po předchozích demolcích již nefunkčních objektů. Pozemky uličních proluk v městských zástavbách pak dosahují nejvyšších hodnot, což je logické, neboť mají vysokou zastavitelnost vícepodlažními objekty.

Pro pozemky s funkcí lesa lze částečně přihlédnout ke statistikám vedeným pro zemědělskou půdu. Společnost FARMY.CZ monitoruje trh se zemědělskou půdou nepřetržitě od roku 2004. Již 20 let poskytuje účastníkům trhu s půdou významné množství informací. Zpracování, čištění dat a příprava podkladů je náročnou činností. Váš zájem o výstupy poskytované touto zprávou nám potvrzuje, že naše práce má smysl. Od letošního roku jsme se rozhodli vydávat každoroční informace o trhu s půdou v přehlednější formě, bez obsáhlé interpretace zaznamenaných údajů. V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **30–50 Kč/m²**. U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí i přesahovaly. Orná půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o 24 % vyšší než v případě TTP.

Indexy cen majetku – zemědělské pozemky (Zdroj: farmy.cz)





Ke všem statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

3.5 Postupy při sběru a tvorbě dat

Sběr dat pro cenu zjištěnou vychází především z mapových podkladů a dostupných údajů o prodeích pozemků ve srovnatelných lokalitách. Pro sběr dat pro ocenění obvyklé ceny byla využita hrazená internetová aplikace ikarus21.cz s rejstříky realizovaných obchodních transakcí s vklady na základě kupních smluv do katastru nemovitostí, dále pak veřejné údaje na www.cuzk.gov.cz. Pro údaje o oceňovaných Nemovitých věcech byla využita aplikace CUZK s katastrálními mapami a údaji RÚIAN. Dále pak platný územní plán obce v aplikaci na internetové stránce praha.eu. V souvislosti s cenou zjištěnou pak byly použity oceňovací předpisy účinné k datu ocenění.

3.6 Postupy ocenění při zpracování dat

Hodnota majetku je standardně oceňována třemi způsoby a to, porovnávacím způsobem nákladovým způsobem a výnosovým způsobem.

Výnosový přístup: „Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejní výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně

oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup: „Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Přístup porovnávací: Metoda porovnání je metodou porovnání mezi nemovitými věcmi srovnávacími a srovnatelnými s nemovitou věcí oceňovanou nebo s poskytováním stejné služby. Při metodě přímého porovnání jsou porovnávány kvalitativní parametry oceňované nemovité věci nebo služby, které mají zřejmý dopad na hodnotu s kvalitativními parametry vzorku majetku. Pro stanovení rozdílností mezi jednotlivými srovnávacími nemovitými věcmi od oceňované nemovité věci či služby jsou stanovovány koeficienty odlišností, které upravují hodnoty nemovitých věcí použitých pro porovnání. Takto odvozená hodnota nemovitých věcí je hodnotou, popřípadě cenou oceňované nemovité věci. Z použitých porovnávacích případů jsou standardně vyloučeny extrémní hodnoty minima a maxima a je označen medián jako jeden náhled na hodnotu oceňované nemovité věci. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient srovnávací nemovité věci větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitá věc cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovité věci menší než 1. Pro zjišťování hodnot cenovým porovnáním nejsou žádným závazným předpisem stanoveny koeficienty odlišnosti ani počet srovnávacích etalonů (těchto by však nemělo být méně než tři). Standardně si tyto koeficienty a jejich rozpětí volí zpracovatel sám podle druhu oceňované nemovité věci, s přihlédnutím k doporučením uvedeným v odborné literatuře a praxi.

4 POSUDKOVÁ ČÁST

4.1 Ocenění – tržní hodnota Nemovitých věcí (pozemků) stanovená porovnáním

4.1.1 Popis postupu při analýze dat

Určení hodnoty na úrovni tržní hodnoty či obvyklé ceny je v této části dokumentu provedeno komparací, tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelných nemovitých věcí s jejich úpravou na kvalitativní úroveň dotčených nemovitých věcí nebo jejich částí. Určení hodnoty majetku porovnávací metodou je nesporně v praxi přístupem prioritním a jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění nemovitých věcí je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelných nemovitých věcí stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných, případně nabídek realitních kanceláří, jestliže jsou v obou případech k dispozici. V případě specifických nemovitých věcí (obecně stavby a nestandardní nemovitosti) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývajících z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí ikarus21.cz a cuzk.gov.cz s prioritním zohledněním využitelnosti a lokality. Jednotlivé etalony jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Relevantní odlišnosti jsou upraveny přiměřenými koeficienty:

K1 zohlednění změny v čase – tímto je přiměřeně dle konzultací s RK a statistikám při zohlednění využitelnosti. V daném případě je uvažováno pro lokalitu a využitelnosti do 06/2022 s nárůsty 8 % ročně a následně 2 % ročně do 12/2022 s následným oživením na 5 % ročně.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám.

K3 zohlednění investiční připravenosti – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti mezi použitým vzorkem pro porovnání a předmětem ocenění.

K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.

K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.

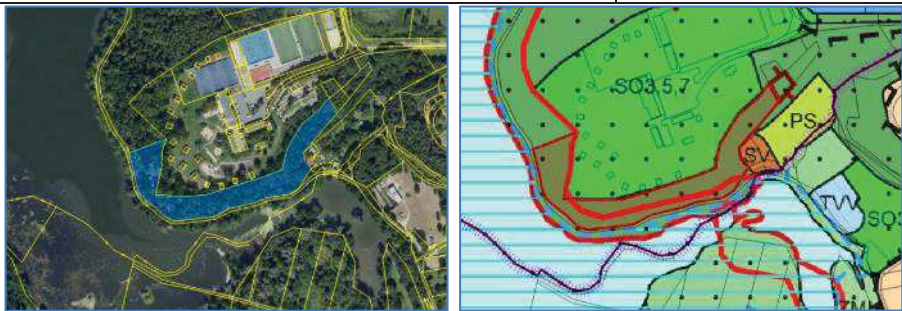
K6 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

K7 zohlednění velikosti, kdy v některých případech s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících. Toto se však týká zejména staveb jako jsou rodinné domy, nebo bytových jednotek, u pozemků tento princip až na výjimky zaniká.

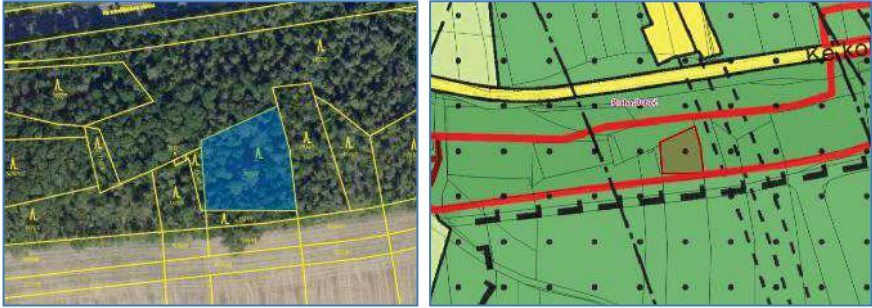
Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. Počet koeficientů není dán žádným závazným předpisem. Doporučeními je pak použití koeficientů, které mají zřejmý dopad na hodnotu nemovitých věcí. Průběžné hodnoty jsou zaokrouhlovány na celé koruny. Při výběru srovnávacích vzorků jsou preferovány realizované prodeje pozemků, které jsou obdobného určení územním plánem obce ve srovnatelných lokalitách mimo centrální části obce.

Část s využitím jako lesní porosty – porovnání

Srovnávací případ 1 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Parc. č. 2369/1, k. ú. Hostivař, obec Praha
Datum transakce:	27. 8. 2025
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	336 000 Kč za podíl 1/6
Počet měrných jednotek:	10 933 m ²
ID zakázky:	V-54896/2025-101
Jednotková cena transakce:	184 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,02
Hodnota po úpravě v čase	188 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	188 Kč/m ²
	
Územní plán LR lesní porosty	

Srovnávací případ 2 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Parc. č. 1532, 1534/1, 1531/6, 1531/7, 1534/4, 1539/68, 1539/67, k. ú. Dubeč, obec Praha
Datum transakce:	16. 10. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	5 339 840 Kč
Počet měrných jednotek:	2 404 m ²
ID zakázky:	V-54079/2023-101
Jednotková cena transakce:	2 221 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,11
Hodnota po úpravě v čase	2 466 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	2 466 Kč/m ²
	
Územní plán LR lesní porosty	

Srovnávací případ 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Parc. č. 1528, 1515/18, 1515/39, 1515/48, 1526/2, 1539/59, 1525/4, k. ú. Dubeč, obec Praha
Datum transakce:	24. 10. 2025
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	13 741 000 Kč
Počet měrných jednotek:	51 851 m ²
ID zakázky:	V-68520/2025-101
Jednotková cena transakce:	265 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,01
Hodnota po úpravě v čase	268 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	268 Kč/m ²
	
Územní plán LR lesní porosty	

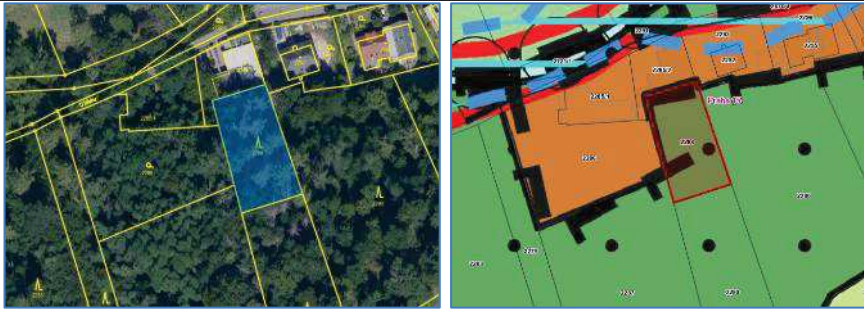
Srovnávací případ 4 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Parc. č. 1662/7, obec Praha, k. ú. Vysočany
Datum transakce:	02. 05. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	25 000 Kč za podíl 1/10
Počet měrných jednotek:	1 000 m ²
ID zakázky:	V-25228/2024-101
Jednotková cena transakce:	250 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,08
Hodnota po úpravě v čase	270 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	270 Kč/m ²
 Územní plán LR lesní porosty	

Srovnávací případ 5 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Parc. č. 4089/1, 4091/1, 4095/1, obec Praha, k. ú. Strašnice
Datum transakce:	09. 04. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	7 089 030 Kč
Počet měrných jednotek:	17 082 m ²
ID zakázky:	V-20063/2024-101
Jednotková cena transakce:	415 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,04
Hodnota po úpravě v čase	432 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	432 Kč/m ²
 Územní plán LR lesní porosty	

Srovnávací případ 6 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Parc. č. 2288, obec Praha, k. ú. Hostivař
Datum transakce:	28. 06. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 005 m ²
ID zakázky:	V-37941/2024-101
Jednotková cena transakce:	398 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,08
Hodnota po úpravě v čase	430 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	430 Kč/m ²
	
Územní plán LR lesní porosty	

Srovnávací případ 7 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Parc. č. 2119, 2355, obec Praha, k. ú. Hostivař
Datum transakce:	27. 11. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	55 000 Kč za podíl 1/12
Počet měrných jednotek:	7 332 m ²
ID zakázky:	V-71122/2024-101
Jednotková cena transakce:	90 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,05
Hodnota po úpravě v čase	95 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	95 Kč/m ²
 Územní plán část LR lesní porosty a část NL louky, pastviny	

Vyčíslení průměrné tržní hodnoty:

Vyčíslení průměrné tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	188 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2 (max položka)	2 466 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	268 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	270 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	432 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	430 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7 (min položka)	95 Kč/m ²
Průměrná jednotková tržní hodnota:	593 Kč/m ²
Průměrná jednotková tržní hodnota bez min a max položek:	318 Kč/m ²
1. kvartil	228 Kč/m ²
2. kvartil – medián	270 Kč/m ²
3. kvartil	431 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota *	318 Kč/m²
Počet jednotek **	34 564 m²
Tržní hodnota	10 991 352 Kč
Tržní hodnota po řádovém zaokrouhlení	10 990 000 Kč

* Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je zvolena ve výši průměru ze zjištěných upravených jednotkových cen srovnávacích etalonů s vyřazením maximální a minimální položky (případy č. 2 a č. 7).

Tímto je rovněž zohledněna směrodatná odchylka použitých srovnávacích případů bez mezních položek, která činí 97,20 Kč/m².

** počet jednotek předmětu ocenění je uvažován pro nezastavitelné části lesních pozemků dle ÚP stejně jako u srovnávacích etalonů na úrovni ploch pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

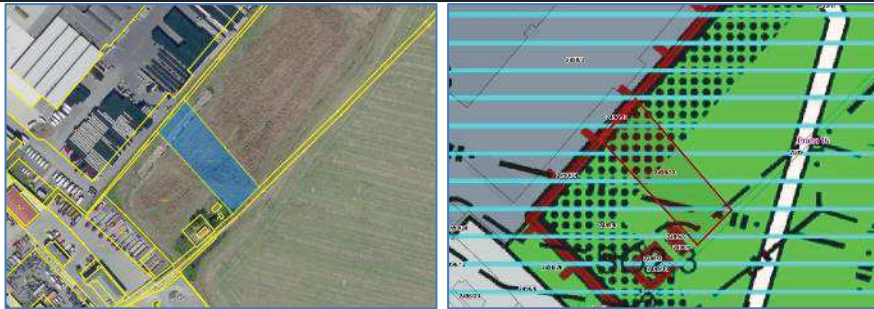
Výslednou tržní hodnotou odhadnutou části Nemovitých věcí porovnáním s realizovanými obchodními případy je po řádovém zaokrouhlení částka ve výši 10 990 000 Kč.

Část s využitím jako částečně urbanizované rekreační plochy – porovnání

Srovnávací případ 1 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Parc. č. 1470, 1469, k. ú. Dubeč, obec Praha
Datum transakce:	27. 10. 2025
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	3 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	2 300 m ²
ID zakázky:	V-69176/2025-101
Jednotková cena transakce:	1 304 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,01
Hodnota po úpravě v čase	1 317 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	1 317 Kč/m ²
 Územní plán PS sady, zahrady	

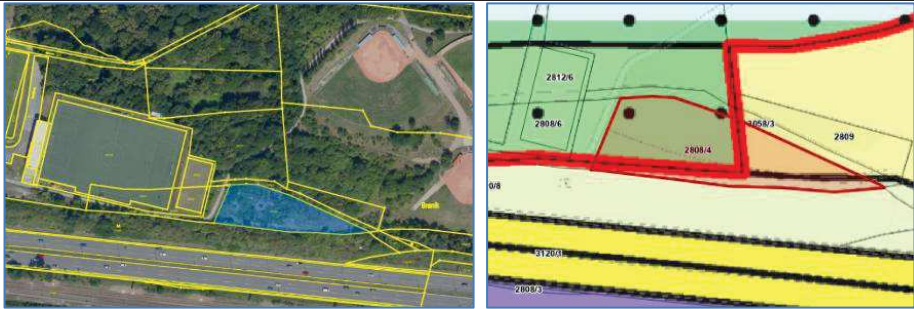
Srovnávací případ 2 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Parc. č. 2499/12, 2490/33, k. ú. Radotín, obec Praha
Datum transakce:	11. 09. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	380 000 Kč za podíl 1/8
Počet měrných jednotek:	3 041 m ²
ID zakázky:	V-47720/2022-101
Jednotková cena transakce:	1 000 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,10
Hodnota po úpravě v čase	1 100 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad horší	* 1,05
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – zátopové území	* 1,05
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,10
Upravená jednotková hodnota	1 210 Kč/m ²
 Územní plán SO2, 3 částečně urbanizované rekreační plochy, golfová hřiště	

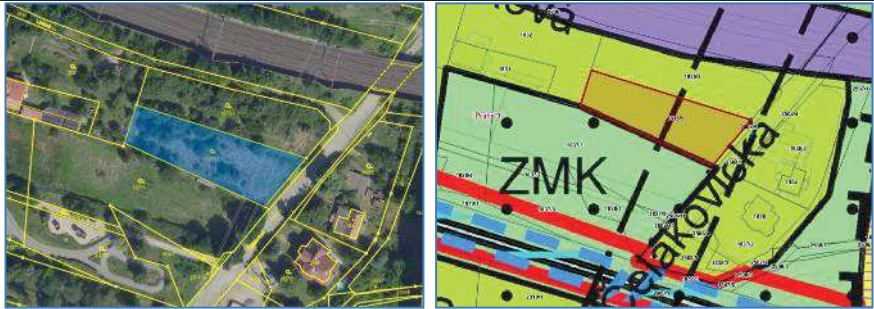
Srovnávací případ 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Parc. č.1254/12, k. ú. Troja, obec Praha
Datum transakce:	20. 04. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	4 921 280 Kč
Počet měrných jednotek:	728 m ²
ID zakázky:	V-21176/2023-101
Jednotková cena transakce:	6 760 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,11
Hodnota po úpravě v čase	7 504 Kč/m ²
K2 lokalita – lokalita s vysokou oblibou	* 0,70
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,70
Upravená jednotková hodnota	5 253 Kč/m ²
	
Územní plán SO6 částečně urbanizované rekreační plochy	

Srovnávací případ 4 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Parc. č. 2808, obec Praha, k. ú. Braník
Datum transakce:	05. 11. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	6 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	2 736 m ²
ID zakázky:	V-65162/2024-101
Jednotková cena transakce:	2 193 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,05
Hodnota po úpravě v čase	2 303 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	2 303 Kč/m ²
	
Územní plán SP a SUP, 3 částečně urbanizované plochy uvnitř sportovního areálu	

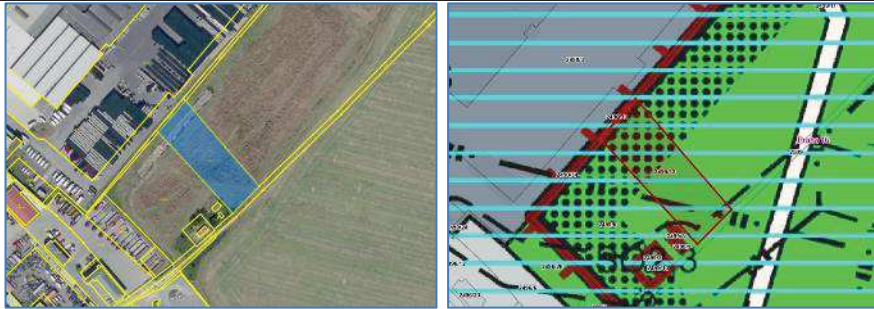
Srovnávací případ 5 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Parc. č. 1835/1, obec Praha, k. ú. Hloubětín
Datum transakce:	11. 08. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	4 400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 500 m ²
ID zakázky:	V-42533/2022-101
Jednotková cena transakce:	2 933 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,11
Hodnota po úpravě v čase	3 256 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	3 256 Kč/m ²
	
Územní plán PS sady zahrady	

Srovnávací případ 6 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Parc. č. 201/317, obec Praha, k. ú. Černý Most
Datum transakce:	22. 08. 2024
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	2 766 720 Kč
Počet měrných jednotek:	1 572 m ²
ID zakázky:	V-48706/2024-101
Jednotková cena transakce:	1 760 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,07
Hodnota po úpravě v čase	1 883 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,00
Upravená jednotková hodnota	1 883 Kč/m ²
 Územní plán SO3 částečně urbanizované rekreační plochy	

Srovnávací případ 7 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Parc. č. 2499/12, 2490/33, obec Praha, k. ú. Radotín
Datum transakce:	11. 09. 2023
Typ transakce:	Vklad kupní smlouvy do KN
Cena transakce:	380 000 Kč za podíl 1/8
Počet měrných jednotek:	3 041 m ²
ID zakázky:	V-47720/2023-101
Jednotková cena transakce:	1 000 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase – změna hodnot	* 1,11
Hodnota po úpravě v čase	1 110 Kč/m ²
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 investiční připravenost – předpoklad horší	* 1,05
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – zátopové území	* 1,05
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,10
Upravená jednotková hodnota	1 221 Kč/m ²
	
Územní plán SO2, 3 částečně urbanizované rekreační plochy, golfová hřiště	

Vyčíslení průměrné tržní hodnoty:

Vyčíslení průměrné tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	1 317 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	1 210 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3 (max položka)	5 253 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	2 303 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	3 256 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	1 883 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7 (min položka)	1 221 Kč/m ²
Průměrná jednotková tržní hodnota:	2 349 Kč/m ²
Průměrná jednotková tržní hodnota bez min a max položek:	1 994 Kč/m ²
1. kvartil	1 264 Kč/m ²
2. kvartil – medián	1 883 Kč/m ²
3. kvartil	2 780 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota *	1 994 Kč/m²
Počet jednotek **	25 142 m²
Tržní hodnota	50 133 148 Kč
Tržní hodnota po řádovém zaokrouhlení	50 130 000 Kč

* Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je zvolena ve výši průměru ze zjištěných upravených jednotkových cen srovnávacích etalonů s vyřazením maximální a minimální položky (případy č. 3 a č. 7).

Tímto je rovněž zohledněna směrodatná odchylka použitých srovnávacích případů bez mezních položek, která činí 744,77 Kč/m².

** počet jednotek předmětu ocenění je uvažován stejně jako u srovnávacích etalonů na úrovni ploch pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

Výslednou tržní hodnotou odhadnutou části Nemovitých věcí porovnáním s realizovanými obchodními případy je po řádovém zaokrouhlení částka ve výši 50 130 000 Kč.

Část pro zohlednění započatých stavebních prací – nákladové ocenění

Pro provedené stavební práce je využita cenová soustava společnosti ÚRS a. s. Stáří konstrukcí je cca 3 roky. Vzhledem k odkrytí konstrukcí je uvažováno průměrné opotřebení ve zvýšené sazbě 6 %.

SO 01 hlavní budova areálu Prknovka, sloužící jako poznávací a naučné zařízení občanské vybavenosti vč. expoziční funkce. V této části projektu (projektováno 1 PP a 3 NP) je provedena na ploše 495 m² železobetonová základová deska s vytaženou výztuží pro 1 PP plánované stavby. Tloušťka dle poskytnuté dokumentace od 0,50 m do 0,30 m. Dle sdělení byla tato konstrukce vybudována před cca 3 roky.

Vyčíslení nákladu:

Vyčíslení nákladu na konstrukci			
Konstrukce	Jednotková cena	Počet jednotek	Celkem
Podsyp zhutněný pod základy 270A1001	1 650,75 Kč/m ³	99,00 m ³	163 424 Kč
Základy ŽB 270A2104	13 260,11 Kč/m ³	198,00 m ³	2 625 480 Kč
Celkem			2 788 904 Kč
Celkem vč. DPH			3 374 574 Kč
Celkem po odpočtu opotřebení 6 %			3 172 100 Kč

SO 04 budova pro provoz a údržbu. V této části projektu (projektováno 1 NP) je vybudována na ploše (17,7 m * 9,2 m) 163 m² základová deska a je provedeno obvodové tvárnice zdivo tl. 0,30 m bez dalších úprav do výšky 2,71 m. Tloušťka 0,30 m.

Vyčíslení nákladu:

Vyčíslení nákladu na konstrukci			
Konstrukce	Jednotková cena	Počet jednotek	Celkem
Podsyp zhutněný pod základy 270A1001	1 650,75 Kč/m ³	32 m ³	52 824 Kč
Základy prostý beton 270A2003	5 058,49 Kč/m ³	49 m ³	247 866 Kč
Zdivo z tvárnice keramických 310A0105	7 337,94 Kč/m ³	44 m ³	322 869 Kč
Celkem			623 559 Kč
Celkem vč. DPH			754 506 Kč
Celkem po odpočtu opotřebení 6 %			709 236 Kč

SO 05 budova ubytovacího zařízení s max 12 lůžky pro krátkodobé ubytování, V této části projektu (projektováno 2 NP) je vybudována na ploše (25,6 m * 5,5 m) 141 m² základová deska a je provedeno obvodové tvárnice zdivo tl. 0,30 m bez dalších úprav do výšky 2,71 m. Tloušťka 0,30 m.

Vyčíslení nákladu:

Vyčíslení nákladu na konstrukci			
Konstrukce	Jednotková cena	Počet jednotek	Celkem
Podsyp zhutněný pod základy 270A1001	1 650,75 Kč/m ³	28 m ³	46 221 Kč
Základy prostý beton 270A2003	5 058,49 Kč/m ³	42 m ³	212 457 Kč
Zdivo z tvárnic keramických 310A0105	7 337,94 Kč/m ³	51 m ³	374 235 Kč
Celkem			632 913 Kč
Celkem vč. DPH			765 825 Kč
Celkem po odpočtu opotřebení 6 %			719 975 Kč

Výslednou nákladovou hodnotou odhadnutou části Nemovitých věcí dle cenové soustavy společnosti ÚRS a. s. po řádovém zaokrouhlení částka ve výši 4 600 000 Kč.

4.2 Odůvodnění

4.2.1 Interpretace výsledků

Ve vztahu k zadání tohoto znaleckého posudku, byla v části 4.1 vyčíslena tržní hodnota Nemovitých věcí. Výslednou částkou je:

/ Tržní hodnota pozemkových částí z porovnání	61 120 000 Kč
/ Hodnota provedených stavebních prací dle nákladu	4 600 000 Kč

4.2.2 Kontrola postupu Zpracovatele

Zpracovatel vybral jako zdroj dat veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí a aplikaci cenovamapa.cz s realizovanými obchodními případy. Výměry Nemovitých věcí byly převzaty z katastrálního operátu a podkladů Zadavatele. Srovnávací etalony a jejich kvalitativní vlastnosti Zpracovatel zjistil podle evidence v katastru nemovitostí, realizovaných kupních cen, výměr a času, ve kterém byly obchodní transakce realizovány. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanými Nemovitými věcmi a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné jednotkové tržní hodnoty Nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil průměrnou hodnotu na úrovni mediánu při vyřazení mezních srovnávacích případů. Pro provedené stavební konstrukce na pozemcích jsou využity jednotkové sazby dle cenové soustavy společnosti ÚRS a.s. se zohledněním opotřebení.

5 ZÁVĚR

5.1 Zadání – otázka Zadavatele

Úkolem Zpracovatele je ocenění nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 732 jako pozemky parc. č. 1240/1 orná půda o výměře 3 149 m², parc. č. 1241 lesní pozemek o výměře 15 564 m², parc. č. 1242/1 lesní pozemek o výměře 2 540 m², parc. č. 1243 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 114 m², parc. č. 1245 trvalý travní porost o výměře 1 456 m², parc. č. 1246 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 015 m² součástí pozemku je stavba č. p. 200 bydlení, parc. č. 1247 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 942 m² součástí pozemku je stavba č. p. 139 bydlení, parc. č. 1248 ovocný sad o výměře 21 729 m², parc. č. 1249 lesní pozemek o výměře 9 663 m², parc. č. 1250 trvalý travní porost o výměře 1 534 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Kolovraty.

5.2 Odpověď

Tržní hodnota: Výsledná tržní hodnota **pozemkových částí** Nemovitých věcí byla při použitých metodických postupech odhadnuta porovnáním s realizovanými obchodními případy ve výši:

61 120 000 Kč

(slovy: Šedesát jedna milionů sto dvacet tisíc Kč)

Tržní hodnota: Výsledná nákladová hodnota **stavebních konstrukcí** na Nemovitých věcech byla při použitých metodických postupech odhadnuta porovnáním s realizovanými obchodními případy ve výši:

4 600 000 Kč

(slovy: Čtyři miliony šest set tisíc Kč)

5.3 Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

S výslednou odhadnutou obvyklou cenou pak lze uvažovat s rozptylem v řádu cca dvou měsíců ve vztahu k datu ocenění. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky na úrovni cca **±10 %**. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncovaním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví Nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

Dále je nezbytné uvést, že stavební povolení a provedené stavební práce na Předmětu ocenění nemusí při prodeji splňovat představy potencionálních zájemců a pro takovéto zájemce s jiným stavebním záměrem v souladu s územním plánem by byla jejich hodnota bezpředmětná.

5.4 Přílohy

Tento znalecký posudek je bez dalších příloh.

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli
a případná vysvětlení podají:



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, Ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky **006259/2026** a v interní evidenci posudků pod pořadovým číslem **26005-005/2026**.

Osoba zodpovědná za oceňování nemovitostí:

Podpis za znaleckou kancelář:

Otisk znalecké pečeti:



AP Appraisal, s. r. o.

V Říčanech dne 9. února 2026

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

Důvodová zpráva

Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 1240/1; pozemku parc. č. 1241; pozemku parc. č. 1242/1; pozemku parc. č. 1243; pozemku parc. č. 1245; pozemku parc. č. 1246, jehož součástí je stavba, č.p. 200, bydlení; pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba, č.p. 139, bydlení; pozemku parc. č. 1248; pozemku parc. č. 1249; pozemku parc. č. 1250 (dále jen „areál Prknovka“) je v souladu s **Dlouhodobým záměrem vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy**, který mimo jiné podporuje rozvoj venkovních víceúčelových volnočasových areálů a zařízení pro zájmové vzdělávání.

Taková zařízení představují významný prvek infrastruktury pro neformální vzdělávání, sportovní a pohybové aktivity a trávení volného času dětí a mládeže. Areály tohoto typu umožňují realizaci aktivit nejen v průběhu školního roku, ale také během prázdnin, například formou příměstských táborů či tematických vzdělávacích programů.

Areál Prknovka představuje vhodnou lokalitu pro realizaci těchto aktivit, zejména s ohledem na:

- jeho **rozsah a charakter umožňující venkovní vzdělávací a sportovní aktivity**,
- **umístění v přírodním prostředí**, které je vhodné pro environmentální a zážitkové vzdělávání,
- **relativně dobrou dopravní dostupnost z území hlavního města Prahy**.

Areál tak může sloužit nejen pro pravidelnou zájmovou činnost (kroužky, sportovní a outdoorové aktivity), ale i pro vzdělávací programy pro školy a jednorázové akce pro veřejnost.

Po nabytí areálu do vlastnictví hlavního města Prahy se předpokládá jeho **svěření do správy příspěvkové organizace hlavního města Prahy**, zejména některému z domů dětí a mládeže. V rámci této organizace by mohlo vzniknout nové odloučené pracoviště zaměřené na činnosti vyplývající z charakteru areálu a jeho umístění v přírodním prostředí.

Budoucí využití areálu by mohlo zahrnovat zejména:

- pravidelnou zájmovou činnost pro děti a mládež,
- sportovní a pohybové aktivity realizované ve venkovním prostředí,
- environmentální a zážitkové vzdělávání,
- vzdělávací programy pro základní a střední školy,
- příměstské tábory a prázdninové programy,
- jednorázové vzdělávací, kulturní a sportovní akce pro veřejnost.

Součástí koncepce budoucího využití areálu je rovněž **spolupráce s místní komunitou a místními spolky**, které mohou přispět k maximálnímu využití potenciálu areálu a k rozvoji komunitního života v dané lokalitě.

Předmětem zamýšlené akvizice je soubor pozemků a staveb nacházejících se v katastrálním území Kolovraty, zapsaných na **listu vlastnictví č. 732** vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

Součástí areálu jsou zejména tyto nemovité věci:

- pozemku parc. č. 1240/1 – orná půda (3 149 m²),
- pozemku parc. č. 1241 – lesní pozemku (15 564 m²),
- pozemku parc. č. 1242/1 – lesní pozemku (2 540 m²),

- pozemku parc. č. 1243 – ostatní plocha (2 114 m²),
- pozemku parc. č. 1245 – trvalý travní porost (1 456 m²),
- pozemku parc. č. 1246 – zastavěná plocha a nádvoří (1 015 m²), jehož součástí je stavba č. p. 200 – bydlení,
- pozemku parc. č. 1247 – zastavěná plocha a nádvoří (942 m²), jehož součástí je stavba č. p. 139 – bydlení,
- pozemku parc. č. 1248 – ovocný sad (21 729 m²),
- pozemku parc. č. 1249 – lesní pozemku (9 663 m²),
- pozemku parc. č. 1250 – trvalý travní porost (1 534 m²).

Celkově se jedná o **ucelený areál o významné rozloze**, který nabízí vhodné podmínky pro rekreační, vzdělávací a volnočasové využití.

V souvislosti se zamýšlenou akvizicí zajistila společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (dále jen „TCP“) zpracování **právní due diligence nemovitých věcí**, a to **advokátem Mgr. Michalem Hledíkem, LL.M. a Mgr. Lubomírou Čížárovou**. Toto zpracování bylo provedeno za cenu 30.000,- bez DPH.

Cílem právní prověrky bylo identifikovat případná právní rizika spojená s nabytím a následným vlastnictvím nemovitostí a posoudit jejich význam pro zamýšlenou transakci.

V současné době jsou vlastníky nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 732 pro katastrální území Kolovraty dvě fyzické osoby, přičemž, každá v podílu id. 1/2.

Dále TCP zajistila zpracování **znaleckého posudku č. 006259/2026**, ze dne 9.2.2026 vypracovaného znaleckou kanceláří **AP Appraisal, s.r.o.**, v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí. Zpracování posudku bylo provedeno za cenu 29.000,- bez DPH.

Znalecký posudek stanovil tržní hodnotu nemovitých věcí zejména metodou porovnání s realizovanými transakcemi obdobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách.

Na základě provedení ocenění byla stanovena:

- **tržní hodnota pozemků ve výši 61 120 000 Kč,**
- **hodnota založení stavby 4 600 000 Kč.**

Celková tržní hodnota areálu tak podle znaleckého posudku činí **65 720 000 Kč**.

Prodávající původně deklarovali ochotu převést předmětné nemovitosti do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu ve výši 70 000 000 Kč.

Nejdůležitější změnou oproti původně projednávanému návrhu je snížení kupní ceny. V návaznosti na doporučení majetkového výboru byla znovu otevřena otázka kupní ceny s prodávajícími, a to zejména s ohledem na nedostatky předmětu prodeje na jejich straně. Prodávajícím byla vytknuta především nejistota, zda založené stavby na pozemcích budou pro hlavní město Prahu v budoucnu účelně využitelné, resp. zda si již realizované stavební konstrukce při přerušených stavebních pracích a bez odpovídající konzervace zachovají svoji technickou a ekonomickou hodnotu. Na základě tohoto jednání byla vyjednána sleva ve výši 4 000 000 Kč oproti původnímu návrhu projednávanému v majetkovém výboru. Nově sjednaná **kupní cena tak činí 66 000 000 Kč**. Tuto slevu považujeme za vstřícný krok prodávajících a za úpravu výhodnou pro hlavní město Prahu. Kupní cena nepodléhá dani z přidané hodnoty (DPH).

Kupní cena je zároveň posuzována s ohledem na skutečnost, že mezi prodávajícím a městskou částí Praha – Kolovraty existuje závazek prodávajícího spočívající ve vybudování asfaltové příjezdové komunikace k areálu. Prodávající uvádí, že náklady na realizaci této komunikace odhaduje přibližně na 5 000 000 Kč a o tuto částku již snížil požadovanou kupní cenu nemovitostí.

Další změnou spojenou se snížení prodejní ceny je přítomnost návozu hlíny, který současně slouží jako protihlukový val od trati směrem k železniční trati. Budoucímu využití pozemku hlavním městem Praha tento návoz nebrání a nebude třeba jej tedy odstraňovat.

Na základě místního šetření provedeného v areálu Prknovka lze konstatovat, že aktuální fyzický stav nemovitostí odpovídá přerušené stavební činnosti.

Na pozemcích se v současné době nachází zejména:

- zbytky stavební suti pocházející z předchozího využití areálu,
- vybudované základy nových staveb realizované na základě vydaného stavebního povolení,
- větší množství stavebního materiálu uloženého v areálu.

Stavební činnost v areálu je v současné době přerušena, nicméně staveniště není zakonzervováno. V důsledku toho dochází k postupnému zhoršování technického stavu již realizovaných konstrukcí, zejména základových prvků nových staveb. S ohledem na tuto skutečnost nelze vyloučit, že v době případného budoucího využití areálu nebude možné tyto konstrukce efektivně využít, resp. jejich technická hodnota bude omezená nebo nulová.

Uvedený stav je relevantní i z hlediska ekonomického posouzení akvizice, neboť faktická využitelnost již realizovaných stavebních prací je nejistá.

Prodávající deklaroval, že v případě realizace převodu odstraní před předáním nemovitostí veškerý stavební materiál a stavební suť a předá areál jako vyklizený, s tím, že zůstanou zachovány pouze již vybudované základy nových staveb.

Navrhovaná akvizice areálu Prknovka představuje příležitost k rozšíření infrastruktury hlavního města Prahy v oblasti zájmového vzdělávání a volnočasových aktivit. Areál svým charakterem, rozlohou a umístěním umožňuje vytvoření multifunkčního prostoru pro vzdělávací, sportovní a komunitní aktivity.

Záměr výkupu je v souladu se strategickými dokumenty hlavního města Prahy v oblasti vzdělávání a podpory aktivního trávení volného času a představuje dlouhodobou investici do rozvoje vzdělávací, volnočasové a komunitní infrastruktury města. Při zohlednění výsledků právní a ekonomické prověrky, zjištěného stavu areálu a nově vyjednané kupní ceny lze akvizici doporučit jako racionální krok umožňující smysluplné veřejné využití areálu Prknovka.

V průběhu přípravy transakce bylo ověřeno, že v právní prověrce zmiňované stanové chatky se již v areálu nenacházejí. Na jejich místě byly v mezidobí zahájeny stavební práce související s realizací projektu „Areál Prknovka – Anglická botanická zahrada“. V současné době se jedná převážně o základové konstrukce a další rozpracované stavební prvky vzniklé na základě vydaného stavebního povolení. Stavební práce jsou přerušeny a rozestavěné konstrukce nejsou způsobilé samostatného užívání ani kolaudace.

Vzhledem k tomu, že stavba není dokončena a stavební práce jsou delší dobu přerušeny bez provedení odpovídajících konzervačních opatření, nelze v současné době jednoznačně určit jejich budoucí technickou ani ekonomickou využitelnost. Současně odbor školství, mládeže a

sportu MHMP v této fázi nedisponuje vlastním detailním záměrem využití areálu, z něhož by bylo možné dovodit, zda budou stávající rozestavěné konstrukce pro budoucí potřeby hlavního města Prahy využitelné, případně zda nebude účelnější jejich odstranění a realizace jiného řešení.

Předmětem zájmu hlavního města Prahy jsou především pozemky a jejich potenciál pro budoucí využití v oblasti vzdělávání, volnočasových a komunitních aktivit. Součástí převodu však bude rovněž projektová dokumentace a související povolení, která umožní budoucímu správci areálu posoudit, zda bude vhodné na původní projekt navázat, upravit jej nebo zvolit jiné řešení.

Právě s ohledem na nejistotu spojenou s využitelností rozestavěných konstrukcí a s jejich aktuálním technickým stavem byla v návaznosti na doporučení majetkového výboru znovu otevřena jednání o kupní ceně. Výsledkem těchto jednání bylo snížení kupní ceny o 4 mil. Kč oproti původně projednávanému návrhu, což lze považovat za významný ekonomický přínos pro hlavní město Prahu a současně za zohlednění rizik identifikovaných v průběhu přípravy akvizice.

Areál je v současné době oplocen a zajištěn proti vstupu nepovolaných osob. Prodávající v kupní smlouvě dále prohlašuje, že nemá evidovány nedoplatky na dani z nemovitých věcí ani jiné závazky související s vlastnictvím převáděných nemovitostí, které by mohly mít vliv na realizaci převodu.

Návrh na úplatné nabytí projednal Výbor pro správu majetku ZHMP na svém zasedání dne 16.4.2026 a vydal k němu souhlasné stanovisko.

Zdrojem financování nabývaných nemovitostí dle tohoto tisku budou prostředky schválené odborem OMA MHMP v kap. 08 na investiční akci č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, ODP 3639, POL 6130 (Pozemky) a 6121 (Stavby).

Přílohy:

1. Zápis ze zasedání Výboru pro správu majetku ZHMP
2. Žádost odboru SML MHMP
3. Právní due diligence
4. Usnesení RHMP č.1280



ZÁPIS z 32. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 16. 4. 2026 v 10:30 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, JUDr. Radmila Kleslová, Viktor Mahrik, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Přítomni

online: Ing. Jan Decker, CSc., Ing. Viktor Komárek

Omluveni:

Nepřítomni: Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, Jiří Ptáček

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Antonín Klecanda, Jonáš Zejfart, M.A., Tomáš Kaněra, Ing. Renáta Šimková, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, JUDr. Věra Liakou, Ing. Jan Machala, PhDr. Filip Hájek, Ing. Josef Bláha, Mgr. Jiří Stoklásk

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:30, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo přeřazení původních bodů č. 6 a 7 jako body č. 4 a 5 programu. Dále bylo navrženo zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 21 programu. Tyto úpravy v programu byly jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 32. jednání 16.4.2026
2.	Informace k zápisu z 31. jednání 19.3.2026
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 32. jednání 16.4.2026
4.	R-58048
5.	R-57896
6.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533 parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod,
7.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, , jehož součástí je stavba,č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba, č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob
8.	k návrhu na úplatný převod pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m ² , jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha
9.	k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Bod	Věc
10.	k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí pozemku parc. č. 3958/6 v k. ú. Modřany, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy
11.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2098/13, parc. č. 2098/14 v k.ú. Braník, parc. č. 996/7, parc. č. 996/9 v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 v k.ú. Krč, parc. č. 201/4, parc. č. 207/3 v k.ú. Malá Chuchle o celkové výměře 2.160 m ² - doplnění
12.	Návrh na směnu pozemků mezi fyzickými osobami a hlavním městem Prahou v k.ú. Radotín
13.	k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemku parc. č. 2049/10 a části pozemku parc. č. 2049/1, oba v katastrálním území Košíře
14.	Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1822/1 a 1822/3 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy
15.	k záměru na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Kunratice, Třebonice a Uhřetěves
16.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 11, parc. č. 413, parc. č. 2667 a parc. č. 3709/8, vše v k. ú. Libeň
17.	Záměr úplatného nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, obec Praha
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4100/30, parc. č. 4100/33, parc. č. 4100/35, parc. č. 4100/40, parc. č. 4100/41 a parc. č. 4100/42 v katastrálním území Modřany
19.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67 v k.ú. Stodůlky, obec Praha
20.	k návrhu na úplatný převod nebo dlouhodobý pronájem částí pozemků parc. č. 2690/8, 2690/10, 2690/12 a 2690/14 v k.ú. Hloubětín
21.	Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vinoř
22.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 32. jednání 16.4.2026

upravený program byl schválen, PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 31. jednání 19.3.2026

zápis z 31. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 32. jednání 16.4.2026

jako ověřovatel zápisu z 32. jednání byl navržen M. Urban
hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. R-58048 - k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1547/12 a parc. č. 1549/24 v katastrálním území Holešovice do vlastnictví hlavního města Prahy pro potřeby stavby „Dukelských hrdinů a U Výstaviště, č. akce 1000111“

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1547/12 a parc. č. 1549/24 v k.ú. Holešovice do vlastnictví HMP s tím, že požaduje zajistit zpracování aktuálního znaleckého posudku

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1, ne hlasoval: 1

5. **R-57896 - k návrhu na uzavření Dodatku č. 1 k dohodě o spolupráci se společností Yugo Alloys, s.r.o., v souvislosti se stavbou podjezdu pod železniční tratí v ulici Bystrá a uzavření kupní smlouvy ke koupi pozemků v k.ú. Horní Počernice z vlastnictví společnosti Yugo Alloys, s.r.o. do vlastnictví hlavního města Prahy**

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-57896

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

6. **k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533 parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod,**

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

7. **k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, jehož součástí je stavba č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob**

Předkladatel: radní Mgr. Antonín Klecanda

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, jehož součástí je stavba č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha z vlastnictví fyzických osob, s tím, že doporučuje úplatné nabytí realizovat za cenu dle znaleckého posudku zadaného Hlavním městem Praha

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 1

8. k návrhu na úplatný převod pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví společnosti MS-EDI Moskevská II s.r.o., IČO: 233 75 736, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, za kupní cenu ve výši 2.390.000 Kč

II. žádá

předložit Radě hlavního města Prahy návrh na úplatný převod ve smyslu bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

9. k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti ideální poloviny na pozemku parc. č. 1569/4, zapsaném na LV 1078 pro k.ú. Hostivař, obec Praha, od V. S. do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu 145 500,- Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

10. k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí pozemku parc. č. 3958/6 v k. ú. Modřany, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 3958/6 o výměře 74 m², zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 1916 jako ostatní plocha, jiná plocha, pro k. ú. Modřany, obec Praha, od pana J. F. (spoluvlastnický podíl id 1/2) a paní Ing. A. F. (spoluvlastnický podíl id 1/2), za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 114 180,- Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

11. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2098/13, parc. č. 2098/14 v k.ú. Braník, parc. č. 996/7, parc. č. 996/9 v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 v k.ú. Krč, parc. č. 201/4, parc. č. 207/3 v k.ú. Malá Chuchle o celkové výměře 2.160 m² - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2098/13 o výměře 383 m², parc. č. 2098/14 o výměře 267 m² oba v k.ú. Braník, parc. č. 996/7 o výměře 168 m², parc. č. 996/9 o výměře 157 m² oba v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 o výměře 64 m² v k.ú. Krč, parc. č. 201/4 o výměře 1.093 m², parc. č. 207/3 o výměře 28 m² oba v k.ú. Malá Chuchle za cenu dle znaleckého posudku č. 073974/2025 ze dne 29.09.2025 vypracovaného Ing. Janem Fujáčkem, ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s, Dlouhá 16, 110 00 Praha 1, je obvyklá cena u pozemků stanovena ve výši 4.392.520 Kč včetně DPH, tj. zaokrouhleně 2.033,57 Kč/m². Celková kupní cena vychází z ceny předmětu koupě uvedeného znaleckého posudku s přihlédnutím ke koeficientům stanoveným dle § 3b odst. 1 a), b) zákona č. 416/2009 Sb., a to ve výši 7.560.530 Kč včetně DPH

II. žádá

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

12. Návrh na směnu pozemků mezi fyzickými osobami a hlavním městem Prahou v k.ú. Radotín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou:

- pozemku parc. č. 2446/11 o výměře 82 m², ostatní plocha, jiná plocha, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, zapsaného na LV 3373 v k. ú. Radotín, obec Praha, ve spoluvlastnickém podílu ve výši id. ½ J.V a J.V.,

za

- pozemek parc. č. 3103/219 o výměře 12 m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsaný na LV 2053 v k. ú. Radotín, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

13. k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemku parc. č. 2049/10 a části pozemku parc. č. 2049/1, oba v katastrálním území Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva k podílu o velikosti id. ½ pro paní O. D. a k podílu o velikosti id. ½ pro pana L. D. k pozemku parc. č. 2049/10 o výměře 2 m² a k části pozemku parc. č. 2049/1 o výměře 3 m², vše v katastrálním území Košíře, souhlasným prohlášením dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě hlavního města Prahy a následně Zastupitelstvu hlavního města Prahy dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

14. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1822/1 a 1822/3 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1822/1 o výměře 2287 m² a parc. č. 1822/3 o výměře 733 m² v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 3899-4/2025 ze dne 17.2.2025 za celkovou kupní cenu 4.077.000 Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

15. k záměru na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Kunratice, Třebonice a Uhříněves

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

úplatné nabytí pozemků parc. č. 1850/1, parc. č. 2357/38 a parc. č. 2357/61 zapsaných na LV 4692 v k.ú. Kunratice, obec Praha, parc. č. 291/11, parc. č. 313/19, parc. č. 323/11, parc. č. 377/1, parc. č. 377/2, parc. č. 377/3, parc. č. 588, parc. č. 595/15, parc. č. 595/16, parc. č. 595/22, parc. č. 602/4, parc. č. 629/16 zapsaných na LV 18 v k.ú. Třebonice, obec Praha a id. 3/7 pozemku parc. č. 313/17 zapsaného na LV 511 v k.ú. Třebonice, obec Praha, parc. č. 2108/10 zapsaného na LV 2152 v k.ú. Uhříněves, obec Praha a parc. č. 2155/16, parc. č. 2155/18 a parc. č. 2155/19 zapsaných na LV 2629 v k.ú. Uhříněves, obec Praha z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu má Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem vyhotoveným Státním statkem Jeneč, státním podnikem v likvidaci, na základě objednávky zadané hl. m. Prahou

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

16. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 11, parc. č. 413, parc. č. 2667 a parc. č. 3709/8, vše v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 11 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 1 m²

pozemku parc. č. 413 (zastavěná plocha, zbořeniště) o výměře 62 m²

pozemku parc. č. 2667 (ostatní plocha, neplodná půda) o výměře 72 m² a

pozemku parc. č. 3709/8 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 467 m², vše v k.ú. Libeň, obec Praha, zapsaných v KN na LV 7327, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 753 155,90 Kč, vč. DPH, tj. cca 1 251 Kč/m² s DPH

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

17. Záměr úplatného nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, ve vlastnictví fyzických osob, dle znaleckého posudku, který bude zadán odborem majetkových agend

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

18. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4100/30, parc. č. 4100/33, parc. č. 4100/35, parc. č. 4100/40, parc. č. 4100/41 a parc. č. 4100/42 v katastrálním území Modřany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 4100/30 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 1394 m²

parc. č. 4100/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 4293 m²

parc. č. 4100/35 (ostatní plocha, dráha) o výměře 4063 m²

parc. č. 4100/40 (ostatní plocha, dráha) o výměře 52 m²

parc. č. 4100/41 (ostatní plocha, dráha) o výměře 564 m² a

parc. č. 4100/42 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 5048 m² v katastrálním území Modřany, obec Praha, zapsaných v KN na LV 8368 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 32.434.667,40 Kč, vč. DPH, tj. cca 2 104 Kč/m²

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

19. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67 v k.ú. Stodůlky, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67, o výměře 87 m² v k.ú. Stodůlky, ve vlastnictví fyzické osoby, na kterém se nalézá mostní pilíř lávky ve správě TSK „Lávka u Mototechny X067“, za cenu stanovenou znaleckým posudkem č. 3950-10/2026 ze dne 12.02.2026

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

20. k návrhu na úplatný převod nebo dlouhodobý pronájem částí pozemků parc. č. 2690/8, 2690/10, 2690/12 a 2690/14 v k.ú. Hloubětín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s dlouhodobým pronájmem částí pozemků parc. č. 2690/8 o výměře cca 6 m², parc. č. 2690/10 o výměře cca 8 m², parc. č. 2690/12 o výměře 7 m² a parc. č. 2690/14 o výměře 8 m² vše v k.ú. Hloubětín o celkové výměře cca 29 m²

II. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemků parc. č. 2690/8 o výměře cca 6 m², parc. č. 2690/10 o výměře cca 8 m², parc. č. 2690/12 o výměře cca 7 m² a parc. č. 2690/14 o výměře cca 8 m² vše v k.ú. Hloubětín o celkové výměře cca 29 m², s tím, že doporučuje odboru OMA MHMP preferovat tuto variantu

III. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy dle bodu I. tohoto usnesení, případně předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy dle bodu II. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

21. Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vinoř

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nedoporučuje

1. úplatné nabytí pozemků:

- parc. č. 155/107 o výměře 108 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/112 o výměře 306 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 155/114 o výměře 324 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/116 o výměře 1 199 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 155/191 o výměře 608 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/193 o výměře 270 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/196 o výměře 1 529 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/246 o výměře 1 365 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/307 o výměře 79 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- zapsaných na LV 28078, v k.ú. Stodůlky, obec Praha,
- parc. č. 1948/6 o výměře 29 482 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 1965/3 o výměře 8 743 m², orná půda, ZPF,
- zapsaných na LV 3613, v k.ú. Kbely, obec Praha,
- parc. č. 1578/2 o výměře 5 049 m², orná půda, ZPF,
- zapsaného na LV 871, v k.ú. Vinoř, obec Praha,

vše z vlastnictví společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, do vlastnictví hlavního města Prahy, dle znaleckého posudku č. 6258/22/2026 ze dne 20.2.2026, zadaného hlavním městem Prahou, za kupní cenu ve výši 71.770.000,- Kč

2. úplatné nabytí pozemků:

- parc. č. 155/107 o výměře 108 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/112 o výměře 306 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- parc. č. 155/114 o výměře 324 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/116 o výměře 1 199 m², orná půda, ZPF,
- parc. č. 155/191 o výměře 608 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/193 o výměře 270 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/196 o výměře 1 529 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/246 o výměře 1 365 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- parc. č. 155/307 o výměře 79 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
zapsaných na LV 28078, v k.ú. Stodůlky, obec Praha,
- parc. č. 1948/6 o výměře 29 482 m², orná půda, ZPF,
- parc. č. 1965/3 o výměře 8 743 m², orná půda, ZPF,
zapsaných na LV 3613, v k.ú. Kbely, obec Praha,
- parc. č. 1578/2 o výměře 5 049 m², orná půda, ZPF,
zapsaného na LV 871, v k.ú. Víně, obec Praha,

vše z vlastnictví společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, do vlastnictví hl. m. Prahy, za kupní cenu ve výši 74.382.989,- Kč (tj. 68.116.290,- Kč + 6.266.699,- Kč = 74.382.989,- Kč)

3. úhradu požadované dlužné částky ve prospěch společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, ve výši 10.492.193,- Kč (tj. 5.223.913,- Kč + 5.268.280,- Kč = 10.492.193,- Kč)

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 3

22. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 11:55. Příští jednání se uskuteční 21.5.2026 v 10:30.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Dr. Ing. Milan Urban, člen Výboru pro správu majetku ZHMP
Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor školství, mládeže a sportu
Oddělení volného času

Vnitřní sdělení



Pro:

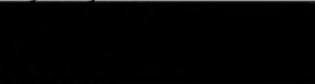
Ing. Nikola Patová, ředitelka odboru hospodaření s majetkem MHMP

Č. j.:

MHMP 46299/2026

Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:



Datum:

20.01.2026

Počet listů/příloh: 1/0

areál Prknovka v k.ú. Kolovraty

Vážená paní ředitelko,

na základě jednání s radním pro oblast školství, sportu a volného času Mgr. Antonínem Klecandou žádáme o výkup areálu Prknovka v k. ú. Kolovraty. O tento areál má odbor SML MHMP již několik let zájem v souladu s Dlouhodobým záměrem vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy a jeho koncepcí rozvoje venkovních víceúčelových volnočasových areálů na území hl. m. Prahy. V současné době jsou tyto areály podstatnými prvky zájmového vzdělávání, kdy na území hl. m. Prahy vzniká jedinečný koncept jak pro vzdělávací, tak pro pohybové aktivity v průběhu školního roku včetně prázdninových příměstských táborů. Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti z centra města lze tento areál využít nejen pro zájmové vzdělávání (kroužky, akce), ale i pro vzdělávací programy škol.

Výkupem uvedeného areálu a svěřením příspěvkové organizaci hl. m. Prahy (domu dětí a mládeže) by vzniklo nové odloučené pracoviště s vlastní organizační strukturou se zaměřením na aktivity vyplývající z umístění objektu v přírodě – pravidelná činnost zahrnující i kroužky fungující částečně venku a sporty v přírodě. Nabídka realizovaných aktivit by měla reflektovat potřeby komunity v lokalitě, areál umožní i realizaci velkých jednorázových akcí pro širokou veřejnost.

Cílem bude vytvořit příjemné místo pro trávení volného času nejen pro děti a mládež, ale též pro ostatní věkové skupiny. Zároveň budou osloveny místní spolky v rámci využití jejich potenciálu v rámci maximálního využití areálu.

S pozdravem

Mgr. Lenka Němcová

ředitelka odboru školství, mládeže a sportu

podepsáno elektronicky

advo kado law.

PRÁVNÍ STANOVISKO

ve věci

**Due diligence nemovitých věcí v k.ú. Kolovraty, obec Praha,
za účelem jejich nabytí do vlastnictví**

Klient:

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

IČO: 004 09 316

Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

k rukám

právník, specialista compliance a VZ

Objednávka ze dne:

5. 2. 2026

Zpracovali:

advokát

advokátka

Zn. AK:

6230/3/12

Obsah:

1. Preambule
2. Specifikace nemovitých věcí
3. Prověření vlastnické struktury a vlastníků
4. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly
5. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy
6. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti
7. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace, prověření nemovitostí v dalších evidencích
8. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem
9. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem
10. Správa nemovitých věcí
11. Daně a poplatky
12. Soupis podkladů
13. Hodnocení rizik

1. Preamble

Klient se na AK obrátil s poptávkou právní due diligence v souvislosti s připravovanou akvizicí nemovitých věcí v k.ú. Kolovraty, obec Praha, jak jsou podrobně specifikovány v kapitole 2. tohoto stanoviska, kde možnosti jejich nabytí klient aktuálně zpracovává pro hlavní město Prahu, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1.

Předmětem hodnocení v rámci tohoto stanoviska jsou následující oblasti:

- i. Prověření vlastnické struktury a vlastníků,
- ii. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly,
- iii. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy,
- iv. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti,
- v. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace, prověření nemovitostí v dalších evidencích,
- vi. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem,
- vii. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem,
- viii. Správa nemovitých věcí,
- ix. Daně a poplatky,

s tím, že na základě jejich posouzení bude podáno hodnocení případných rizik pro možný proces nabytí nemovitostí a jejich následné vlastnictví.

2. Specifikace nemovitých věcí

Posuzovanými nemovitými věcmi jsou:

- a) pozemek **parc. č. 1240/1** – orná půda, o výměře 3 149 m²,
- b) pozemek **parc. č. 1241** – lesní pozemek, o výměře 15 564 m²,
- c) pozemek **parc. č. 1242/1** – lesní pozemek, o výměře 2 540 m²,
- d) pozemek **parc. č. 1243** – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 114 m²,
- e) pozemek **parc. č. 1245** – trvalý travní porost, o výměře 1 456 m²,
- f) pozemek **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je **stavba č.p. 200** – bydlení,
- g) pozemek **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je **stavba č.p. 139** – bydlení,
- h) pozemek **parc. č. 1248** – ovocný sad, o výměře 21 729 m²,
- i) pozemek **parc. č. 1249** – lesní pozemek, o výměře 9 663 m²,
- j) pozemek **parc. č. 1250** – trvalý travní porost, o výměře 1 534 m²,

to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 732 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Kolovraty (společně dále jen jako „**Areál Prknovka**“).

3. Prověření vlastnické struktury a vlastníků

a. **Prověření vlastnické struktury**

Vlastníky Areálu Prknovka jsou ke dni zpracování tohoto právního stanoviska následující osoby, a to v režimu podílového spoluvlastnictví s dále uvedenými vlastnickými podíly:

id. ½

id. ½

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 732, vedený Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (se stavem k 10. 2. 2026)

b. **Prověření vlastníků**

Osoby vlastníků Areálu Prknovka byly prověřeny v rámci veřejně dostupných evidencí s následujícími výsledky:

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

POZN.: Zpracovatel uvádí ze své zkušenosti, že může dojít k tomu, že ne všechny exekutorské úřady včas zadávají údaje k dlužníkům do systému Centrální evidence exekucí a může dojít k určitým prodlevám. Zde uváděné údaje odpovídají stavu zveřejněnému ke dni zpracování tohoto stanoviska.

Zdroj zjištění:

- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [redacted] ze dne 10. 2. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [redacted] ze dne 10. 2. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [redacted] ze dne 10. 2. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [redacted], ze dne 10. 2. 2026

4. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly

Areál Prknovka byl stávajícími vlastníky nabyt na základě jednoho nabývacího titulu, jak patrně z části listu vlastnictví E – LV.

Nabývací titul stávajících vlastníků je následující:

██████████ všechny nemovitosti výše uvedené,

nabyli vlastnické právo k nemovitým věcem (Areál Prknovka) na základě Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 31. 1. 2024, č.j. 37 D 168/2023 – 793, pověřený soudní komisař JUDr. Petr Hochman, notář v Praze, s právní mocí ke dni 31. 1. 2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31. 1. 2024. Zápis proveden dne 19. 2. 2024 (evidováno u katastrálního úřadu pod značkou V-6021/2024-101).

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 732, vedený Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (se stavem k 10. 2. 2026),
- Potvrzení Obvodního soudu pro Prahu 1, pověřený soudní komisař ██████████ notář se sídlem v Praze, ze dne 31. 1. 2024, 37 D 168/2023 – 799

Právní předchůdce stávajících vlastníků ██████████ posledně bytem ██████████. Areál Prknovka nabyt na základě dvou nabývacích titulů.

Nabývací tituly předcházejícího vlastníka Areálu Prknovka jsou následující:

- a) pozemek **parc. č. 1240/1** – orná půda, o výměře 3 149 m²

kupní smlouva ze dne 15. 12. 2016; právní účinky zápisu k okamžiku 15. 12. 2016. Zápis proveden dne 10. 1. 2017 (evidováno u katastrálního úřadu pod značkou V – 91901/2016 – 101);

- b) pozemek **parc. č. 1241** – lesní pozemek, o výměře 15 564 m²,
- c) pozemek **parc. č. 1242/1** – lesní pozemek, o výměře 2 540 m²,
- d) pozemek **parc. č. 1243** – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 114 m²,
- e) pozemek **parc. č. 1245** – trvalý travní porost, o výměře 1 456 m²,
- f) pozemek **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je **stavba č.p. 200** – bydlení,

- g) pozemek **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je **stavba č.p. 139** – bydlení,
- h) pozemek **parc. č. 1248** – ovocný sad, o výměře 21 729 m²,
- i) pozemek **parc. č. 1249** – lesní pozemek, o výměře 9 663 m²,
- j) pozemek **parc. č. 1250** – trvalý travní porost, o výměře 1 534 m²,

to vše na základě udělení příklepu v rámci dražby veřejné dobrovolné opakované, konané dne 22. 4. 2016 ve 12:00 hod. na adrese Libušina 527/36, 360 01 Karlovy Vary, dražebníkem FIST Praha, s.r.o., IČO: 638 83 079, s sídlem Oderská 333/5, 196 00 Praha 9, k návrhu , se sídlem Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5, jakožto správce konkurzní podstaty společnosti CKM, a.s., IČO: 492 40 331, posledně sídlem Gregorova 2115/10, 141 00 Praha 4; právní účinky zápisu k okamžiku 2. 5. 2016. Zápis proveden dne 25. 5. 2016 (evidováno u katastrálního úřadu pod značkou V – 30441/2016 – 101).

Zdroj zjištění:

- *Kupní smlouva ze dne 15. 12. 2016,*
- *Potvrzení o nabytí vlastnictví č. 04/16/D/O v dražbě veřejné dobrovolné opakované ze dne 29. 4. 2016*

5. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy

Ve prospěch nemovitých věcí v Areálu Prknovka nejsou zřízena žádná věcná práva, jak patrně z části listu vlastnictví B1 – LV.

Na nemovitých věcech, tvořících Areál Prknovka, nevážnou žádná práva třetích osob, jak patrně z části listu vlastnictví C – LV.

Nemovité věci, tvořící Areál Prknovka, nejsou předmětem soudního sporu – poznámka spornosti nevyznačena, nebo ve vztahu k nim není vedeno žádné správní řízení, jak patrně z části listu vlastnictví D – LV.

Dle sdělení stávajících vlastníků nejsou tito účastníky žádného soudního nebo jiného řízení, kde by předmětem byly posuzované nemovitosti, nebo takových řízení, která by mohla ovlivnit stav a budoucí užívání Areálu Prknovka.

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 732, vedený Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (se stavem k 10. 2. 2026),
- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [redacted] CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026

6. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti

a. Přístup k nemovitostem

Přístup k Areálu Prknovka je primárně z veřejné komunikace ul. U Vodice, Praha – Kolovraty, na pozemku parc. č. 1251 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 958 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha, jak zapsán na LV č. 1251, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kde jmenovaný pozemek je ve vlastnictví hl. m. Prahy, s tím, že svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce náleží městské části Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346 Mírová 364/34, Kolovraty, 103 00 Praha 10.

Z dostupných podkladů a informací se dále podává, že Areál Prknovka je oplocen, nelze však s určitostí ověřit, zda se oplocení nachází po celém obvodu, resp. v jakém je faktickém stavu.

Zdroj zjištění:

- *Znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, č. 006259/2026 ze dne 21. 1. 2026 – pracovní verze,*
- *Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11, s právní mocí k 21. 11. 2025,*
- *Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem, Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5: C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023, C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,*
- *Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1251 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 958 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha*

b. Souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí

Nemovité věci, tvořící Areál Prknovka, mají v katastru nemovitostí evidované využití, jak podrobně rozepsáno v kapitole 2. tohoto stanoviska.

V případě následujících nemovitých věcí se z dostupných podkladů a informací podává rozpor faktického a evidovaného využití daných pozemků:

- k) pozemek **parc. č. 1240/1** – oproti evidovanému způsobu využití je pozemek zřejmě užíván jako trvalý travní porost,
- l) pozemek **parc. č. 1243** – oproti evidovanému způsobu využití je pozemek zřejmě užíván jako lesní pozemek,

- m) pozemek **parc. č. 1248** – oproti evidovanému způsobu využití je pozemek zřejmě užíván jako trvalý travní porost,
- n) pozemek **parc. č. 1250** – oproti evidovanému způsobu využití je pozemek zřejmě užíván jako trvalý lesní pozemek.

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 732, vedený Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (se stavem k 10. 2. 2026),
- Výřez mapy KN + ortofoto

c. Sousední nemovitosti

Areál Prknovka sousedí s následujícími nemovitostmi (uvedeno vč. evidovaných vlastníků):

- a) pozemek **parc. č. 1004/1** – ostatní plocha, dráha, o výměře 28 112 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 266, ve vlastnictví **České republiky s právem hospodařit s majetkem státu ve prospěch Správa železnic, státní organizace**, IČO: 709 94 234, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1,
- b) pozemek **parc. č. 297/3** – trvalý travní porost, o výměře 1 691 m², k.ú. Benice, LV č. 247, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1,
- c) pozemek **parc. č. 298/1** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 399 m², k.ú. Benice, LV č. 234, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Benice, IČO: 002 40 052, se sídlem Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10,
- d) pozemek **parc. č. 298/2** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 272 m², k.ú. Benice, LV č. 31, ve vlastnictví [redacted] s podílem id. 1/2, [redacted] s podílem id. 1/2,
- e) pozemek **parc. č. 298/3** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 199 m², k.ú. Benice, LV č. 234, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Benice, IČO: 002 40 052, se sídlem Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10,
- f) pozemek **parc. č. 305/1** – trvalý travní porost, o výměře 2 212 m², k.ú. Benice, LV č. 136, ve vlastnictví [redacted] s podílem id. 1/7, [redacted]

s podílem id. 1/7,
trvale bytem
Krakovany s podílem id. 1/7,

- g) pozemek **parc. č. 305/2** – trvalý travní porost, o výměře 225 m², k.ú. Benice, LV č. 234, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Benice, IČO: 002 40 052, se sídlem Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10,
- h) pozemek **parc. č. 306/1** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 231 m², k.ú. Benice, LV č. 181, ve vlastnictví
- i) pozemek **parc. č. 306/4** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 35 m², k.ú. Benice, LV č. 429, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346 Mírová 364/34, Kolovraty, 103 00 Praha 10,
- j) pozemek **parc. č. 306/2** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 389 m², k.ú. Benice, LV č. 234, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Benice, IČO: 002 40 052, se sídlem Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10,
- k) pozemek **parc. č. 306/3** – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 277 m², k.ú. Benice, LV č. 429, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce městské části Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346, se sídlem Mírová 364/34, Kolovraty, 103 00 Praha 10,
- l) pozemek **parc. č. 1242/2** – lesní pozemek, o výměře 108 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 1479, s evidovaným duplicitním zápisem vlastnictví ve prospěch (i) CKM, a.s., IČO: 492 40 331, posledně sídlem Gregorova 2115/10, 141 00 Praha 4, a (ii)
190 00 Praha 9,
- m) pozemek **parc. č. 1240/11** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 124 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 809, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1,

- n) pozemek **parc. č. 1240/36** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 444 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 809, ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1,
- o) pozemek **parc. č. 1240/7** – orná půda, o výměře 6 851 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 887, ve vlastnictví
- p) pozemek **parc. č. 1240/96** – orná půda, o výměře 4 914 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 887, ve vlastnictví

Zdroj zjištění:

- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1004/1 – ostatní plocha, dráha, o výměře 28 112 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 297/3 – trvalý travní porost, o výměře 1 691 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 399 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/2 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 272 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/3 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 199 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 305/1 – trvalý travní porost, o výměře 2 212 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 305/2 – trvalý travní porost, o výměře 225 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 231 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/4 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 35 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/2 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 389 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/3 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 277 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1242/2 – lesní pozemek, o výměře 108 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/11 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 124 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/36 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 444 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/7 – orná půda, o výměře 6 851 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/96 – orná půda, o výměře 4 914 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha

7. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace

a. Soulad nemovitostí s územněplánovací dokumentací

Posuzované nemovitosti byly prověřeny v rámci platného územního plánu hl. m. Prahy tak, že

- a) pozemek **parc. č. 1245** – trvalý travní porost, o výměře 1 456 m²,
- b) pozemek **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je **stavba č.p. 200** – bydlení,
- c) pozemek **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je **stavba č.p. 139** – bydlení,
- d) pozemek **parc. č. 1248** – ovocný sad, o výměře 21 729 m²,

jsou společně zahrnuty v zastavěném území, konkrétně jako SO7 – částečně urbanizované rekreační plochy – zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě; dále pak

- a) pozemek **parc č. 1240/1** – orná půda, o výměře 3 149 m²,
- b) pozemek **parc. č. 1241** – lesní pozemek, o výměře 15 564 m²,
- c) pozemek **parc. č. 1242/1** – lesní pozemek, o výměře 2 540 m²,
- d) pozemek **parc. č. 1243** – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 114 m²,
- e) pozemek **parc. č. 1249** – lesní pozemek, o výměře 9 663 m²,
- f) pozemek **parc. č. 1250** – trvalý travní porost, o výměře 1 534 m²,

jsou společně zahrnuty do nezastavěného území, konkrétně jako LR – lesní porosty.

V rámci regulativů území SO7 – částečně urbanizované rekreační plochy je stanoveno přípustné využití mj. pro umístění botanické zahrady a spolu s tím podmíněně stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové.

V rámci regulativů území LR – lesní porosty je stanoveno přípustné využití pro lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty a spolu s tím podmíněně komunikace účelové, technickou infrastrukturu, komunikace vozidlové a liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy.

Pro obě definovaná území zůstává stanovené využití zachováno i v rámci připravovaného Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Areál Prknovka není dotčen žádnou z platných, ani připravovaných stavebních úzavěr pro území hl. m. Prahy.

Stejně tak není Areál Prknovka dotčen územní studií, zpracovanou pro územní část Kolovraty – severovýchod.

Zdroj zjištění:

- *Znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, č. 006259/2026 ze dne 21. 1. 2026 – pracovní verze,*
- *Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem, Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5:*
 - o *C.1 situační výkres širších vztahů ze dne 24. 10. 2022,*
 - o *C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023,*
 - o *C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,*
 - o *C.3 výřez 1:200 koordinační situační výkres ze dne 14. 1. 2023,*
 - o *C.4/1 Situační výkres povolovaných objektů ze dne 24. 8. 2022,*
 - o *D.1.1.b – 02 SO 01 Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 01 SO 01 Půdorysy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 03 SO 04, 05 Půdorysy, Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *A Průvodní zpráva (nedatováno),*
 - o *B Souhrnná technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 04 Budova pro provoz a údržbu Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 05 Budova ubytovacího zařízení Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *Příloha č. 1 Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování (nedatováno),*
 - o *Příloha č. 2 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území (nedatováno),*
- *Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (úplné znění k 10. 9. 2025),*
- *Metropolitní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy,*
- *Soupis platných a připravovaných stavebních úzavěr pro území hl. m. Prahy, dostupné z: <https://praha.eu/prehled-stavebnich-uzaver> (cit. 17. 2. 2026),*
- *Přehledová mapa územních studií na území hl. m. Prahy – výřez*

b. Prověření stavební dokumentace nemovitostí

Rozhodnutím o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11, s právní mocí k 21. 11. 2025, byla na pozemcích **parc. č. 1246** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je **stavba č.p. 200** – bydlení, **parc. č. 1247** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je **stavba č.p. 139** – bydlení, **parc. č. 1248** – ovocný sad, o výměře 21 729 m², **parc č. 1240/1** – orná půda, o výměře 3 149 m², povolena stavba „**Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada**“, jako veřejně přístupná botanická zahrada jako plocha trvale sloužící pro rekreaci, oddech a k poznávacím a naučným aktivitám, obsahující následující stavební objekty:

- a) **SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka** – stavba sloužící jako poznávací a naučné zařízení občanské vybavenosti pro potřeby botanické zahrady vč. její expoziční funkce,
- b) **SO 04 Budova pro provoz a údržbu** – stavba k hospodářským účelům pouze pro účely prostor provozní vybavenosti botanické zahrady,
- c) **SO 05 Budova ubytovacího zařízení** – ubytovací zařízení s maximálním počtem lůžek 12, sloužící pouze pro potřeby krátkodobého ubytování,
- d) **SO 100 Komunikace a zpevněné plochy** – stavba dopravní infrastruktury,
- e) **SO 12 Obratiště pro HZS vč. prostor pro nádoby na tříděný odpad** – stavba dopravní infrastruktury vč. přidruženého prostoru zpevněné plochy pro komunální odpad,
- f) **SO 13 Terénní úpravy,**
- g) **SO 21 Areálové rozvody elektro, vody, splaškové kanalizace a srážkové kanalizace** – trvalé podzemní vedení technické infrastruktury,
- h) **SO 22 Podzemní akumulční nádrž (požární),**
- i) **SO 23 Nádrž pro akumulaci srážkové vody,**
- j) **SO 24 Nádrž pro akumulaci srážkové vody.**

Ze závěrů místního šetření znalecké kanceláře AP Appraisal, s.r.o. se podává, že na některých stavebních součástech stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, dle shora jmenovaného stavebního povolení již byly započaty práce, konkrétně:

- a) **SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka** – na ploše 495 m² provedena železobetonová základová deska s vytaženou výztuží pro 1 PP plánované stavby; stáří konstrukce cca 3 roky,

- b) **SO 04 Budova pro provoz a údržbu** – na ploše 163 m² provedena železobetonová základová deska a obvodové zdivo 1NP,
- c) **SO 05 Budova ubytovacího zařízení** – na ploše 141 m² provedena železobetonová základová deska a obvodové zdivo 1NP.

V případě dalších stavebních objektů neměly být práce započaty. Na pozemcích je deponován blíže nekonkretizovaný dosud neupotřebený stavební materiál.

Pozemky Areálu Prknovka jsou zasaženy ochranným pásmem stávajícího drážního tělesa – železniční trati Praha – Benešov.

Zdroj zjištění:

- *Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11, s právní mocí k 21. 11. 2025,*
- *Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem, Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5:*
 - o *C.1 situační výkres širších vztahů ze dne 24. 10. 2022,*
 - o *C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023,*
 - o *C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,*
 - o *C.3 výřez 1:200 koordinační situační výkres ze dne 14. 1. 2023,*
 - o *C.4/1 Situační výkres povolovaných objektů ze dne 24. 8. 2022,*
 - o *D.1.1.b – 02 SO 01 Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 01 SO 01 Půdorysy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 03 SO 04, 05 Půdorysy, Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *A Průvodní zpráva (nedatováno),*
 - o *B Souhrnná technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 04 Budova pro provoz a údržbu Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 05 Budova ubytovacího zařízení Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *Příloha č. 1 Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování (nedatováno),*
 - o *Příloha č. 2 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území (nedatováno),*
- *Znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, č. 006259/2026 ze dne 21. 1. 2026 – pracovní verze,*
- *Výřez mapy KN + ortofoto,*

- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků Ing. Hany Vašutové, CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026

c. Prověření nemovitostí v dalších evidencích

V rámci Areálu Prknovka není evidováno žádné kontaminované místo, potenciálně kontaminované místo ani ekologická újma.

Areál Prknovka není evidován v Ústředním seznamu kulturních památek ani v Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu.

Lustrací veřejných rejstříků nebylo zjištěno, že by na adrese nemovitých věcí, tj. na adrese U Vodice 200, 103 00 Praha 10, a/nebo na adrese U Vodice 139, 103 00 Praha 10, měly evidováno sídlo jakékoliv právnické či podnikající fyzické osoby. Dle sdělení stávajících vlastníků Areálu Prknovka byla na adrese nemovitých věcí v minulosti hlášena k pobytu jedna osoba. Případné trvalé bydliště fyzických osob nelze z veřejně dostupných evidencí ověřit, osoby prodávajících však v rámci dotčených nemovitých věcí svá trvalá bydliště evidována nemají.

Zdroj zjištění:

- Výpis z Portálu SEKM3, vedeného Ministerstvem životního prostředí,
- Výpis z Ústředního seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu pro MČ Praha – Kolovraty,
- Výpis ze Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu pro MČ Praha – Kolovraty,
- Výsledek lustrace z Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) ze dne 13. 2. 2026,
- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [redacted] CIB GROUP, a.s., ze dne 25. 2. 2026

8. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem

V rámci Areálu Prknovka byly vybudovány přípojky vody, elektrického vedení a splaškové kanalizace, totožně pak telekomunikační přípojka, to vše umístěno při vjezdu do Areálu Prknovka. Jmenované přípojky již byly zkolaudovány.

Pro Areál Prknovka je platně uzavřena Smlouva o sdružených dodávkách elektřiny č. SoSSE/7151770 se společností Pražská energetika, a.s., IČO: 601 93 913, se sídlem Na Hroudě 1492/4, 100 05 Praha 10, s tím, že do distribuční soustavy je Areál Prknovka připojen na základě Smlouvy o připojení č. 7154899 se společností PREDistribuce, IČO: 273 76 516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5. Na odběr elektrické energie pro Areál Prknovka jsou aktuálně dle sdělení stávajících vlastníků vyměřeny zálohy.

Pro Areál Prknovka je dále platně uzavřena Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34079020/3 ze dne 23. 4. 2021 se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO: 256 56 635, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10, jakožto provozovatelem vodovodu a kanalizace. V tomto případě dle sdělení stávajících vlastníků nejsou, z důvodu nepoužívání přípojek, zálohy na odběr stanoveny.

Zdroj zjištění:

- *Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11, s právní mocí k 21. 11. 2025,*
- *Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem, Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5:*
 - o *C.1 situační výkres širších vztahů ze dne 24. 10. 2022,*
 - o *C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023,*
 - o *C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,*
 - o *C.3 výřez 1:200 koordinační situační výkres ze dne 14. 1. 2023,*
 - o *C.4/1 Situační výkres povolovaných objektů ze dne 24. 8. 2022,*
 - o *D.1.1.b – 02 SO 01 Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 01 SO 01 Půdorysy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *D.1.1.b – 03 SO 04, 05 Půdorysy, Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,*
 - o *A Průvodní zpráva (nedatováno),*
 - o *B Souhrnná technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 04 Budova pro provoz a údržbu Technická zpráva (nedatováno),*
 - o *D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 05 Budova ubytovacího zařízení Technická zpráva (nedatováno),*

- Příloha č. 1 Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování (nedatováno),
- Příloha č. 2 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území (nedatováno),
- Znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, č. 006259/2026 ze dne 21. 1. 2026 – pracovní verze,
- Smlouva o sdružených dodávkách elektřiny č. SoSSE/7151770 se společností Pražská energetika, a.s., IČO: 601 93 913, se sídlem Na Hroudě 1492/4, 100 05 Praha 10,
- Smlouva o připojení č. 7154899 se společností PREdistribuce, IČO: 273 76 516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5,
- Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34079020/3 ze dne 23. 4. 2021 se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO: 256 56 635, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10

9. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem

Dle sdělení stávajících vlastníků není Areál Prknovka a to ani žádná jeho část zatížena žádnou nájemní a/nebo podnájemní smlouvou nebo nebyla jiným způsobem přenechána třetí osobě k podužívání.

Z dostupných podkladů a informací nelze vyloučit, že se v rámci Areálu Prknovka nacházejí stanové chatky ve vlastnictví třetího subjektu. Tyto stanové chatky by neměly být stavbami, když mj. nejsou evidovány v KN. Právní titul k případnému užívání Areálu Prknovka umístěním stanových chatek nebyl doložen.

Areál Prknovka je ze strany stávajících vlastníků pojištěn se zvláštními pojistnými podmínkami pro případ živelní pohromy a pojištění odpovědnosti za újmu s horním limitem plnění na částku 10.000.000,- Kč a to u Kooperativa pojišťovna, a.s., IČO: 471 16 617, se sídlem Pobřežní 665/21, 186 00 Praha 8, na základě Pojistné smlouvy – pojištění podnikatelů TREND č. 8603606145 ze dne 3. 11. 2023 (dále jen jako „PojSml“). Pojistné na aktuální pojistné období bylo dle sdělení stávajících vlastníků uhrazeno. Uzavřené pojištění se však dle PojSml nevztahuje na již rozestavěné stavební součásti stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, tj. objekty SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka, SO 04 Budova pro provoz a údržbu a SO 05 Budova ubytovacího zařízení.

Stávající vlastníci k žádosti AK neposkytli smlouvy s dodavatelem stavebních prací, příp. smlouvy s dodavateli souvisejících činností na stavbu „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“ s tím, že tyto nemají k dispozici.

Smlouvou o spolupráci ze dne 7. 8. 2019, uzavřenou s městskou částí Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346, se sídlem Mírová 364/34, Kolovraty, 103 00 Praha 10, se původní vlastník Areálu Prknovka Ing. Alois Příbýl zavázal k vybudování dočasné stavební komunikace na části pozemků pod pozemní komunikací v ul. U Vodice, Praha – Kolovraty, a to jejím rozšířením s tím, že na půdorysu rozšíření bude následně na náklady původního vlastníka Areálu Prknovka v ul. U Vodice, Praha – Kolovraty vybudována konečná pozemní komunikace dle parametrů místní komunikace III. nebo IV. třídy. Konečná komunikace měla být vybudována ve lhůtě 36 měsíců ode dne uzavření výše uvedené smlouvy o spolupráci. Ze strany stávajících vlastníků nebyly k žádosti AK v určeném termínu poskytnuty žádné bližší podklady a informace k rozšíření pozemní komunikace.

Zdroj zjištění:

- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků Ing. Hany Vašutové, CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026,
- Potvrzení o nabytí vlastnictví č. 04/16/D/O v dražbě veřejné dobrovolné opakované ze dne 29. 4. 2016,
- Výřez mapy KN + ortofoto,
- Pojistná smlouva – pojištění podnikatelů TREND č. 8603606145 ze dne 3. 11. 2023,
- Žádost o netechnickou změnu v pojistné smlouvě ze dne 9. 10. 2025,
- Smlouva o spolupráci ze dne 7. 8. 2019

10. Správa nemovitých věcí

Dle sdělení stávajících vlastníků probíhá správa Areálu Prknovka aktuálně tak, že cca 1x týdně je zajištěna jeho kontrola, bez zajištění jeho trvalé ostrahy. Z poskytnuté informace se nepodává, zda je kontrola zajištěna vlastními kapacitami nebo externě.

Zdroj zjištění:

- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [REDACTED] CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026

11. Daně a poplatky

Stávající vlastníci neposkytli AK ve stanovením termínu potvrzení úhradě daně z nemovitých věcí za dotazované období, tj. roky 2024 a 2025 s tím, že však toto měli vyžádat u příslušného Finančního úřadu.

Zdroj zjištění:

- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [REDACTED] CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026

12. Soupis podkladů

Pro zpracování uvedeného právního stanoviska byly ze strany klienta naší AK poskytnuty následující dokumenty:

- **Znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o.**, IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, č. **006259/2026 ze dne 21. 1. 2026** – pracovní verze,
- **Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11**, s právní mocí k 21. 11. 2025,
- **Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o.**, IČO: 272 33 278, se sídlem, Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5:
 - o C.1 situační výkres širších vztahů ze dne 24. 10. 2022,
 - o C.2 katastrální situační výkres ze dne 2. 1. 2023,
 - o C.3 koordinační situační výkres ze dne 22. 4. 2025,
 - o C.3 výřez 1:200 koordinační situační výkres ze dne 14. 1. 2023,
 - o C.4/1 Situační výkres povolovaných objektů ze dne 24. 8. 2022,
 - o D.1.1.b – 02 SO 01 Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,
 - o D.1.1.b – 01 SO 01 Půdorysy ze dne 28. 6. 2021,
 - o D.1.1.b – 03 SO 04, 05 Půdorysy, Pohledy, Řezy ze dne 28. 6. 2021,
 - o A Průvodní zpráva (nedatováno),
 - o B Souhrnná technická zpráva (nedatováno),
 - o D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka Technická zpráva (nedatováno),
 - o D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 04 Budova pro provoz a údržbu Technická zpráva (nedatováno),
 - o D D.1.1 Architektonicko stavební řešení SO 05 Budova ubytovacího zařízení Technická zpráva (nedatováno),
 - o Příloha č. 1 Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování (nedatováno),
 - o Příloha č. 2 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území (nedatováno).

Pro zpracování právního stanoviska byly ze strany stávajících vlastníků naší AK dále poskytnuty následující dokumenty:

- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [REDACTED] CIB GROUP, a.s., ze dne 24. 2. 2026,
- Smlouva o sdružených dodávkách elektřiny č. SoSSE/7151770 se společností Pražská energetika, a.s., IČO: 601 93 913, se sídlem Na Hroudě 1492/4, 100 05 Praha 10,
- Smlouva o připojení č. 7154899 se společností PREdistribuce, IČO: 273 76 516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5,
- Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34079020/3 ze dne 23. 4. 2021 se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO: 256 56 635, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10,
- Pojistná smlouva – pojištění podnikatelů TREND č. 8603606145 ze dne 3. 11. 2023,
- Žádost o netechnickou změnu v pojistné smlouvě ze dne 9. 10. 2025,
- E – mail zástupkyně stávajících vlastníků [REDACTED] CIB GROUP, a.s., ze dne 25. 2. 2026.

Pro zpracování tohoto právního stanoviska byly naší AK konečně opatřeny následující dokumenty:

- List vlastnictví č. 732, vedený Katastrálním úřadem pro HL. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (se stavem k 10. 2. 2026),
- Potvrzení Obvodního soudu pro Prahu 1, pověřený soudní komisař JUDr. Petrem Hochman, notář se sídlem v Praze, ze dne 31. 1. 2024, 37 D 168/2023 – 799,
- Kupní smlouva ze dne 15. 12. 2016,
- Potvrzení o nabytí vlastnictví č. 04/16/D/O v dražbě veřejné dobrovolné opakované ze dne 29. 4. 2016,
- Smlouva o spolupráci ze dne 7. 8. 2019,
- Výřez mapy KN + ortofoto,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED], ze dne 10. 2. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED] ze dne 10. 2. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED] ze dne 10. 2. 2026,

- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu F [REDACTED]
[REDACTED] ze dne 10. 2. 2026,
- Výsledek lustrace z Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) ze dne 13. 2. 2026,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1251 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 958 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1004/1 – ostatní plocha, dráha, o výměře 28 112 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 297/3 – trvalý travní porost, o výměře 1 691 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 399 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/2 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 272 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 298/3 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 199 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 305/1 – trvalý travní porost, o výměře 2 212 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 305/2 – trvalý travní porost, o výměře 225 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 231 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/4 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 35 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/2 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 389 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 306/3 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 277 m², k.ú. Benice, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1242/2 – lesní pozemek, o výměře 108 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/11 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 124 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/36 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 444 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/7 – orná půda, o výměře 6 851 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,

- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 1240/96 – orná půda, o výměře 4 914 m², k.ú. Kolovraty, obec Praha,
- Metropolitní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy – výřez,
- Soupis platných a připravovaných stavebních úzavěr pro území hl. m. Prahy, dostupné z: <https://praha.eu/prehled-stavebnich-uzaver> (cít. 17. 2. 2026),
- Přehledová mapa územních studií na území hl. m. Prahy – výřez,
- Výpis z Portálu SEKM3, mapová část – výřez,
- Výpis z Ústředního seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu pro MČ Praha – Kolovraty,
- Výpis ze Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu pro MČ Praha – Kolovraty.

Podklady, poskytnuté AK za účelem zpracování tohoto stanoviska stávajícími vlastníky a podklady opatřené AK tvoří přílohy tohoto právního stanoviska.

13. Hodnocení rizik

Na základě výpisu z katastru nemovitostí byla prověřena **vlastnická struktura Areálu Prknovka** s tím, že tento se aktuálně nachází **v podílovém spoluvlastnictví** [redacted] a [redacted], oba trvale bytem [redacted], a to **každý se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech o velikosti id. ½.**

V rámci prověření osob stávajících spoluvlastníků z veřejně dostupných registrů (CEE, ISIR) nebyly ve vztahu k těmto zjištěny žádné skutečnosti, které by mohly případně negativně ovlivnit prodej Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy. Na základě prohlášení stávajících vlastníků nejsou tito účastníky žádného soudního nebo jiného řízení, kde by předmětem byly posuzované nemovitosti, nebo takových řízení, která by mohla ovlivnit stav a budoucí užívání Areálu Prknovka.

Z katastru nemovitostí byl opatřen nabývací titul stávajících vlastníků Areálu Prknovka a stejně tak nabývací tituly právního předchůdce stávajících vlastníků. Na základě posouzení a vyhodnocení opatřených nabývacích titulů shrnujeme, že **zápis v katastru nemovitostí odpovídá faktickému a právnímu stavu věci.**

V rámci výpisu z katastru nemovitostí (LV) **nebylo zjištěno, že by ve prospěch nemovitých věcí v rámci Areálu Prknovka byla zřízena jakákoliv věcná práva.** Současně **na nemovitých věcech nevážnou žádná práva třetích osob.** Ve vztahu k nemovitým věcem, tvořící Areál Prknovka, **není vyznačena poznámka spornosti.**

Areál Prknovka je přístupný z veřejné komunikace ul. U Vodice, Praha – Kolovraty, ve vlastnictví hl. m. Prahy se svěřenou správou nemovitosti ve vlastnictví obce městskou částí Praha – Kolovraty. Nabytím Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy by tak došlo ke sjednocení osoby vlastníka Areálu Prknovka a vlastníka přístupové komunikace k nemovitým věcem.

Před uzavřením kupní smlouvy doporučujeme ověřit stav a rozsah oplocení Areálu Prknovka k ověření vlastnického práva k oplocení ve smyslu § 1024 odst. 1, § 1025 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen jako „občanský zákoník“), a případnému vyloučení hrozících povinností ve smyslu § 1026 věta druhá občanského zákoníku (povinnost opravy/obnovení rozhrady) a § 1027 občanského zákoníku (povinnost vybudování oplocení).

V případě pozemků **parc. č. 1240/1** – orná půda, o výměře 3 149 m², **parc. č. 1243** – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 114 m², **parc. č. 1248** – ovocný sad, o výměře 21 729 m², a **parc. č. 1250** – lesní pozemek, o výměře 9 663 m², se z dostupných podkladů a informací podává odlišné, než aktuálně v katastru nemovitostí evidované využití. V případě nabytí vlastnického práva ze strany hl. m. Prahy doporučujeme následně uvést faktické využití pozemků do souladu s využitím evidovaným v katastru nemovitostí, a to ideálně spolu s pozemkovými úpravami, komentovanými v dalších částech tohoto stanoviska.

Pokud jde o sousední pozemky Areálu Prknovka jsou tyto většinou ve vlastnictví hl. m. Prahy, byť z části ve svěřené správě městských částí Praha – Benice a Praha – Kolovraty. Vybrané sousední pozemky jsou pak ve vlastnictví soukromých osob, částečně v podílovém spoluvlastnictví. Jmenovitě je na místě upozornit na pozemek parc. č. 1242/2 – lesní pozemek, o výměře 108 m², k.ú. Kolovraty, LV č. 1479, kde je v katastru nemovitostí evidován duplicitní zápis vlastnictví ve prospěch (i) CKM, a.s., IČO: 492 40 331, posledně sídlem Gregorova 2115/10, 141 00 Praha 4, a (ii) [redacted]; jmenovaná společnost je ke dni podání tohoto stanoviska již z obchodního rejstříku vymazána. Byť tato skutečnost nemá vliv na případné nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy, je na místě na ni v rámci komplexního posouzení upozornit.

Rozhodnutím o dodatečném povolení stavby Úřadu městské části Praha 22, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 21. 10. 2025, sp. zn. MC22 1408/2020 OV 11, č. j. P22 25101/2025 OVÚP 11, s právní mocí k 21. 11. 2025, byla na pozemcích parc. č. 1246 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jehož součástí je stavba č.p. 200 – bydlení, parc. č. 1247 – zastavěná a nádvoří, o výměře 942 m², jehož součástí je stavba č.p. 139 – bydlení, parc. č. 1248 – ovocný sad, o výměře 21 729 m², parc. č. 1240/1 – orná půda, o výměře 3 149 m², povolena stavba „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, jako veřejně přístupná botanická zahrada jako plocha trvale sloužící pro rekreaci, oddech a k poznávacím a naučným aktivitám. V rámci vyhodnocení územně plánovací dokumentace uzavíráme, že **povolená stavba je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a stejně tak bude souladná s případně přijatým Metropolitním plánem hl. m. Prahy. Pokud byl v minulosti přes Areál Prknovka plánován koridor pro vysokorychlostní dráhu, pak z aktuálně zveřejněného stavu Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl tento koridor vymístěn mimo pozemky tvořící Areál Prknovka.**

Na některých stavebních součástech stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“ dle shora jmenovaného stavebního povolení již byly započaty práce. Ve vztahu dosavadně realizovaným stavebním pracem je třeba upozornit, že **objekty SO 04 Budova pro provoz a údržbu a SO 05 Budova ubytovacího zařízení by již t.č. mohly být zapsány do katastru nemovitostí jako rozestavěné stavby.** Nestane-li se tak do doby uzavření kupní smlouvy, zůstávají, totožně jako základy objektu SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka, nadále součástí dotčených pozemků a na kupujícího budou převedeny spolu s pozemky jakožto nemovitými věcmi. Ve vztahu k vydanému stavebnímu povolení je třeba upozornit na skutečnost, že minimálně **objekty SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka, SO 04 Budova pro provoz a údržbu a SO 05 Budova ubytovacího zařízení svým půdorysným určením, výměrou zastavěné plochy a faktickým umístěním nekopírují zakreslení pozemků parc. č. 1246 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 015 m², jako jehož součástí je dosud evidována stavba č.p. 200 – bydlení, a parc. č. 1247 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 942 m², jako jehož součástí je dosud evidována stavba č.p. 139 – bydlení. Pro případ, že hl. m. Praha, jakožto budoucí vlastník Areálu Prknovka, bude realizovat výstavbu stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, bude po jejím dokončení třeba**

zajistit pasportizaci staveb a uvedení zápisu v KN do souladu s faktickým stavem. Za tímto účelem bude třeba v rámci nabývací smlouvy upravit postoupení projektové dokumentace stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, jak zpracována Architektonickou kanceláří Kolpron, s.r.o., IČO: 272 33 278, se sídlem Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5.

Bude-li Areál Prknovka nabýván s vizí dokončení stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, je třeba v rámci nabývací smlouvy dále upravit otázku řádnosti splnění dle § 1914 a násl. občanského zákoníku. Před uzavřením kupní smlouvy, tj. ještě v rámci kontrakčního procesu, doporučujeme technické zhodnocení již realizovaných stavebních prací a případnou jasnou definici technického stavu již realizovaných stavebních částí v rámci nabývací smlouvy. V opačném případě by nemovité věci byly nabyty tzv. úhrnkem ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, kdy případné vady věci jdou k tíži nabyvatele. V případě, že na pozemcích deponovaný dosud neupotřebený stavební materiál bude z technického hlediska vyhodnocen jako dále upotřebitelný, doporučujeme v rámci nabývací smlouvy výslovně upravit i jeho specifikaci a v jakém objemu přechází spolu s nemovitými věci na nabyvatele. V opačném případě doporučujeme v rámci nabývací smlouvy vymínit povinnost prodávajících takto deponovaný stavební odpad na vlastní náklady do doby předání odstranit.

Zasažení pozemků, tvořících Areál Prknovka, ochrannými pásmy je vyznačeno v dostupné projektové dokumentaci.

V případě nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy doporučujeme ověřit nemovitosti na případně evidované trvalé pobyty fyzických osob a v případě kladného výsledku iniciovat řízení o zrušení údaje o trvalém pobytu.

Areál Prknovka je standardně napojen na inženýrské sítě s tím, že přípojky již byly zkolaudovány. V případě nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy bude třeba přehlásit nabyvatele jakožto nového odběratele energií u stávajících dodavatelů a hradit stanovené zálohy na odběr médií. Na uvedené poukazuje z opatrnosti tak, aby pro případ vzniku nedoplatku na odebraných energiích nedošlo ze strany dodavatele k deinstalaci měřicího zařízení (elektroměr, vodoměr atp.). Tato situace by zbytečně vedla ke zvýšení nákladů vlastnictví Areálu Prknovka v souvislosti s povinností hradit následně náklady na reinstalaci měřicího zařízení.

Z dostupných podkladů a informací nelze vyloučit, že se v rámci Areálu Prknovka nacházejí stanové chatky ve vlastnictví třetího subjektu. Právní titul k případnému užívání Areálu Prknovka umístěním stanových chatek nebyl doložen. V rámci transakčního procesu je třeba ověřit, zda zde popsáný stav trvá, případně ověřit totožnost vlastníka stanových chatek a v případě nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy založit právní titul k užívání nemovitostí umístěním stanových chatek nebo se domáhat jejich vyklizení. Máme za to, že případné setrvání stanových chatek není souladné se záměrem na realizaci výstavby a provozu stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“.

Byť je Areál Prknovka stávajícími vlastníky pojištěn se zvláštními pojistnými podmínkami pro případ živelní pohromy a pojištění odpovědnosti za újmu, je třeba upozornit, že **uzavřené pojištění se nevztahuje na již rozestavěné stavební součásti stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, tj. objekty SO 01 Hlavní budova areálu Prknovka, SO 04 Budova pro provoz a údržbu a SO 05 Budova ubytovacího zařízení.**

S ohledem na nedostupnost smlouvy s původním dodavatelem stavebních prací, příp. smlouvy s dodavateli souvisejících činností na stavbu „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, **nelze ověřit případná práva a povinnosti, která by z titulu změny vlastnictví mohla přejít na nového vlastníka Areálu Prknovka.** V této souvislosti je však primární, bude-li hl. m. Praha, jakožto budoucí vlastník Areálu Prknovka, mít záměr realizovat výstavbu stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, vyřešit postoupení projektové dokumentace stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, jak již uváděno shora.

V případě nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy **doporučujeme následně z bezpečnostních důvodů zajistit staveniště proti vstupu třetích osoby**, a to jak s ohledem na ochranu života a zdraví, tak s ohledem na ochranu nabytého majetku v podobě deponovaného stavebního materiálu, bude-li tento vyhodnocen jako upotřebitelný.

Byť případný nabyvatel neručí za úhradu daně z nemovité věci předchozím vlastníkem nemovité věci, **doporučujeme pro úplnost od stávajících vlastníků Areálu Prknovka dodatečně vyžádat potvrzení o úhradě daně z nemovitých věcí za roky 2024 a 2025.**

V rámci technické obhlídky Areálu Prknovka doporučujeme realizovat i obhlídku faktického stavu rozšíření pozemní komunikace v ul. U Vodice, Praha – Kolovraty, jakožto dočasné stavební komunikace pro stavbu „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“, k jehož realizaci se Smlouvou o spolupráci ze dne 7. 8. 2019, uzavřenou s městskou částí Praha – Kolovraty, IČO: 002 40 346, se sídlem Mírová 364/34, Kolovraty, 103 00 Praha 10, zavázal původní vlastník Areálu Prknovka [REDACTED]. Byť měl tento závazek být splněn do 36 měsíců ode dne uzavření jmenované smlouvy a tato nevymíní přechod práv a povinností na případné právní nástupce na straně vlastníka Areálu Prknovka, z dostupných podkladů a informací se podává, že ze strany městské části Praha – Kolovraty jde o trvalý požadavek, a to zřejmě zejm. s výhledem vybudování trvalého rozšíření této komunikace. V případě nabytí Areálu Prknovka do vlastnictví hl. m. Prahy a zachování záměru na výstavbu stavby „Areál PRKNOVKA – Anglická botanická zahrada“ by došlo ke sjednocení v osobě investora stavby a vlastníka pozemní komunikace.

V případě potřeby jsme připraveni výše zpracované právní stanovisko v potřebném rozsahu doplnit či odpovědět na případné další dotazy.



Právní názory obsažené v tomto stanovisku nemohou být považovány za právní názory zaručující, že správní orgány či soudy, které se případně budou v budoucnu zabývat problematikou popsanou v tomto právním stanovisku, dojdou ke stejnému či obdobnému závěru.

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1280
ze dne 15.6.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, , jehož součástí je stavba, č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba, č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a podpisem protokolu o notářské úschově, který je přílohou této kupní smlouvy

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. et Mgr. Antonínovi Klecandovi

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

Termín: 18.6.2026

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. et Mgr. Antonín Klecanda
Tisk: R-58504
Provede: radní Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda
Na vědomí: odborům MHMP