

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/85
ze dne 19.6.2026

*k návrhu úplatného nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP
Company s. r. o. do vlastnictví hlavního města Prahy*

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemku parc.č. 1086/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 1230 m² zapsaného na LV 8185 v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o., IČO: 28246888 se sídlem Křižíkova 682/34a, 18600 Praha 8 do vlastnictví hlavního města Prahy za cenu ve výši 39.825.000 Kč + 21% DPH dle přílohy č.1 tohoto usnesení

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-13851
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

KUPNÍ SMLOUVA
č. KUP/.../...../2026

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

Skanska CSP Company, s.r.o.

se sídlem: Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, ID: jt6gbch

IČO: 28246888

DIČ: CZ28246888

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C
251580

zastoupená: Skanska Property Czech Republic, s.r.o., jednatelem,
IČO 256 15 556

se sídlem: Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8

při výkonu funkce zastupuje: [REDACTED]

bankovní spojení: účet č. 1000568506/3500, vedený u ING Bank N.V.

kontaktní osoba a e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „**prodávající**“) na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, ID:48ia97h

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hl. m. Prahy

kontaktní osoba a e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „**kupující**“) na straně druhé

(společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1086/3 - ostatní plocha, zeleň v kat. území Nusle, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 8185 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (příloha č. 1 této smlouvy).
2. Předmětem koupě podle této smlouvy je pozemek:
 - parc. č. 1086/3 – ostatní plocha, zeleň
v kat. území Nusle, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 8185 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými, a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že:
 - a) je oprávněn předmět koupě bez omezení zcizovat,
 - b) na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zejména nedoplatky na jakýchkoliv peněžních platbách vztahujících se k předmětu koupě, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob a 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 prohlašuje, 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,
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu koupě na jiné osoby ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku

- d) ke dni podpisu této kupní smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně předmětu koupě, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči prodávajícímu vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo ovlivnit právní titul prodávajícího, k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího dle této smlouvy, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům 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) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy orgánů veřejné moci a územní samosprávy, nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
- h) předmět koupě je způsobilý k řádnému užívání a neváznou na něm žádné skryté vady faktické ani právní, které by jeho řádné užívání omezovaly nebo znemožňovaly a je způsobilý k užívání dle účinných právních předpisů, povolení, souhlasů a rozhodnutí orgánů veřejné moci,
- i) podpisy a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebudou mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem,
- j) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě, kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,
- k) že výše uvedená prohlášení garantují stav předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.

3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedené v odst. 2 písm. a) až k) tohoto článku, jakožto rozhodných okolností pro uzavření této smlouvy, ukáže nepravdivým, nepřesným, neúplným, matoucím, klamavým a/nebo zavádějícím, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat náhradu škody či slevu z kupní ceny ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami, a/nebo bude oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přijímá ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena stanovená na základě Názoru na hodnotu nemovitosti ze dne 3.10.2025 (příloha č. 2 této smlouvy) vyhotoveného společností SAVILLS CZ, s.r.o., IČO: 055 61 281, se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, za předmět koupě činí **39 825 000 Kč** (slovy: třicet devět miliónů osm set dvacet pět tisíc korun českých) + 21 % DPH, je kupní cenou konečnou.
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 90 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu.
3. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad (dále jen "**návrh na vklad**"). Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu předmětu koupě přechází na kupujícího dle dohody smluvních stran dnem doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí kupujícímu. Smluvní strany se dále dohodly, že o předání předmětu koupě nebude mezi smluvními stranami sepsován předávací protokol.
2. Návrh na vklad podá kupující v nejbližší možné lhůtě po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.

3. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytnou si smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této smlouvě a/nebo v návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.
4. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu z důvod právních vad této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu za podmínek uvedených níže (dále jen „**nová smlouva**“). Znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Každá ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové smlouvy tím, že jí předloží návrh nové smlouvy.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení a jiná sdělení učiněná na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní musí být učiněna v písemné formě a doručována prostřednictvím datových schránek.

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
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 hl. m. Prahy usnesením č. **X/XX ze dne XX.XX.XXXX**.
3. 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 jejich částí.

4. 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.
5. 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, a to bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Kupující zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž šest obdrží kupující a jeden prodávající.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit písemným odstoupením prodávajícího od smlouvy s účinky od samého počátku, pokud bude kupující v prodlení s úhradou kupní ceny dle čl. III. 2 této smlouvy a tuto kupní cenu neuhradí ani do 30 (třiceti) dnů od obdržení písemné výzvy prodávajícího. V případě ukončení smlouvy odstoupením dle tohoto odstavce smlouvy nebo dle čl. II. odst. 3. smlouvy se smluvní strany zavazují poskytnout si veškerou součinnost k zajištění navrácení k právnímu stavu před uzavřením této smlouvy

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

Přílohy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí
- 2) Názor na hodnotu nemovitosti ze dne 10.10.2025

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

.....
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.
jednatel
při výkonu funkce zastupuje
[redacted]

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

Skanska CSP Company, s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8	28246888	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1086/3

1230 ostatní plocha

zeleň

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8561/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8559/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8562/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.02.2026 11:35:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

SAVILLS

NÁZOR NA HODNOTU NEMOVITOSTI

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha
10. října 2025

The Savills logo, consisting of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font, is positioned in the bottom right corner of the page. It is set against a solid yellow rectangular background.

savills

Názor na hodnotu nemovitosti

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha



Pražská developerská společnost p. o.

U radnice 10/2
Staré Město
110 00 Praha

10. října 2025

K rukám pana [REDACTED]

Vážený pane [REDACTED]

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)

- PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST P. O. , U RADNICE 10/2 STARÉ MĚSTO 110 00 PRAHA (DÁLE JEN „OBJEDNATEL“)
- SAVILLS CZ S.R.O., NA FLORENCI 2139/2, 110 00 PRAHA 1 (DÁLE JEN „ZPRACOVATEL“)

Na základě objednávky ze dne 2. září 2025 Vám předkládáme názor na hodnotu Nemovitosti (dále jen „Názor na hodnotu“), jehož součástí je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti. Při zpracování Návoru na hodnotu jsme vycházeli zejména z podkladů obdrženyh od Objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Spolehái jsme na průzkum trhu, zkušenosti a znalosti trhu.

Poskytnuté informace jsme neověřili a neprovedli jsme žádné další šetření. Pokud se následně ukáže, že některé z obdrženyh informací nebo předpokladů, na nichž je toto stanovisko založeno, jsou nesprávné, vyhradzeme si právo naše stanovisko odpovídajícím způsobem změnit.

Názor na hodnotu byl zpracován pro interní potřeby Objednatele podle stavu Nemovitosti ke dni ocenění, tj. k 5. září 2025.

Názor na hodnotu byl zpracován ve zkrácené formě výstupu, která neodpovídá požadavkům stanoveným mezinárodními oceňovacími standardy IVS (*International Valuation Standards*) nebo RICS (*Royal institution of Chartered Surveyors*), ani požadavkům jiných oceňovacích standardů. Objednatel souhlasí s tím, že Zpracovatel nenese žádnou odpovědnost za jednání a úkony vyplývající či založené na tomto Návoru na hodnotu.

1. NEMOVITOST

Předmětem Návoru na hodnotu je pozemková parcela č. 1086/3, zapsaná na LV č. 8185 k. ú. Nusle, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 46 888.

Poř. č.	LV č.	Katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Budova součástí pozemku
1	8185	Nusle	1086/3	Ostatní plocha	1230	-
Celkem					1230	

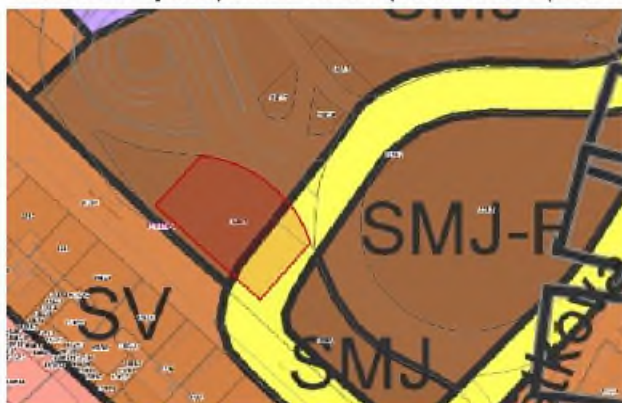
Nemovitost, která je předmětem tohoto ocenění, se nachází v hlavním městě Praha, v městské části Praha 4. Jedná se o pozemkovou parcelu č. 1086/3, evidovanou v katastrálním území Nusle, která je dle katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha (způsob využití zeleň).

Celková výměra parcely je 1 230 m². Jedná se o nezastavěný a nevyužívaný pozemek. Jeho povrch je zarostlý neudržovanou zelení a náletovými dřevinami. Tvar pozemku nepravidelný.

Pozemek je velmi dobře dopravně dostupný jak z hlediska individuální, tak hromadné dopravy. Stanice metra C „Vyšehrad“ se nachází v docházkové vzdálenosti, stejně jako další tramvajové a autobusové zastávky. V bezprostřední blízkosti oceňované nemovitosti se nachází parkovací místa.

Dle výpisu z katastru nemovitostí není ve prospěch ani k tíži oceňované nemovitosti zřízeno žádné věčné právo. Odhadci nebylo předloženo žádné stavební povolení.

Podle platného územního plánu města Prahy se Nemovitost nachází v plochách SMJ (smíšené městského jádra) a částečně v plochách S4 (ostatní dopravně významné komunikace).



SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu,

školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

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

Nepřípustné využití:

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

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

Na základě planimetrické měření v územním plánu hlavního města Prahy, bylo odhadcem zjištěno, že se oceňovaná parcela o celkové výměře 1 230 m² nachází ze 75 % (tj. 919 m²) v plochách smíšené městského jádra (SMJ) a z 25 % (tj. 311 m²) v plochách ostatní dopravně významné komunikace (S4).

Na základě informací z metropolitního plánu města Praha, se oceňovaná nemovitost nachází v zastavitelné transformační ploše.

Širší majetkoprávní vztahy a rozvoj území

Akvizice 100% majetkového podílu ve společnosti Kongresové centrum Praha, a.s. Hlavním městem Prahou v roce 2025 představuje zásadní strategický posun. Tento krok efektivně řeší dřívější urbanistickou a infrastrukturní roztržitost jižního traktu KCP tím, že umožňuje konsolidaci rozptýlených pozemků pod plnou kontrolou jediného vlastníka. Sjednocení vlastnictví zásadně posiluje synergií s městskými pozemky, eliminuje koordinační bariéry a zvyšuje předvídatelnost budoucího rozvoje. Tento konsolidační efekt je významný z hlediska tržní hodnoty, neboť usnadňuje optimalizaci investic a realizaci klíčové infrastruktury, jako je koncepční řešení dopravní obslužnosti, čímž zajišťuje koordinovaný a efektivní rozvoj celého strategicky významného území.

2. PŘEDPOKLADY A POSTUP OCENĚNÍ

Hodnota oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění byla stanovena na základě výsledků metody reziduální. Reziduální metoda vychází z očekávaného výnosu z nemovitosti, nákladů na výstavbu včetně inženýringu, projektování, financování a zahrnuje také očekávaný zisk developera. Jako doplňková byla zvolena metoda porovnávací.

Reziduální (investiční) metoda

Reziduální metoda se používá zejména v případě, že pozemek indikuje potenciál využití k výstavbě. Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po dokončení výstavby (nejčastěji se stanoví porovnávacím či výnosovým přístupem, které jsou nejběžněji využívány v tržním ocenění).

Do výpočtu reziduální metody vstupují výnosy, od kterých jsou odečteny náklady a zisk investora. Tímto rozdílem je dáno reziduum, jehož hodnota představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.

Tato metoda byla použita ve dvou variantách, aby bylo dosaženo co nejpřesnějšího odhadu. První varianta vycházela z předpokládaných výnosů z prodeje komerčních jednotek, zatímco druhá varianta se zaměřila na výnosy z pronájmu kancelářských a komerčních prostor. Pro obě varianty reziduální metody je klíčovým předpokladem výstavba nového objektu se šesti nadzemními podlažími (6. NP).

1) Varianta: Reziduální metoda – rozprodej komerčních jednotek

Stanovení výnosů

Výnosy z prodeje komerčních jednotek, byly stanoveny porovnávacím přístupem, který je popsán níže. Od celkových výnosů je třeba odečíst náklady na realitní činnost a právní služby.

Na základě předpokladů a odhadů pro budoucí využití oceňované parcely stanovil odhadce budoucí užitné plochy. Konkrétně na části pozemku o výměře 919 m², která se nachází v plochách SMJ (smíšené městská jádra), byla odhadcem aplikována míra zastavitelnosti ve výši 80 %. Odhadce předpokládá výstavbu objektu s 6 nadzemními podlažími, přičemž uvažuje s výstavbou a následným rozprodejem komerčních jednotek ve všech NP.

Porovnávací metoda – komerční jednotka

Do porovnání byly využity aktuální nabídky obchodních jednotek realitních kanceláří v okolí oceňované nemovitosti. Ceny u porovnatelných obchodních jednotek byly ve vztahu k odhadcem odhadnuté referenční jednotce upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vlivu času/úpravy nabídkové ceny, který vyjadřuje vztah mezi cenou nabídkovou a cenou skutečně realizovanou,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem vybavenosti a technického stavu objektu, který zohledňuje technický stav a vybavení objektu, ve kterém je umístěn a porovnávaná a oceňovaná jednotka, zejména s ohledem na prováděnou údržbu, technické vybavení, stáří objektu a jeho opotřebení atd.,
- koeficientem vybavenosti a technického stavu komerční jednotky, který zohledňuje technický stav a vybavení jednotky, zejména s ohledem na vybavení, stáří jednotky a jejího opotřebení atd.,
- koeficientem velikosti komerční jednotky, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem podlažního umístění komerční jednotky v rámci bytového domu, který zohledňuje rozdíl ceny komerční jednotky umístěné v odlišném poschodí,
- koeficientem příslušenství a využitelnosti, který zohledňuje, jaké příslušenství je předmětem prodeje.

Stanovení nákladů

V případě daného projektu je uvažováno se stavebními náklady dle odhadu odhadce, přesněji se jedná o cca 178 mil. Kč (45 000 Kč/m² budoucí užité plochy). Dále je ve výpočtu uvažováno s náklady na projekční a inženýrskou činnost (tzv. Soft Costs) ve výši 15 % ze stavebních nákladů, náklady spojenými s marketingem (1,5 % z tržeb z prodeje) a rezervou (5 % ze stavebních nákladů). Dále je uvažováno provizí realitního makléře (2 % z tržeb z prodeje) a provize za právní služby (0,5 % z tržeb z prodeje). Také je uvažováno s náklady spojenými se ziskem developera a s náklady spojenými s financováním projektu.

Detailní výpočty jsou uvedeny v příloze č. 4.

2) Varianta: Reziduální metoda – pronájem kanceláří a komerčních jednotek

Stanovení výnosů

Na základě předpokladů a odhadů pro budoucí využití oceňované parcely stanovil odhadce budoucí pronajatelné plochy. Konkrétně na části pozemku o výměře 919 m², která se nachází v plochách SMJ (smíšené městská jádra), byla odhadcem aplikována míra zastavitelnosti ve výši 80 %. Odhadce předpokládá výstavbu objektu s 6 nadzemními podlažními, přičemž dále uvažuje s pronájmem těchto prostor. V 1. NP odhadce uvažuje s výstavbou a následným pronájmem komerčních jednotek. Ve zbylých NP pak uvažuje s výstavbou a následným pronájmem kancelářských prostor.

Hrubé roční nájemné komerčních jednotek a kancelářských prostor, bylo stanoveno na základě analýzy trhu provedené odhadcem. Tyto hodnoty byly následně upraveny o ztrátu z důvodu "rent-free" období. Po odečtení těchto ztrát a také nepřeučtovatelných nákladů bylo stanoveno čisté měsíční nájemné. Následně byla hodnota vypočítána kapitalizací tohoto čistého příjmu, přičemž byla odhadcem stanovena kapitalizační míra na úrovni 5,5 %.

Stanovení nákladů

V případě daného projektu je uvažováno se stavebními náklady dle odhadu odhadce, přesněji se jedná o cca 178 mil. Kč (45 000 Kč/m² budoucí pronajatelné plochy). Dále je ve výpočtu uvažováno s náklady na projekční a inženýrskou činnost (tzv. Soft Costs) ve výši 15 % ze stavebních nákladů a rezervou (5 % ze stavebních nákladů). Dále je uvažováno s náklady na právní služby, náklady spojené s marketingem, s náklady spojenými s provizí za pronájem prostor. Odhadce dále uvažuje i s příspěvkem na fit out ve výši 3750 Kč/m².

Detailní výpočty jsou uvedeny v příloze č. 4.

Porovnávací metoda

Porovnávací metodou byla stanovena hodnota oceňovaných pozemků. Do porovnání byla využity údaje o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí, vždy pro danou kategorii pozemků se stejným využitím ploch dle aktuálně platného územního plánu. Takto zjištěné ceny byly dále upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vlivu času, který vyjadřuje vztah mezi cenou skutečně realizovanou a datem uskutečněné transakce,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem příslušenství, který zohledňuje, jaké příslušenství je předmětem prodeje,
- koeficientem vlivu velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem tvaru a svažitosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve tvaru a svažitosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem možnosti zastavění, který zohledňuje možnost zastavění oceňované a porovnávané nemovitosti, dle platného územního plánu.

Porovnávací metodou byly určeny jednotkové ceny pro jednotlivé typy pozemků dle aktuální využitelnosti na základě ÚP Prahy. Odhadce stanovil porovnávací metodou jednotkovou cenu samostatně pro plochy:

- SMJ - smíšené městského jádra,
- S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Detailní výpočty porovnávací metody jsou uvedeny v příloze č. 4.

3. TRŽNÍ HODNOTA

Pro stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti odhadce využil tři různé přístupy, jejichž výsledky jsou uvedeny v tabulce níže:

Varianta	Způsob výpočtu	Výsledná hodnota
1	Reziduální metoda - prodej (komerční jednotky)	39 790 000 Kč
2	Reziduální metoda - pronájem (kanceláře, komerční jednotky)	39 825 000 Kč
3	Porovnávací metoda	30 794 000 Kč

Na základě předpokladů popsaných v kapitolách výše odhadujeme tržní hodnotu Nemovitosti k datu ocenění na:

39 825 000 Kč

(Slovy: třicet devět milionů osm set dvacet pět tisíc korun českých) po zaokrouhlení,

Názor na hodnotu vypracoval a případné vysvětlení podá:



Přílohy

Příloha č. 1

Fotografie



Příloha č. 2

Katastrální mapa





Příloha č. 3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 28246888
18600 Praha 8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1086/3

1230 ostatní plocha

zeleň

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8561/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 RČ/IČO: 28246888
Praha 8

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8559/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 RČ/IČO: 28246888
Praha 8

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8562/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 RČ/IČO: 28246888
Praha 8

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 12:55:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728161 Nusle**

List vlastnictví: **8185**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.09.2025 13:15:42

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/>.

Příloha č. 4

Výpočet ocenění

REZIDUÁLNÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Nemovitost: Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Adresa nemovitosti: Praha - Nusle
Velikost pozemku (m2): 1230
List vlastnictví, katastrální území: LV 8185, k. ú. Nusle
Fáze povolenacího procesu: Bez SP
Datum ocenění: 05.09.2025
Měna ocenění: CZK

Pronajatelná plocha	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Nájemné Kč/m2	Hrubé roční nájemné	Rent Free (měsíce)	Ztráta z hrubého nájmu
Kanceláře	3 308	432	17 150 746	5	7 146 144
Komerční jednotky	662	519	4 122 899	3	1 030 725
Celkem	3 970		21 273 644		8 176 869

GDV	Nepřeúčtovatelné náklady	Kapitalizační míra	Čisté nájemné (p.a.)	Kapitalizované čisté nájemné	GDV
Kanceláře	7,50%	5,50%	15 864 440	288 444 356	281 296 214
Komerční jednotky	7,50%	5,50%	3 813 681	69 339 660	68 308 935
Celkem			19 678 121	357 784 018	349 610 000

Stavební náklady (Hard Costs)	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Stavební náklady (Kč)	Stavební náklady (Kč/m2)
Stavební náklady (dle odhadu odhadce)	3 970	178 858 000	45 051

Ostatní developerská činnost			
Projektční a inženýrská činnost (Soft Costs)	15,00%	ze stavebních nákladů	= 26 828 700
Rezerva	5,00%	ze stavebních nákladů	= 8 942 900
Marketing	1,00%	z GDV	= 3 496 100
Provize za pronájem	15,00%	z ročního nájemného	= 3 191 047
Právní služby	5,00%	z ročního nájemného	= 1 063 682
Příspěvek na Fit out	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Fit-out Kontribuce (Kč/m2)	Náklady na Fit out
Fitout	3 970	3 750	14 887 800
TOTAL	3 970		14 887 800

Financování	Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	Realizace projektu (měsíce)	Úrok z úvěru	Finanční náklady	% z nákladů
Finanční náklady	70,00%	24	6,50%	20 886 083	8,1%
CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU					258 154 312
Provozní zisk	20,00%	z celkových nákladů		=	51 630 862
				Hodnota bez DPH (Kč)	Hodnota (Kč/m²)
Tržní (reziduální) hodnota pozemku				39 824 825	32 378
Tržní (reziduální) hodnota pozemku (zaokrouhleno)				39 825 000	

Poloha	Popis	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Doudlebská, Praha - Nusle	504m2 s terasou 130m2 Unikátní budova Polygon House se nachází v srdci Pankráce. Polygon House o celkové rozloze skoro 11 tisíc m2 představuje kombinaci moderních kancelářských prostor a nezapomenutelného designu.	196 963	504,0	391	4 690	
Na Hřebenech II, Praha - Nusle	Pronájem kanceláře o výměře 651 m2 v budově Kavčí Hory Office Park. Přímě v budově se nachází kantýna, fitness a restaurace.	254 410	651,0	391	4 690	
Na Pankráci, Praha - Nusle	Pronájem kanceláře 150 m ² . Kancelář se nachází v moderní administrativní budově v blízkosti stanice metra Vyšehrad. V budově je nájemcům k dispozici recepce, sdílená zahrada vhodná k práci i odpočinku a zasedací místnost pro větší jednání k pronájmu. Přímě v budově jsou k dispozici parkovací stání v podzemních garážích a kolárna. Nabízený prostor se nachází ve druhém podlaží, jedná se o open space. Prostor lze upravit pro nájemce na míru dle požadované dispozice.	58 620	150,0	391	4 690	
Na Pankráci, Praha - Nusle	Kancelářské prostory o velikosti 1600 m2 v nově vznikajícím projektu Isola na Praze 4 - Pankráci. Budova se nachází v prémiové lokalitě Praha 4 – Pankrác, která nabízí výbornou dopravní dostupnost, kompletní občanskou vybavenost a blízkost metra i tramvajových linek.	879 300	1 600,0	550	6 595	
Lomnického, Praha - Nusle	Kancelářské prostory k podnájmu o velikosti 537 m2 s terasou 85 m2, které se nachází jen pár kroků od zastávky metra C - Pražského Povstání, v budově Prime.	236 092	537,0	440	5 276	

Poloha	Popis	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m²)	Kč / m² podlahové plochy / měsíc	Kč / m² podlahové plochy / rok	Obrázek
Kischova, Praha - Nusle	Pronájem obchodního prostoru v nově zrekonstruovaném domě v Nuslích. Prostor má samostatný vchod z ulice a velké výlohy do ulice. Po vstupu naleznete tři místnosti a centrální chodbu. V jedné místnosti je instalováno umyvadlo. Na chodbě se nachází server pro počítače. K dispozici je také oddělená toaleta s umyvadlem a kuchyňka. V každé místnosti je nainstalovaná klimatizace. Prostor je chráněn zabezpečovacím systémem.	65 000	114,0	570	6 842	
Štětкова, Praha - Nusle	Obchodní prostory 180 m² s výkladem orientovanými směrem do ul. Na Pankráci, které se nacházejí v péři dostupnosti od stanice metra C - Vyšehrad a Pražského povstání. Obchodní jednotka se dvěma vstupy z ulice Na Pankráci je rozdělena na dva větší open space, velkou jednací místnost pro 6 osob a čtyři malé jednací místnosti pro 2-3 osoby, serverovnu a soukromou kuchyňku. Prostory sloužily jako pobočka finanční instituce s klientskou zónou a zázemím pro back office.	79 137	180,0	440	5 276	
Na Pankráci, Praha - Nusle	V projektu na ulici Na Pankráci v blízkosti metra Vyšehrad nabízíme k pronájmu nově vybudované obchodní prostory. V blízkosti se nachází maloobchodní prodejny, supermarket, drogerie a několik administrativních objektů. Momentálně je k dispozici prostor o výměře 120 m² vhodný jako bistro nebo kavárna.	78 000	120,0	650	7 800	
Lomnického, Praha - Nusle	Nabízíme k pronájmu obchodní prostory (ve stavu shell and core) o výměře 45 m² ve známé administrativní budově PANKRÁC PRIME v ulici Lomnického. Budova je výborně dostupná veřejnou dopravou, v těsné blízkosti se nachází stanice metra Pražského povstání (linka C) ale také několik zastávek autobusů a tramvají.	24 180	45,0	537	6 448	
Táborská, Praha - Nusle	K pronájmu obchodní jednotku s přímým vstupem z ulice o velikosti 55 m² nacházející se v přízemí administrativní budovy Táborská 31 v centrální části Prahy 4. Prostory jsou k dispozici ihned.	21 949	55,0	399	4 789	

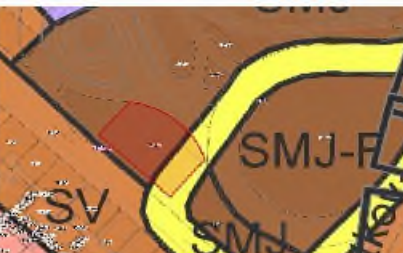
REZIDUÁLNÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Nemovitost:	Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Adresa nemovitosti:	Praha - Nusle
Velikost pozemku (m²):	1 230
Užitná plocha nemovitosti - budoucí (m²):	3 970
List vlastnictví a katastrální území:	LV 8185, k. ú. Nusle
Vlastník nemovitosti:	Skanska CSP Company, s.r.o.
Fáze povolovacího procesu:	bez SP
Územní plán:	SMJ, S4
Datum ocenění:	05.09.2025
Měna ocenění:	CZK

HODNOTA PROJEKTU PO DOKONČENÍ (GDV)				Tržby z prodeje (bez DPH)	
Komerční jednotky				333 486 720	
Celkem				333 486 720	
Hodnota projektu po dokončení bez provize z prodeje (NDV)					
Provize realitního makléře	2,00%	z tržeb z prodeje	=	6 669 734	
Provize za právní služby	0,50%	z tržeb z prodeje	=	1 667 434	
Celkem				325 149 552	
Stavební náklady (Hard Costs)				Stavební náklady (Kč)	
Dle odhadu odhadce				=	178 858 000
Celkem				178 858 000	
Ostatní developerská činnost					
Projektční a inženýrská činnost (Soft Costs)	15,00%	ze stavebních nákladů	=	26 828 700	
Rezerva	5,00%	ze stavebních nákladů	=	8 942 900	
Marketing	1,00%	z tržeb z prodeje	=	3 334 867	
Celkem				39 106 467	
Financování	Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	Realizace projektu (měsíce)	Úrok z úvěru	Finanční náklady	% z nákladů
Finanční náklady	70,00%	24	6,50%	19 834 767	8,3%
CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU				237 799 234	
Provozní zisk	20,00%	z celkových nákladů	=	47 559 847	
TRŽNÍ (REZIDUÁLNÍ) HODNOTA NEMOVITOSTI				Hodnota bez DPH (Kč)	Hodnota (Kč/m²)
Tržní (reziduální) hodnota nemovitosti				39 790 472	
Proinvestované náklady					
Tržní (reziduální) hodnota nemovitosti (zaokrouhleno)				39 790 000	32 350

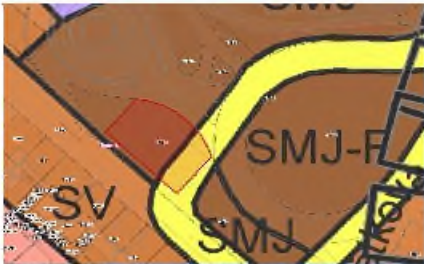
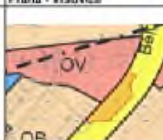


		1	2	3	4
Celo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek		Realizovaný prodej 6/2/2025 Praha - Strašnice	Realizovaný prodej 6/7/2024 Praha - Nusle	Realizovaný prodej 6/2/2023 Praha - Vysočany	Realizovaný prodej 6/2/2023 Praha - Karlín
 					
Popis		Realizovaný prodej parcely č. 1393 k. ú. Strašnice, č. 112/112 V-35/94/2025-101. Parcela se nachází v plochách SV.	Realizovaný prodej parc. č. 2504/37 a 2608/2 v k. ú. Nusle. Dle územního plánu se parcely nachází v plochách SMAJ-K.	Realizovaný prodej souboru pozemků v lokalitě Vysočany, všechny pozemky jsou zapísané na LV č. 9416. Kupní smlouva ze dne 26.6.2023.	Prodej pozemků, parc. č. 767/166, 767/246, 400/1112, 767/245, 767/24 a 400/113 na Rákosném nádraží. Pozemky jsou určeny pro budoucí výstavbu.
Cena (Kč)		52 000 000	39 500 000	1 585 878 515	205 941 402
Koeficient vlivu česulipravy nab. ceny		1,00	1,05	1,10	1,10
Cena upravená (Kč)		52 000 000	41 475 000	1 744 466 367	230 935 542
Plocha pozemků (m2)		1 201	1 168	67 228	13 433
Jednotková cena (Kč / m²)		43 297	35 509	25 949	17 192
Poloha a atraktivita lokality		obdobná	obdobná	méně atraktivní	atraktivnější
Koeficient atraktivity lokality		1,00	1,00	1,05	0,95
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku m2		919	obdobná	větší	větší
Koeficient velikosti pozemku		1,00	1,05	1,20	1,10
Vliv právních vztahů		bez SP	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient právního stavu		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		SMJ - smíšené městské jádro	SMJ-K - smíšené městské jádro	SV-D - všeobecné smíšené	SV-K - všeobecné smíšené
Koeficient možnosti zastavění		SV - všeobecné smíšené	SMJ-K - smíšené městské jádro	SV-D - všeobecné smíšené	SV-K - všeobecné smíšené
Základní cena (Kč / m²)		43 297	35 509	25 949	17 192
Upravená jednotková cena (Kč / m²)		43 297	37 285	32 695	17 905
Východí jednotková cena (Kč / m²)		32 811			
Výsledná hodnota (Kč)		30 153 309			
Výsledná hodnota (Kč) (zaokrouhleno)		30 200 000			

Nemovitost	Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Datum ocenění	05.09.2025



VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ

 	Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek Popis Cena (Kč) Koeficient vlivu časulápravy nab. ceny Cena upravená (Kč)	1	2	3	4
		Realizovaný prodej 09/2024 Praha - Záběhlice	Realizovaný prodej 01/2025 Praha - Vršovice	Realizovaný prodej 08/2023 Praha - Strašnice	Realizovaný prodej 10/2024 Praha - Komořany
					
		Realizovaný prodej parc. č. 147, 152/2, 5856/2, 5856/3, 5826/2, 5828/3, 5830/7, 5932/3 a 5932/15 v k. ú. Záběhlice. Parcely se nachází v území S1 dle územního plánu Prahy.	Realizovaný prodej parc. č. 1343 a 1346/II v k. ú. Vršovice. Č. řízení V-1049/2025-101. Dle platného územního plánu se parcely nachází v plochách S2.	Realizovaný prodej parc. č. 4522/12 k. ú. Strašnice, č. řízení V-39515/2023-101. Parcela se dle územního plánu nachází v plochách S4.	Realizovaný prodej parcely č. 743/13 k. ú. Komořany, č. řízení V-56058/2024-101.
		13 497 710	766 666	64 000	2 589 110
Plocha pozemků (m2)		1,05	1,05	1,05	1,05
Jednotková cena (Kč / m²)		14 172 596	804 999	67 200	2 718 566
		5 677	1 501	32	1 296
		2 412	536	2 100	2 098
Poloha a atraktivita lokality		obdobná	obdobná	obdobná	méně atraktivní
Koeficient atraktivity lokality		1,00	1,00	1,00	1,05
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku m2		311	větší	ménší	větší
Koeficient velikosti pozemku		1,10	1,05	0,95	1,05
Vliv právních vztahů		bez SP	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient právního stavu		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		S1	S2	S4	S2, LR, QZ
Koeficient možnosti zastavění		1,00	1,00	1,00	1,05
Základní cena (Kč / m²)		2 412	536	2 100	2 098
Upravená jednotková cena (Kč / m²)		2 652	563	1 995	2 428
Výchozí jednotková cena (Kč / m²)		1 910			
Výsledná hodnota (Kč)		594 010			
Výsledná hodnota (Kč) (zaokrouhleno)		594 000			

Důvodová zpráva

Odbor OMA MHMP předkládá návrh úplatného nabytí pozemku v k.ú. Nusle parc.č. 1086/3 ostatní plocha o výměře 1230 m², zapsaného na LV 8185 z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o. do vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „HMP“).

Návrh úplatného nabytí předkládáme RHMP/ZHMP ke schválení na základě žádosti ze dne 2.8.2024 společnosti Skanska CSP Company, s. r. o. (dále jen „žadatel“). Žadatel ve své žádosti uvádí, že předmětný pozemek v dané lokalitě přímo navazuje na pozemky ve vlastnictví HMP a zároveň je část nabízeného pozemku dle územního plánu součástí plánovaného rozšíření kruhového objezdu u kongresového centra. Žadatel nabízí tento pozemek HMP k úplatnému nabytí.

Žadatel preferuje odkup celého pozemku do vlastnictví HMP, pouze v případě že by HMP nemělo zájem odkoupit celý pozemek, byl by žadatel ochoten jednat o směně či jiném majetkoprávním řešení. Odbor HOM MHMP na základě žádosti žadatele obeslal připomínkové řízení ve věci úplatného nabytí pozemku jako celku do vlastnictví HMP. Z připomínkového řízení dotčených odborů a organizací, vyplynula souhlasná a doporučující stanoviska ve smyslu úplatného nabytí tohoto pozemku.

IPR Praha s úplatným nabytím souhlasí a doporučuje jej, vzhledem ke scelení vlastnictví města v ploše Pankráckého náměstí, které je urbanisticky významnou funkční plochou navazující z jižní strany na Kongresové centrum Praha.

TSK nemá námitek k úplatnému nabytí vzhledem k případné komunikační výstavbě.

ODO MHMP sděluje, že dle platného ÚPN SÚ hl. m. Prahy leží část výše uvedeného pozemku v budoucím rozšíření kruhového objezdu komunikace Pankrácké náměstí, doporučuje z dopravního hlediska získání výše uvedeného pozemku do majetku hl. m. Prahy.

Rada MČ Praha 4 s úplatným nabytím souhlasí včetně příslušného silničního správního úřadu.

INV MHMP nemá z hlediska své působnosti námitek. PDS, p. o. souhlasí a dále uvádí, že poměrně složité poměry v místě z hlediska dopravní a další infrastruktury mohou být efektivně řešitelné z hlediska HMP jako případného hlavního vlastníka a tím lze využít potenciál území k žádoucím účelům.

V případě realizace úplatného nabytí tohoto pozemku bude správa nabývaného pozemku zajištěna správcem společností URBIA, a.s.

Vzhledem k výše uvedenému bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku na určení ceny pozemku v místě a čase obvyklé. Znalecký posudek č. 3892-42/2024 ze dne 11.11.2024 stanovil cenu pozemku ve výši 40 447 780 Kč.

Tento návrh byl předložen a projednán na 19. jednání konaného dne 9.1.2025 Výboru pro správu majetku ZHMP (dále jen „**Výbor**“) k I. projednání jako bod. č.7. Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP zajistit stanovisko PDS, p. o. ve věci budoucího využití pozemku.

Odbor HOM MHMP (nyní OMA MHMP) v návaznosti na doporučení **Výboru** oslovil PDS, p. o. a obdržel následující vyjádření: "Z pohledu potenciálu pro budoucí využití pozemků se jedná o využitelné pozemky, pravděpodobně spíše pro administrativní účely s ohledem na celou lokalitu "zázemí" Kongresového centra. Budoucí využití by bylo vhodné řešit v koordinaci s vlastníkem dalších pozemků – Kongresovým centrem Praha. Předložený posudek (ze dne 11.11.2024)

se bohužel nezabývá výpočtem reziduální hodnoty pozemku, a tedy tržní hodnotou pozemku ve vztahu k potenciálu využití pozemku, který se nachází z hlediska infrastruktury a dalších širších vazeb v poměrně komplikovaném umístění a posudek pouze oceňuje pozemek podle vícero různých transakcí přepočtem pomocí netransparentních redukčních koeficientů. S ohledem na potenciál budoucího využití pozemku lze odhadovat hodnotu oproti předloženému posudku stanovenou tzv. zbytkové (reziduální) hodnoty maximem do 20 mil. Kč. Doporučujeme pro další postup případně posudek doplnit o prověření potenciálu pozemku (z hlediska hrubých podlažních ploch) a ověřit výpočtem tzv. zbytkové (reziduální) hodnoty jako klíčové metody pro ověření hodnoty tohoto typu. Z hlediska činnosti PDS (rozvoj svěřených pozemků ve vlastnictví HMP) předmětné parcely nejsou svěřeny PDS”

Návrh úplatného nabytí doplněný o doporučené stanovisko PDS, p. o. byl předložen na 22. jednání konaného dne 17.4.2025 k II. projednání jako bod. č.12. Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto materiálu a doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku reziduální metodou.

V návaznosti na II. projednání Výboru odbor HOM MHMP opětovně oslovil PDS a požádal o zajištění posudku na stanovení reziduální hodnoty dle doporučení Výboru.

PDS zaslala odboru HOM MHMP dne 2.10.2025 vyjádření (viz. níže), ve kterém uvádí nové aktualizované skutečnosti.

„S ohledem na skutečnost, že Hlavní město Praha (HMP) nabylo v průběhu roku 2025 majetkový podíl v Kongresovém centru Praha a.s. a HMP je tedy 100 % vlastníkem této společnosti, došlo k zásadní změně okolností, která výrazně posiluje rozvojový potenciál celé dotčené lokality.

Tento nový stav vlastnictví v lokalitě představuje strategický krok k dlouhodobé konsolidaci majetku v území, neboť by spojil oddělené pozemky do jednoho funkčního celku.

Navrhovaná cena za nabytí předmětného pozemku (tedy cena dle znaleckého posudku č. 3892-42/2024 ze dne 11.11.2024, ve výši 40.447.780 Kč) by mohla být z pohledu dlouhodobého a strategického uvažování HMP, jako hlavního vlastníka, akceptovatelná, neboť potenciální akvizice nejen že podporuje efektivní budoucí využití pozemků, ale současně zvyšuje hodnotu stávajícího majetku města – a tedy tento fakt může mít přímý dopad na konstrukci určení hodnoty pozemku. Navíc poměrně složité poměry v místě z hlediska dopravní a další infrastruktury mohou být efektivně řešitelné z hlediska HMP jako případného hlavního vlastníka (byť v případě KCP přeneseně jako vlastníka společnosti) a tím využít potenciál území k žádoucím účelům.

Následně bývalý odbor HOM MHMP obdržel od PDS Názor na hodnotu nemovitosti (reziduální hodnota)

Cena stanovená Náзором na hodnotu nemovitosti ze dne 10.10.2025 vyhotoveného společností SAVILLS CZ S.R.O., která stanovila cenu pozemku ve výši 39 825 000 Kč

Návrh úplatného nabytí doplněný o **Názor na hodnotu nemovitosti (reziduální hodnota)** byl opětovně předložen na 26. jednání konaného dne 9.10.2025 k III. projednání jako bod. č.16. Výbor svým usnesením souhlasí s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1086/3 ostatní plocha o výměře 1230 m² zapsaného na LV 8185 z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o. za cenu ve výši stanovené na základě dodaného znaleckého posudku (reziduální hodnoty) zajištěného PDS do vlastnictví HMP.

Výbor pro správu majetku ZHMP schválil návrh úplatného nabytí na svém 26. jednání konaného dne 9.10.2025 jako bod č.16. za cenu stanovenou Náзором na hodnotu nemovitosti ze dne 10.10.2025 vyhotoveného společností SAVILLS CZ S.R.O., která stanovila cenu pozemku ve výši 39 825 000 Kč

Odbor DPC sděluje, že se jedná o pozemek určený k zastavění, jenž splňuje podmínky stavebního pozemku dané § 55a odst. 2 písm. a) dle zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nelze dodání tohoto pozemku plátcem osvobodit od DPH dle odst. 1 písm. b) téhož §. Z toho důvodu je prodávající, jenž vystupuje v pozici osoby povinné k dani, oprávněn uplatnit daň na výstupu. Zda tak učiní či nikoliv, je v jeho kompetenci. (toto vyjádření je k nahlédnutí ve spise)

Celková kupní cena je stanovena ve výši 39 825 000 Kč + 8 353 250 Kč (21 % DPH).

Celková kupní cena včetně DPH je stanovena ve výši 48 188 250 Kč.

Popis pozemku včetně jeho příslušenství je popsán ve znaleckém posudku, který je přílohou tohoto materiálu.

Kupní smlouva, která je přílohou usnesení tohoto materiálu je dohodou obou smluvních stran.

Kupní cena ve výši 48 188 250 Kč, bude uhrazena z rozpočtu na rok 2026 z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM takto:

Nabytí výše uvedených pozemků do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639. Částka 48 188 250 Kč bude hrazena z Pol. 6130 (Pozemky).

Úplatným nabytím vznikne urbanisticky významná plocha v oblasti Pankráckého náměstí ve vlastnictví HMP a zároveň část tohoto pozemku bude možno použít pro výstavbu (rozšíření) kruhového objezdu.

Pozemek k.ú. Nusle		
Parc.č.	Výměra	Kultura
1086/3	1230	Ostatní plocha

Územní plán:

Část pozemku o výměře 878 m² se nachází v ploše – SMJ – smíšené městského jádra

Část pozemku o výměře 352 m² se nachází v ploše – S4 – ostatní dopravně významné komunikace

Stanoviska:

MČ Praha 4 souhlasí

SSÚ MČ Praha 4 souhlasí

IPR Praha souhlasí a doporučuje

EVM MHMP souhlasí

INV MHMP nemá z hlediska své působnosti námitek

ODO MHMP souhlasí a doporučuje

TSK hl. m. Praha, a. s. - nemá námitek a doporučuje pro stavbu

PDS - 1.souhlasí a dále uvádí, že poměrně složité poměry v místě z hlediska dopravní a další infrastruktury mohou být efektivně řešitelné z hlediska HMP jako případného hlavního vlastníka a tím lze využít potenciál území k žádoucím účelům.

Cena:

Cenová mapa:

v cenové mapě 2026 cena pozemku stanovena ve výši 46.730 Kč za 1 m²

Znalecký posudek:

Cenu dle znaleckého posudku č. 3892-42/2024 ze dne 11.11.2024, znalecký posudek vypracoval Jan Richter znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 3.1.1991 pod. č. j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika – ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Celková cena pozemku stanovena ve výši 40 447 780 Kč

(dle ÚP část v ploše SMJ – 45.150 Kč za 1 m², dle ÚP část v ploše S4 - 2.290 Kč za 1 m²)

Cena znaleckého posudku 18 700 Kč (není plátce DPH).

Názor na hodnotu nemovitosti (reziduální hodnota):

Cena stanovená Náзором na hodnotu nemovitosti ze dne 10.10.2025 vyhotoveného společností SAVILLS CZ S.R.O., sídlem NA FLORENCI 2139/2, 110 00 PRAHA 1 2, která stanovila cenu pozemku ve výši 39 825 000 Kč

k ceně pozemku žadatel požaduje DPH ve výši 21 % jak je uvedeno v kupní smlouvě

Celková kupní cena je stanovena ve výši 39 825 000 Kč + 8 353 250 Kč (21 % DPH).

Celková kupní včetně DPH je stanovena ve výši 48 188 250 Kč.

Cena znaleckého posudku, ocenění reziduální hodnoty 45 000 Kč + 21 % DPH.

Odbor DPC sděluje, že se jedná o pozemek určený k zastavění, jenž splňuje podmínky stavebního pozemku dané § 55a odst. 2 písm. a) dle zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nelze dodání tohoto pozemku plátcem osvobodit od DPH dle odst. 1 písm. b) téhož §. Z toho důvodu je prodávající, jenž vystupuje v pozici osoby povinné k dani, oprávněn uplatnit daň na výstupu. Zda tak učiní či nikoliv, je v jeho kompetenci. (toto vyjádření je k nahlédnutí ve spise)

Výbor:

Výbor pro správu majetku ZHMP schválil návrh úplatného nabytí na svém 26. jednání konaného dne 9.10.2025 jako bod č.16.

16. k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o – třetí projednání doplněno o nové vyjádření PDS, stanovení reziduální hodnoty
Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

- I. s o u h l a s í s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1086/3 ostatní plocha o výměře 1230 m² zapsaného na LV 8185 z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o. za cenu ve výši stanovené na základě dodaného znaleckého posudku (reziduální hodnoty) zajištěného PDS do vlastnictví HMP

Přílohy důvodové zprávy:

- 1) Žádost, mapové podklady, stanoviska
- 2) Znalecký posudek č.3892-42/2024
- 3) Záписы z jednání Výboru pro správu majetku ZHMP



MHMPP06BDVFF , HOM)

Předmět:

FW: Pozemek ve vlastnictví společnosti Skanska

Přílohy:

image001.png; ~WRD0000.jpg; image001 (2).png; Info o pozemku.pdf; Cena pozemku.pdf



Vážený pane řediteli, pane inženýre

obracíme se na Vás v pověření Skanska CSP Company, s.r.o. ve věci prodeje níže uvedeného pozemku:

Pozemek parc.č. 1086/3, LV č. 8185, v katastrálním území Nusle, obec Praha.

Náš záměr je zmíněný pozemek prodat.

Nabízí se přirozená možnost vstoupit do jednání s obcí Praha, která vlastní okolní přímo navazující pozemky. Dalším důvodem je plánované rozšíření kruhového objezdu, vizte přílohu, dle územního plánu. Toto stavební rozšíření zasahuje do našeho zmíněného pozemku zhruba 30%. Z tohoto důvodu bychom nejprve nabídli k prodeji pozemek Hlavnímu městu Praha.

Pokud by z Vaší strany nebylo záměrem pozemek vykoupit, myšleno celý pozemek, rádi bychom jednali o případné adekvátní výměně za dotyčné metry čtvereční, které by byly určeny na plánované rozšíření kruhového objezdu.

V tom případě bychom rádi jednali o cípu Vašeho pozemku, úzce navazujícího na náš pozemek jako adekvátní výměnu, který bychom využili dle platného regulativu.

Následně bychom pozemek využili na výstavbu budovy dle platného ÚP, nebo se studií pozemek prodali jinému developerovi.

- Dle cenové mapy je za pozemek 46.730,- /m2. Tento údaj vyplývá z veřejného zdroje magistrátu Hlavního města Prahy.

Děkujeme Vám za Vaši odpověď a součinnost.

S úctou a pozdravem

Za Skanska CSP Company s.r.o a Goat & Bear s.r.o

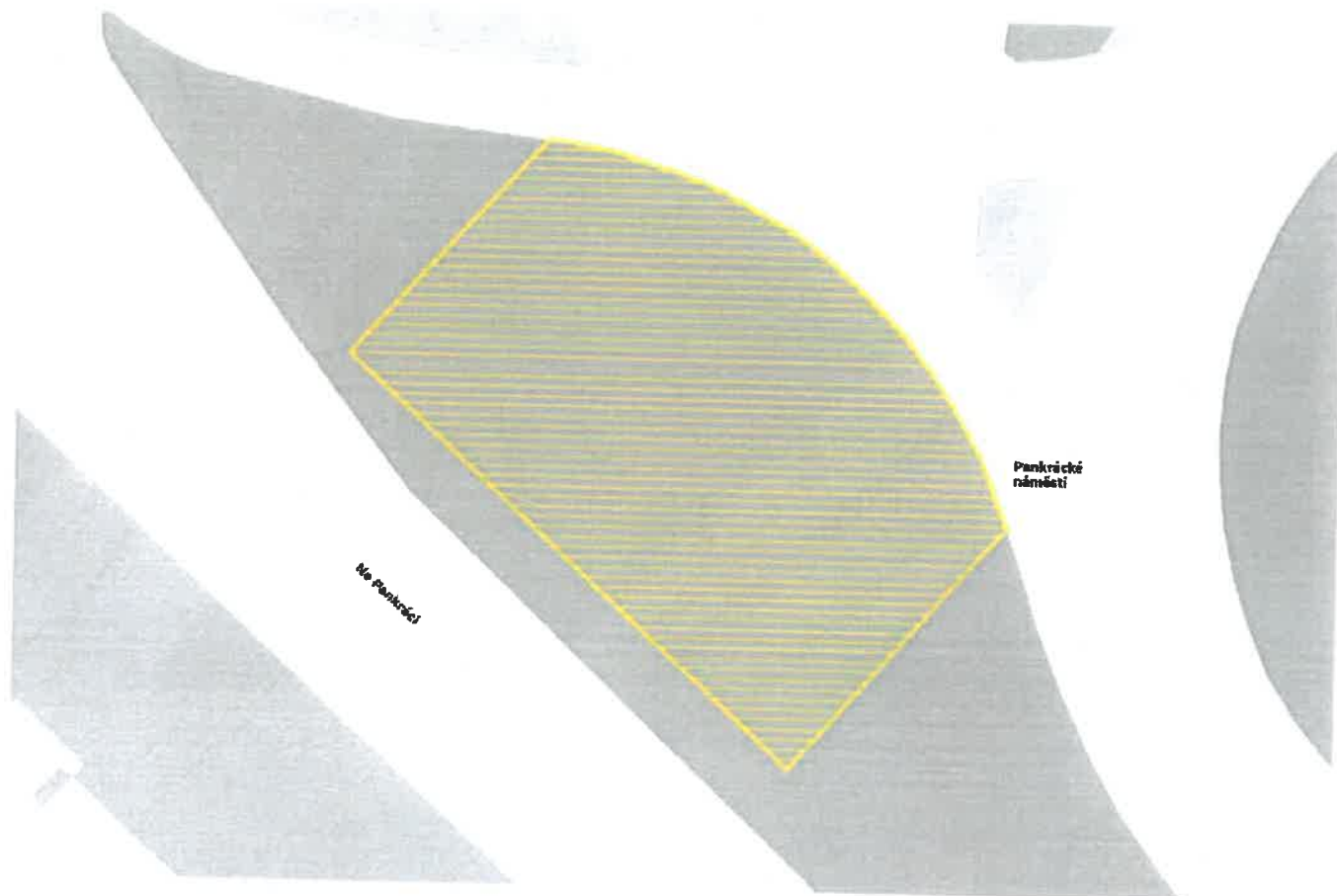


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1086/3</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Nusle [728161]</u>
Číslo LV:	<u>8185</u>
Výměra [m²]:	<u>1230</u>

Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ



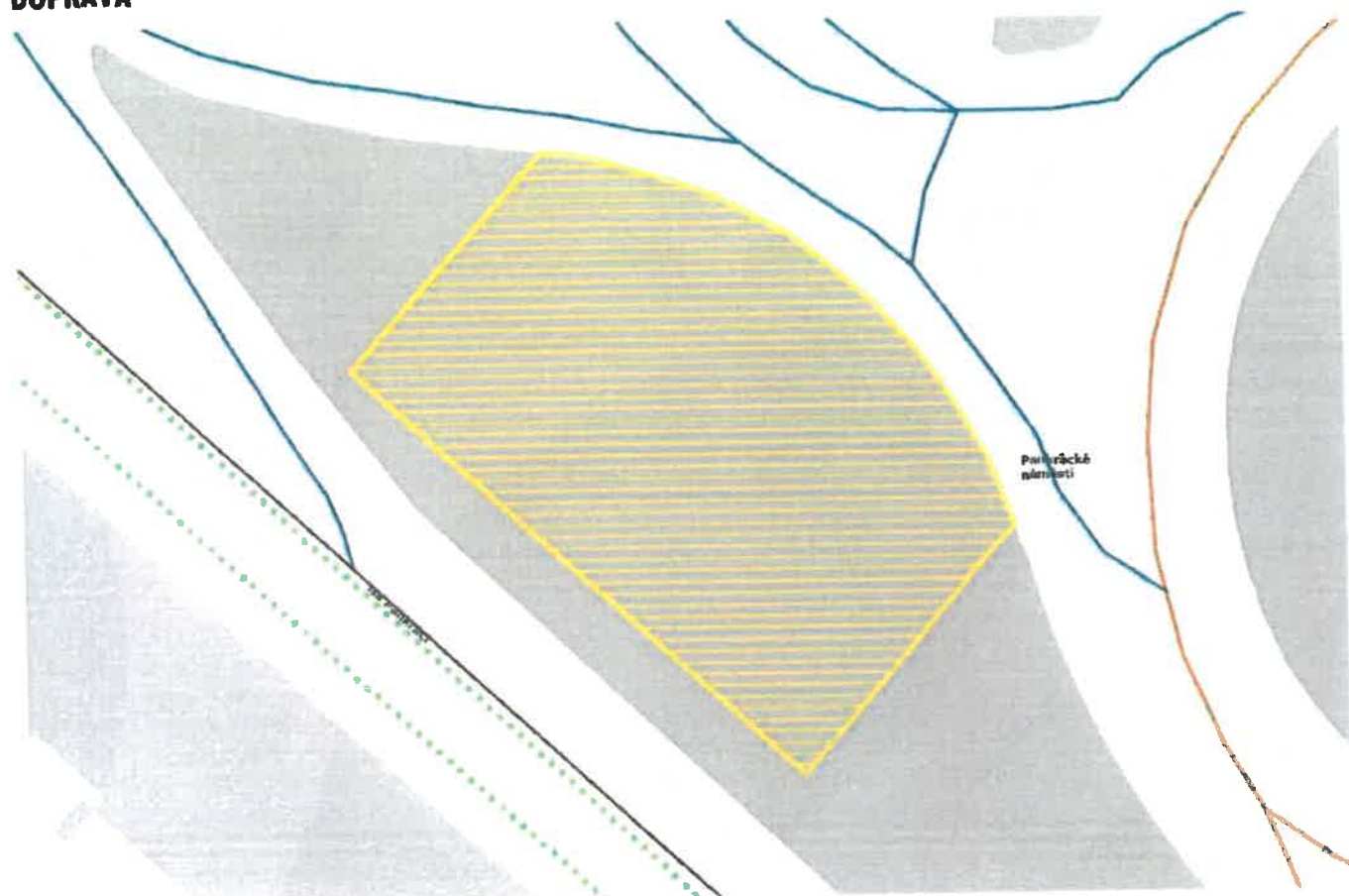
Plocha vybraného území: 1230 m²

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Nusle
počet parcel: 1

PARCELNÍ ČÍSLO
1086/3

DOPRAVA



Zastávky MHD

- metro
- tramvaj
- autobus
- vlak
- přístaviště přívozů
- lanovka

Zařízení vodní dopravy

- přístavy nákladní
- přístavy osobní
- přístavy sportovních lodí

Zařízení železniční dopravy

- ▼ lokomotivní depa
- ✕ nákladové obvody, dopravně zboží centra
- provozně technické základny osobní dopravy
- ✕ seřadovací nádraží
- ✕ terminály kombinované dopravy

Komunikační síť

- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace I. třídy
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace III. třídy
- vybrané místní komunikace IV. třídy
- vybrané účelové komunikace

Turistické trasy

- ● ● naučná stezka
- ■ ■ modrá
- ■ ■ zelená
- ■ ■ červená
- ■ ■ žlutá

pokračování na další straně

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 10:51
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprpraha.cz>

- značené cyklistické trasy
- doporučené a ostatní cyklistické trasy
- plavební dráha
-  záchytná parkoviště P+R
-  veřejná letiště
-  vojenská letiště
-  ostatní letiště
-  vrtulníková letiště (heliporthy)

Ochranná pásma (OP)

-  OP leteckých radionavigačních zařízení letiště Ruzyně
-  OP ornitologické
-  OP letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP
-  OP se zákazem laserových zařízení letiště Praha/Ruzyně
-  OP metra
-  OP tramvajové dráhy
-  OP železniční dráhy
-  OP lanové dráhy

Silniční doprava

- | | |
|---|----------------|
| ① Dálnice včetně ochranného pásma | nevyskytuje se |
| ① Silnice 1., 2. a 3. třídy včetně ochranných pásem | nevyskytuje se |
| ① Komunikace místní a účelové včetně ochranných pásem | nevyskytuje se |

Veřejná doprava

nevyskytuje se

① Železniční doprava

nevyskytuje se

① Letecká doprava:

Ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení: 1230.1 m²

① Vodní doprava

nevyskytuje se

Cyklistická doprava

nevyskytuje se

Parkování

nevyskytuje se

Turistické trasy

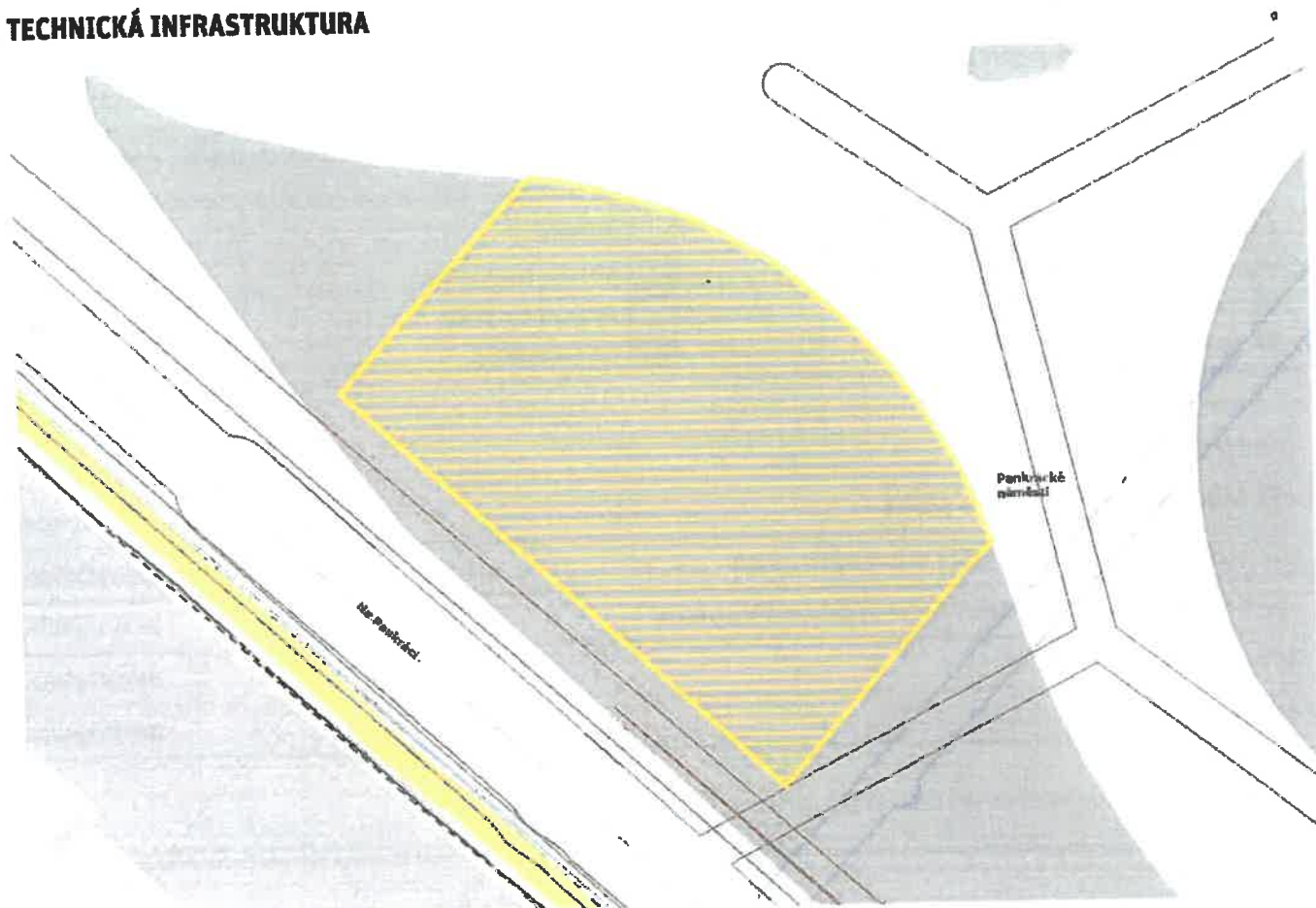
nevyskytuje se

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>



Elektřina

- transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem
- ochranná pásma nadzemních vedení VVN
- ochranná pásma nadzemních vedení VN
- nadzemní vedení NN
- ochranná pásma podzemních vedení VVN
- ochranná pásma podzemních vedení VN
- podzemní vedení NN

Plyn, produktovody a ropovody

- regulační stanice VVTL včetně bezpečnostních pásem
- regulační stanice VTL včetně bezpečnostních pásem
- plynárenská zařízení včetně ochranných pásem
- bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení
- bezpečnostní pásma VVTL plynovodů
- bezpečnostní pásma VTL plynovodů
- ochranná pásma STL plynovodů
- ochranná pásma NTL plynovodů
- ochranná pásma produktovodů
- ochranná pásma ropovodů

Teplo

- teplárny
- výtopny
- spalovny
- blokové kotelny, okřskové kotelny, kotelny
- tepelné zdroje včetně ochranných pásem (teplárny, výtopny, kotelny)
- ochranná pásma tepelných napáječů
- ochranná pásma vysílacích zařízení
- ochranné pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha/Ruzyně

Elektronická komunikační zařízení

- elektronická komunikační zařízení
- elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem
- ochranná pásma metalických sítí
- ochranná pásma optických sítí

Vodovody a kanalizace

- ochranná pásma zdrojů vody
- vodárenská zařízení
- ochranná pásma vodovodních řadů
- kanalizační zařízení
- ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 10:51
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprpraha.cz>

Elektřina

Ⓐ Transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vedení VVN (400, 220, 110 kV) a VN (22 kV)	nevyskytuje se
Ⓐ Elektrické vedení nízkého napětí	nevyskytuje se

Plyn, produktovody a ropovody

Ⓐ Regulační stanice VVTL, VTL včetně bezpečnostních pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení	nevyskytuje se
Ⓐ Bezpečnostní a ochranná pásma plynovodů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma produktovodů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma ropovodů	nevyskytuje se

Teplo

Ⓐ Tepelné zdroje včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranné pásma tepelných napáječů	nevyskytuje se

Elektronické komunikace

Ⓐ Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha Ruzyně	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vysílačích zařízení	nevyskytuje se
Ⓐ Elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem: ANO	
Ⓐ Ochranná pásma optických sítí	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma metalických sítí	nevyskytuje se

Vodovody

Ⓐ Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vodovodních řadů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma zdrojů vod	nevyskytuje se

Kanalizace

Ⓐ Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů	nevyskytuje se



Plán využití ploch

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

- OB** ČISTÉ OBYTNÉ
- OV** VŠEOBECNÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

- SV** VŠEOBECNÉ SMÍŠENÉ
- SAU** SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VN** NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- VS** VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP** SPORTU
- OD** ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- ZOB** OBCHODNÍ
- ZVŠ** VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZČ** KULTURA A CÍRKEV
- ZVO** OSTATNÍ

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VE** VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VB** ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SD.S1.S2.S3** VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
- DZ** TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY
- DL** DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- DGP** GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
- D+P** PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P + R
- DP** PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PRAVEBNÍ KOMORY
- DU** URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- TR** TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)

TRASY A STANICE METRA

- LANOVKY**

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- TVV** VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- TVE** ENERGETIKA
- TI** ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
- TVO** ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
	ENERGETIKA
	ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TĚŽBA SUROVIN

	TĚŽBA SUROVIN
---	---------------

VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

	VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY
	SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEN

	LESNÍ POROSTY
	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
	ZELEN MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
	IZOLAČNÍ ZELEN
	LOUKY A PASTVINY
	ZELEN VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU

PĚSTEBNÍ PLOCHY

	SADY, ZAHRADY A VINICE
	ZAHRADNICTVÍ
	ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
	ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m² V RÁMCÍ JINÉ PLOCHY
	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCÍ JINÉ PLOCHY
	VYMEZENÍ ÚSES
	ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 254/2001 Sb.)
	VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
	VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE
	NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
	CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENÉ

ÚZEMNÍ REZERVY

	ZÁVAZNÝ NÁVRH / ÚZEMNÍ REZERVA
---	--------------------------------

PROSTOROVÁ REGULACE

	KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
	HRANICE ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB
	HISTORICKÁ JÁDRA BÝVALÝCH SAMOSTATNÝCH OBCÍ

LIMITY

OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

	OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA HLAVNÍCH ENERGETICKÝCH LINIOVÝCH STAVEB (VE SMYSLU ZÁKONA č. 458/2000 Sb.)
	OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 127/2005 Sb.)
	HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMA DÁLNIC, MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ A OSTATNÍCH SILNIC I. TŘÍDY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 13/1997 Sb.)
	OCHRANNÁ PÁSMA VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ
	OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠŤ S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM - DO VÝŠKY VNITRNÍ VODOROVNÉ PLOCHY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 49/1997 Sb.)
	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠŤE - ZÓNA A
	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠŤE - ZÓNA B
	HRANICE BILANCOVANÝCH VÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č. 44/1988 Sb.)
	HRANICE BILANCOVANÝCH NEVÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č. 44/1988 Sb.)
	HRANICE OSTATNÍCH NEBILANCOVANÝCH LOŽISEK (VE SMYSLU ZÁKONA č. 44/1988 Sb.)
	HRANICE CHRÁNĚNÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 44/1988 Sb.)
	HRANICE DOBÝVACÍCH PROSTORŮ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 44/1988 Sb.)
	HRANICE PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 20/1987 Sb.)
	OCHRANNÁ PÁSMA PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 20/1987 Sb.)
	PAMÁTKOVÉ ZÓNY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 20/1987 Sb.) - VYHLÁŠENÉ
	ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 20/1987 Sb.)
	CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÝ KRAS (VE SMYSLU ZÁKONA č. 114/1992 Sb.)
	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 114/1992 Sb.)
	OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 114/1992 Sb.)
	PŘÍRODNÍ PARKY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 114/1992 Sb.)
	REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (VE SMYSLU ZÁKONA č. 114/1992 Sb.)

PRVKY MAPOVÉHO DÍLA

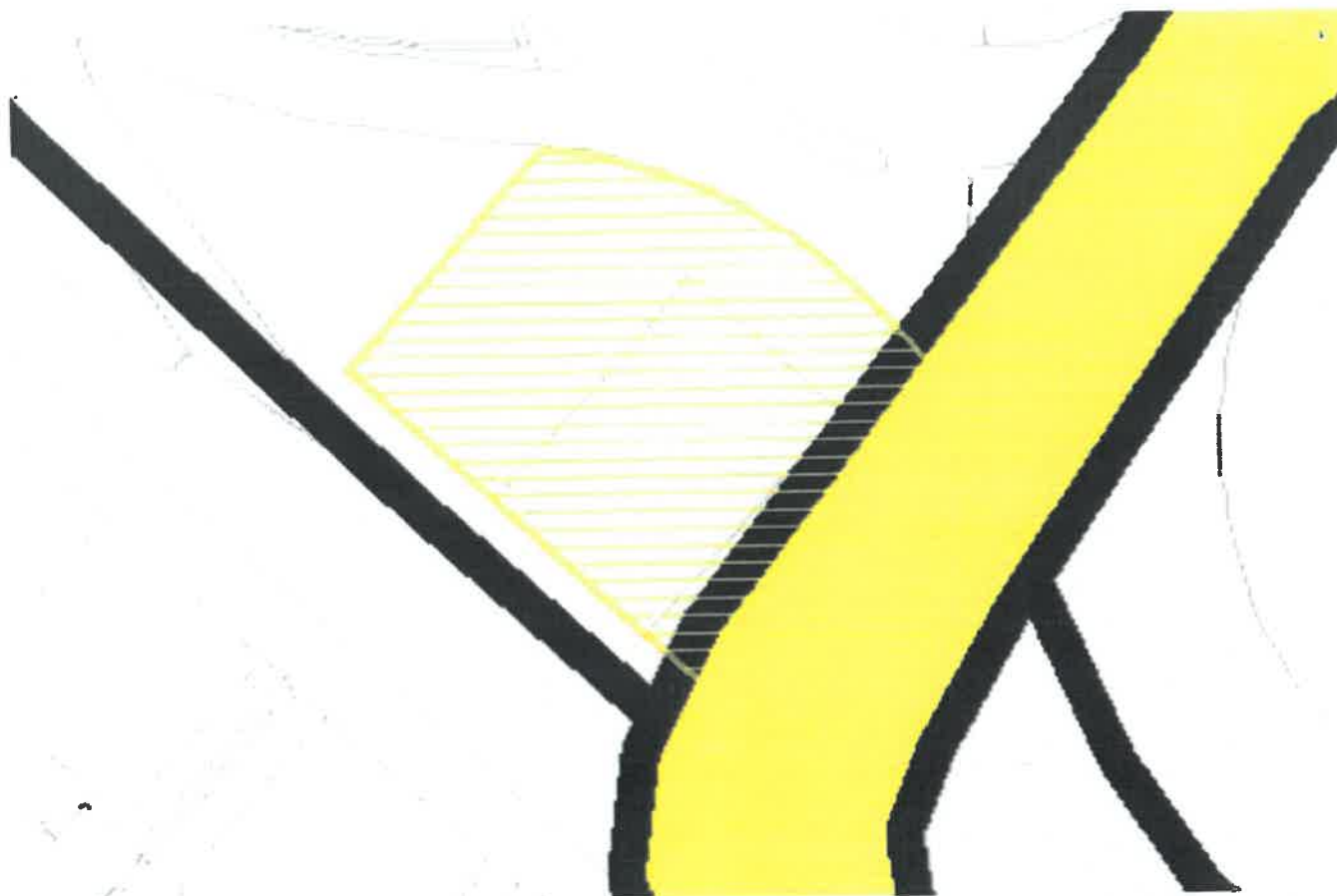
	HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>



Doprava



Vodní hospodářství a odpady

INFORMATIVNÍ VÝPIS

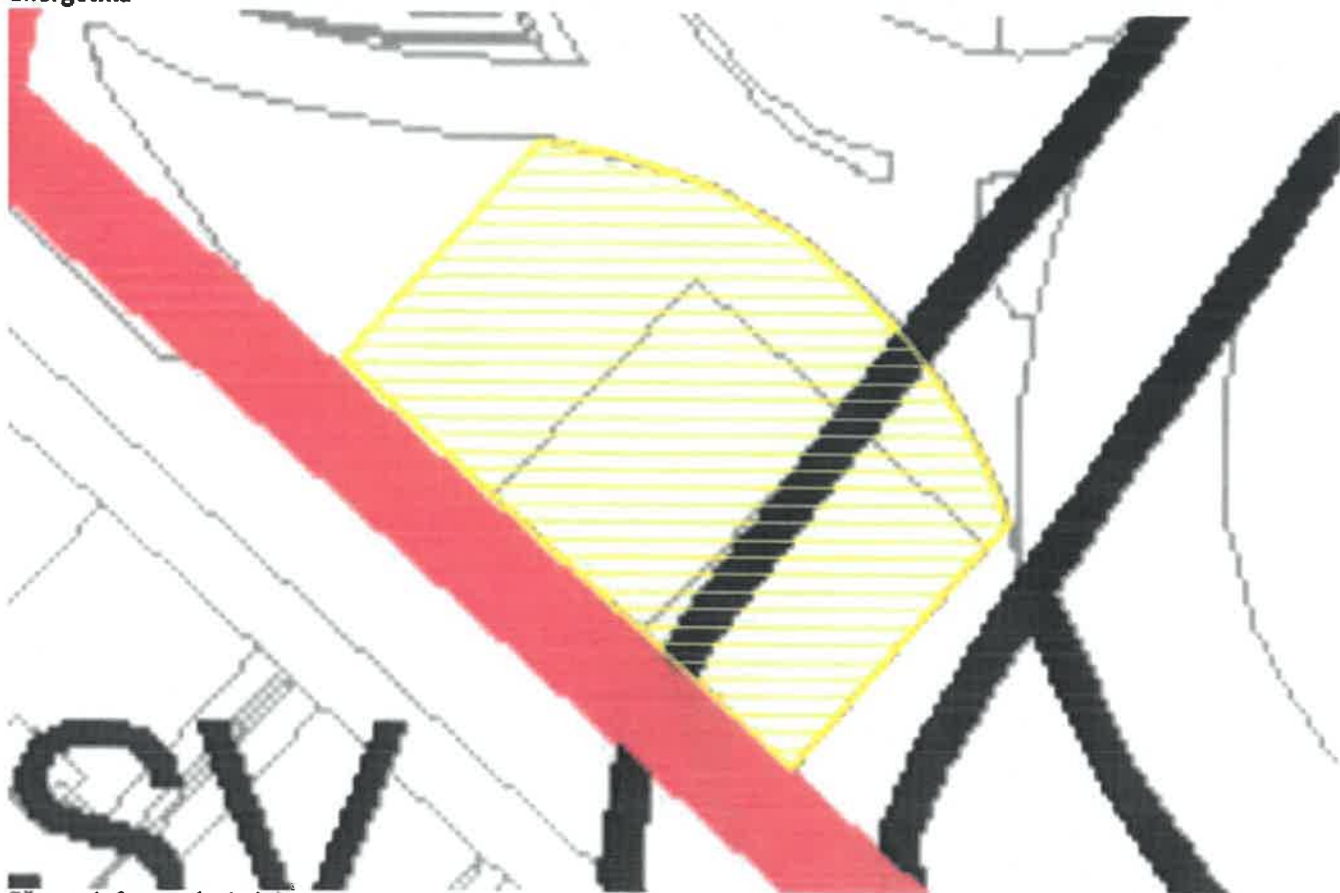
VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>



Energetika



Přenos informací a kolektory



Uzemní systém ekologické stability



Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL

INFORMATIVNÍ VÝPIS

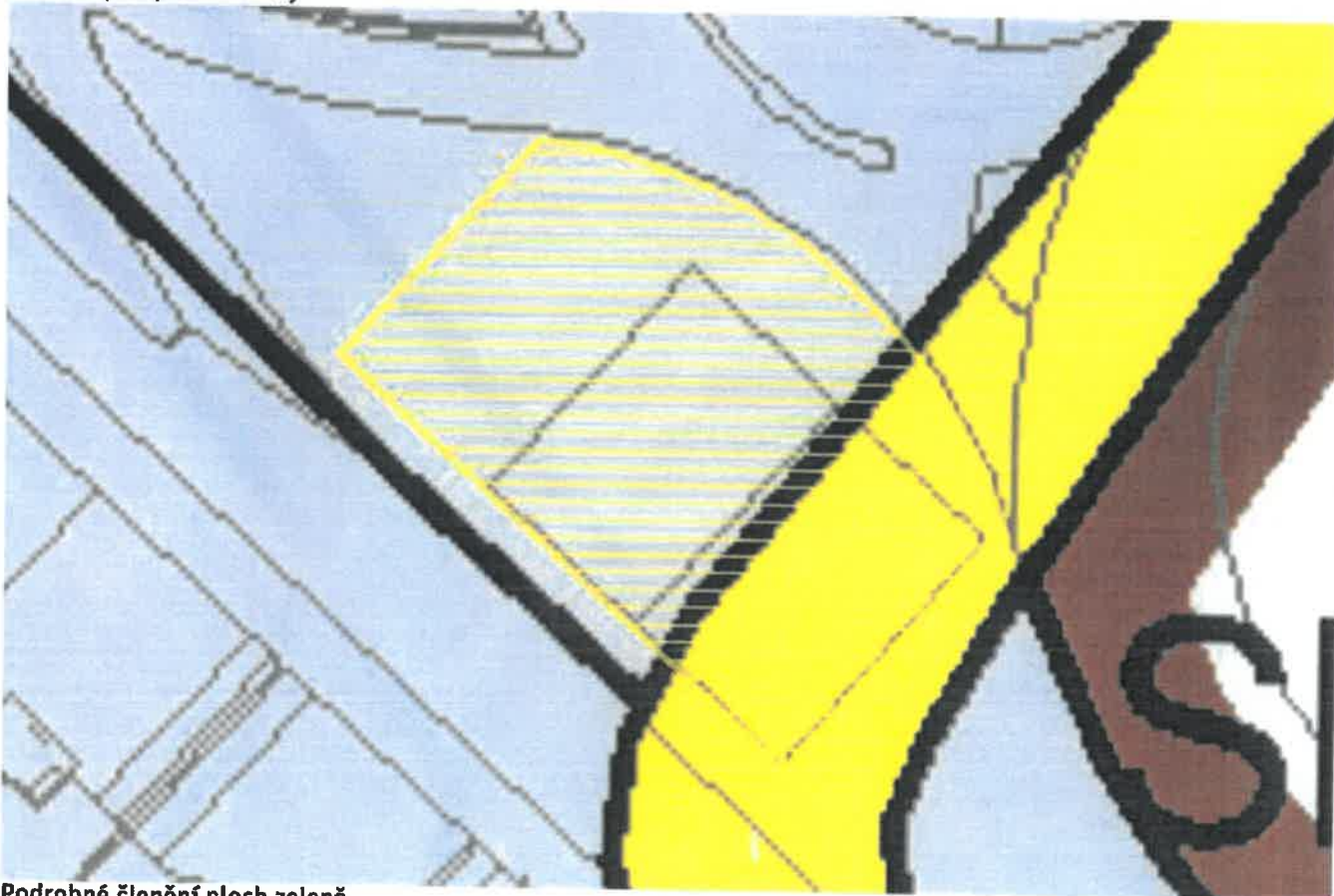
VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

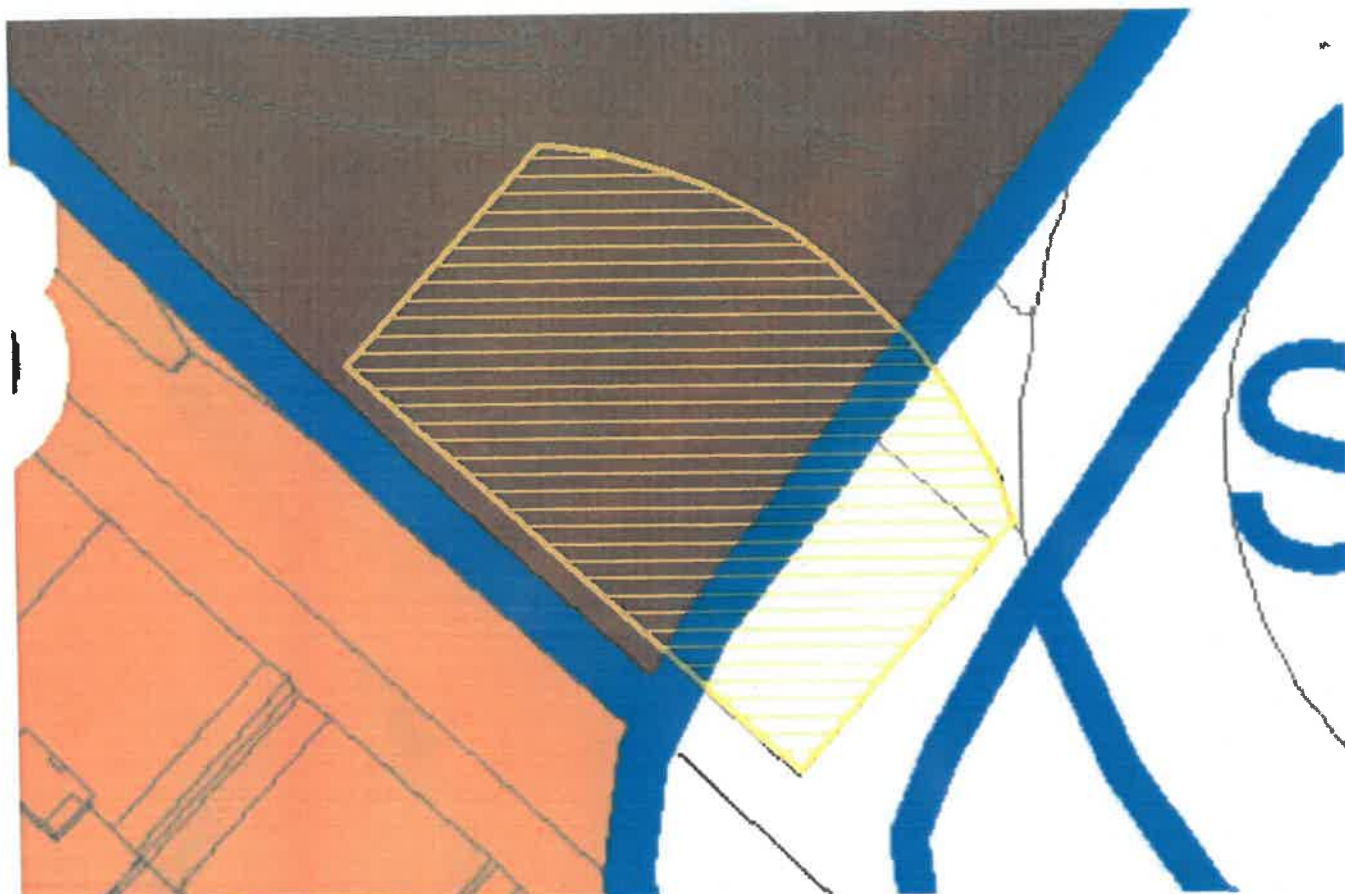
<http://georeport.iprpraha.cz>



Veřejně prospěšné stavby



Podrobné členění ploch zeleně



Bydlení v centrální části města



Vymezení zastavitelného území

NÁVRHOVÝ HORIZONT

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území
S4, SMJ

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů. Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Nebyly nalezeny žádné veřejně prospěšné stavby

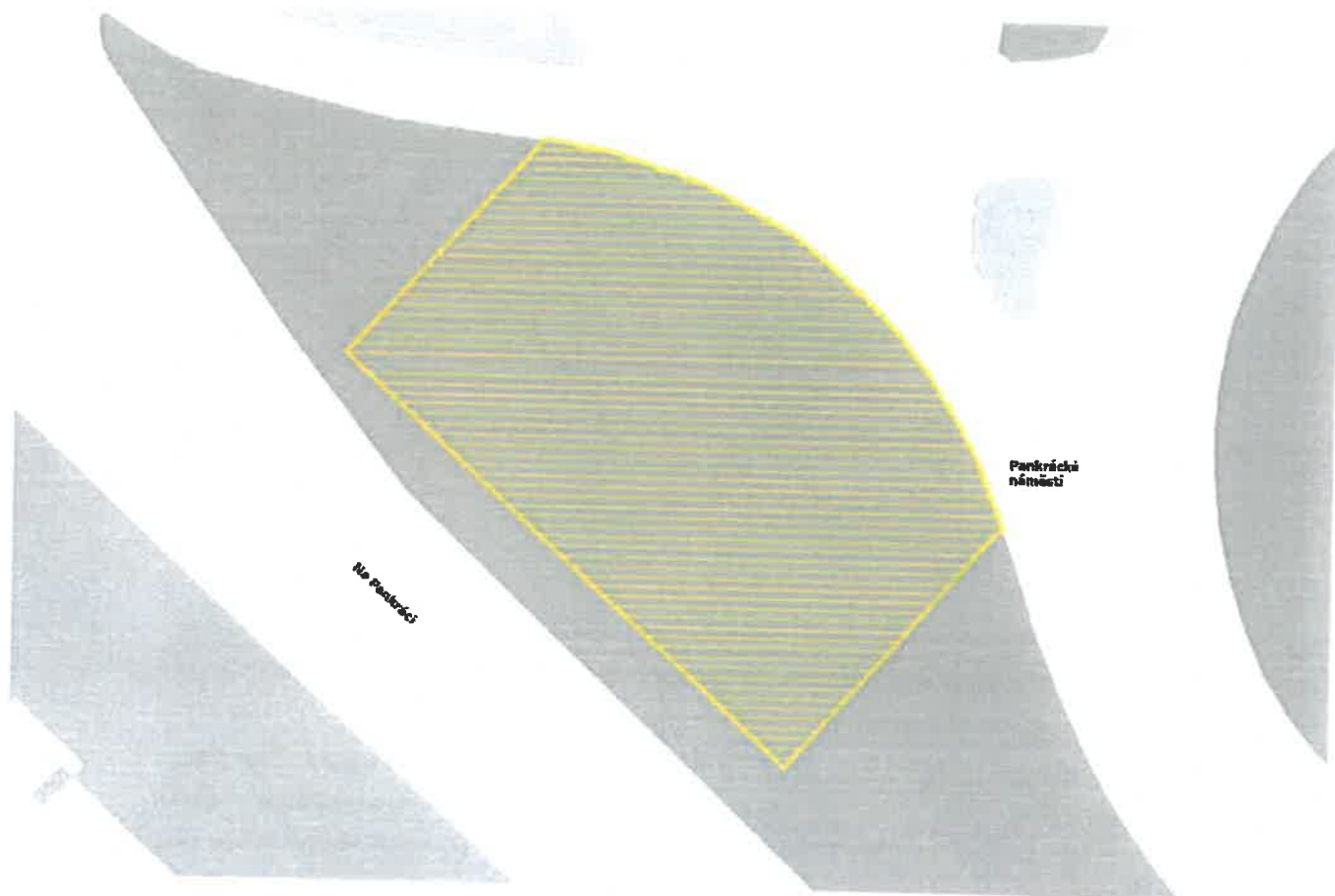
INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 10:51

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ



Plocha vybraného území: 1230 m²

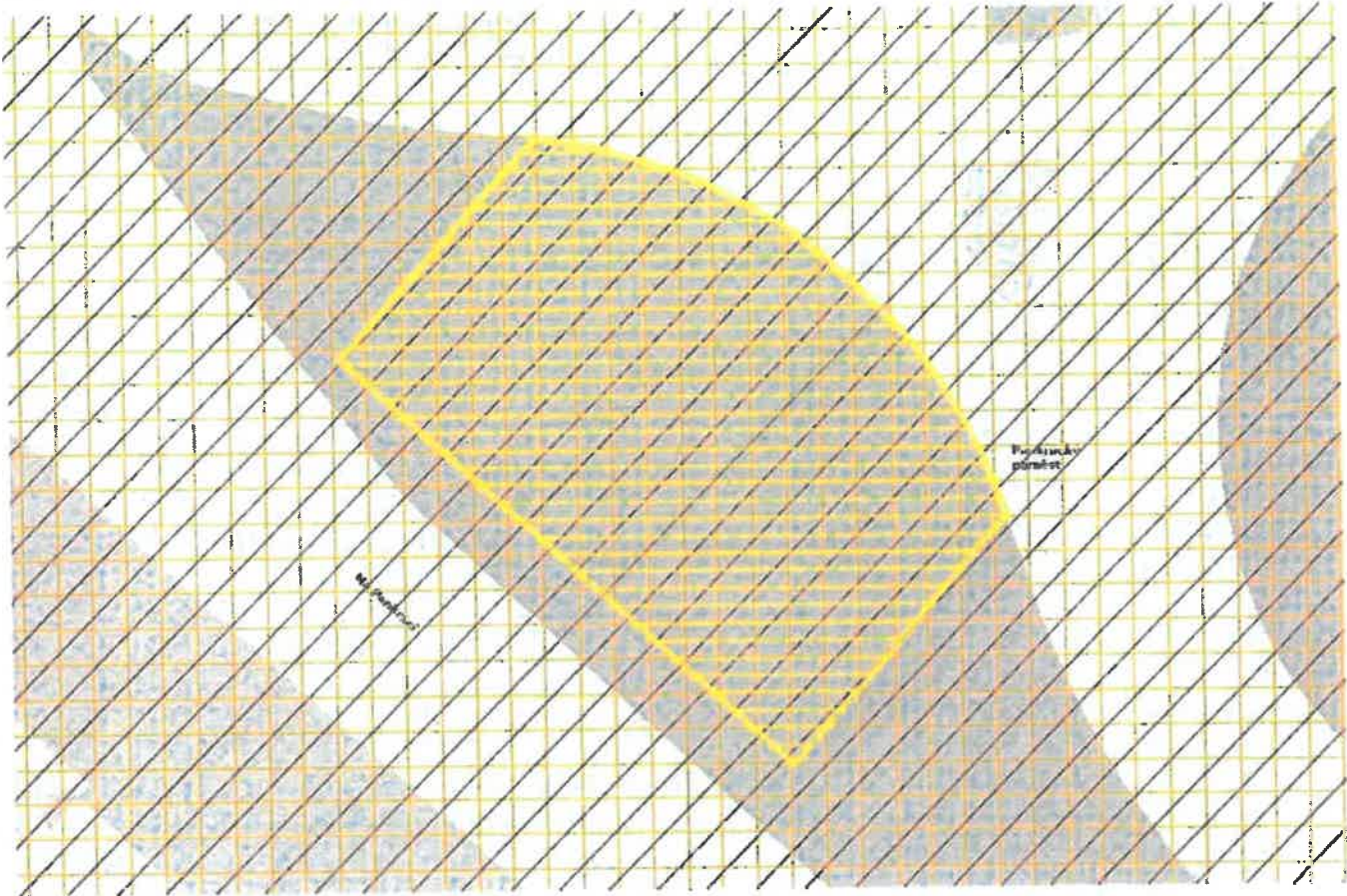
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Nusle
počet parcel: 1

PARCELNÍ ČÍSLO

1086/3

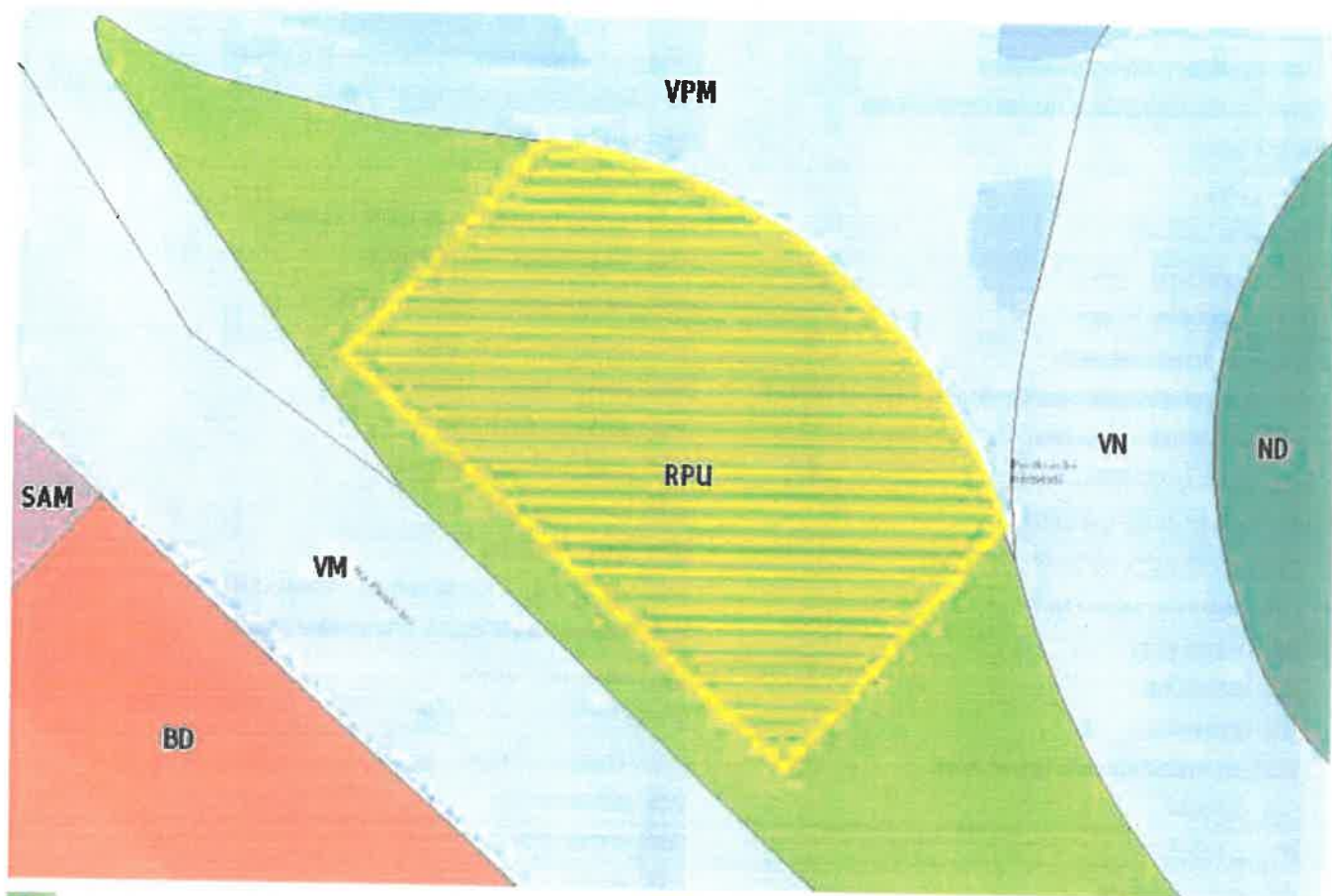
URBANISMUS A NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



- současné zastavěné území dle ÚPn SÚ HMP 1999
- území se zákazem výškových staveb
- schválené regulační plány
- hřbitovy
- ochranná pásma hřbitovů

- Stavební uzávěry**
- stavební uzávěra pro Velká rozvojová území (VRÚ)
 - stavební uzávěra pro trasy městské kolejové dopravy
 - stavební uzávěra pro nadřazenou komunikační síť hl.m.Prahy
 - stavební uzávěra pro silniční okruh ve variantě JVD
 - vybrané ostatní stavební uzávěry

① Zastavěné území: 1230.1 m ²	
① Stavební uzávěry	nevyskytuje se
① Území se zákazem výškových staveb: 1230.1 m ²	
① Schválené regulační plány	nevyskytuje se
① Hřbitovy vč. ochranného pásma	nevyskytuje se



ZL	louky, pastviny, travnatá lada	RPU	parkovně upravené plochy
ZA	zahradnictví	RAP	rekreační areály přírodní
ZSZ	zahradny	RAS	rekreační areály sportovní
ZSV	vínice	RAZ	rekreační a zahrádkové osady
ZSP	sady produkční	RAG	golfová hřiště
ZSO	sady opuštěné	RV	rekreační areály vzdělávací - ZOO, botanická zahrada
ZHB	zahradny rodinných domů a činžovních vil	RSL	sportovní areály lokální
ZHV	zahradny a hřiště občanské vybavenosti	RSM	sportovní areály městské
NZS	nelesní porosty dřevin zapojené se stromy	OZA	polikliniky, ordinace
NZK	nelesní porosty dřevin zapojené s keři	OZH	hygienické stanice
NZO	nelesní porosty dřevin zapojené se stromy a keři	OZN	nemocnice
NNS	nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy	OBZ	záchranná služba
NNK	nelesní porosty dřevin nezapojené s keři	OBH	hasiči
NNO	nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy a keři	OBP	police
NM	mokřadní porosty bez dřevin	OBQ	integrovaný záchranný systém
ND	doprovodná vegetace	OBA	armáda
LRO	lesy	OBV	věžeřství
LRR	lesoparky	OUO	místní správa
RPP	parky		
RPH	hřbitovy		

pokračování na další straně

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 7:16

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

OUM	městská správa	DPV	parkoviště vybraná
OUS	státní správa	DPR	parkoviště P+R
OUZ	zastupitelské úřady a rezidence	DOS	servisní a provozní dopravní plochy a zařízení
OKM	veřejnoprávní média, klubová zařízení apod.	DOB	čerpací stanice pohonných hmot
OKU	kultura	DK	dálnice, Pražský okruh
OKC	církev	DV	doprava vodní
OVY	věda, výzkum	DLO	plochy s objekty Letiště Praha / Ruzyně
OVV	vysoké školy - výuka	DLO	plochy Letiště Praha / Ruzyně
OVK	vysoké školy kampusy	DAO	plochy s objekty vojenských letišť
OVU	vysoké školy ubytování	DAO	plochy vojenských letišť
OSS	školy střední, vyšší, speciální a ostatní školská zařízení	DSO	plochy s objekty ostatních letišť
OSZ	školy mateřské a základní	DSO	plochy ostatních letišť
OSQ	školní areály víceúčelové	DZO	plochy s objekty železnice
OPA	sociální služby ambulantní	DZP	plochy železnice
OPP	sociální služby pobytové	DZV	železniční vlečky
PE	polyfunkční veřejné služby	DZI	nákladní terminály ve vazbě na železniční dopravu
BRR	rodinné domy	PRR	průmyslová výroba, rušící nevýrobní provozy
BRV	činné vily	PRZ	zemědělská výroba
BD	bytové domy	PRS	skladování a distribuce
BQ	polyfunkční rodinné a bytové domy	TVV	zásobování vodou
SLU	ubytování	TVK	odkanalizování
SLR	stravování	TVC	čistiřna odpadních vod
SLK	služby komunální	TVD	dešťová usazovací nádrž
SLP	pošty	TET	zásobování teplem
SLZ	veterinární kliniky, zvířecí útulky	TEE	zásobování elektrickou energií
SOL	obchody lokální	TEP	zásobování plynem
SOS	obchody - stavebniny, autobazary	TI	přenos informací
SAM	administrativa, komerční služby	TQ	polyfunkční technická infrastruktura
SOK	obchodní centra	TOL	nakládání s odpady - sběrný, sběrné dvory
SAK	administrativní centra	TOS	nakládání s odpady - spalovny
SSY	výstaviště	PO	nakládání s odpady - skládky
SSK	kongresová centra	PT	těžba surovin
SSM	multifunkční arény a stadiony	PLP	pole produkční
SO	polyfunkční občanské vybavení	PLU	pole - úhor
PND	neruší výroba, dílny, drobné sklady	HY	vodní toky a plochy
PNP	podnikatelské parky	VN	významné ulice, silnice
DHO	plochy a zařízení hromadné dopravy	VM	významné ulice, silnice
DHT	tramvajové vozovny	VC	cesty
DHA	autobusová nádraží	VPP	pěšiny
DHM	depa metra	VPN	pěší prostranství
DHG	garáže autobusů		
DPG	garáže		

pokračování na další straně

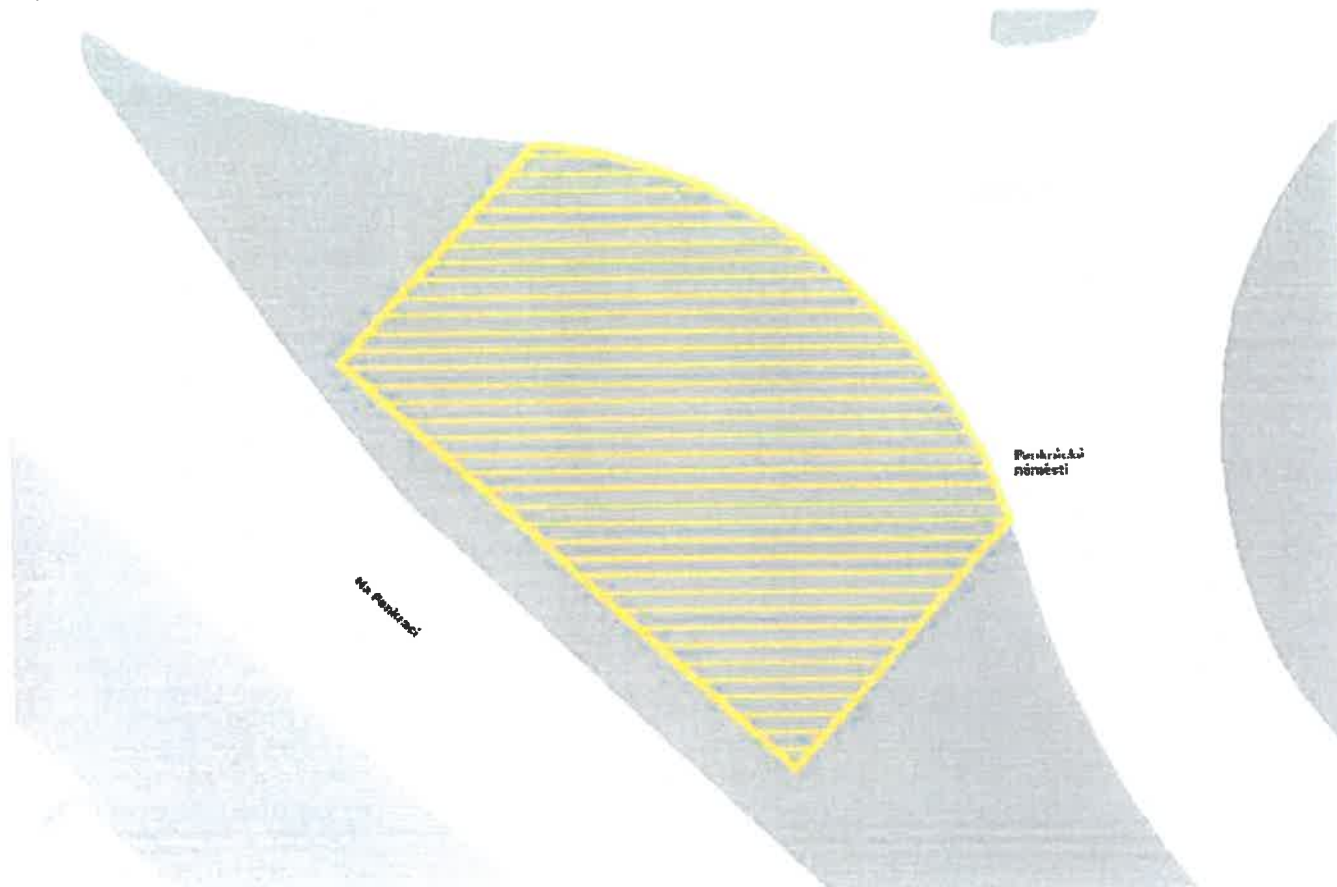
- VPM** plochy manipulační a obslužné
- XS** staveniště
- XD** devastovaná území bez staveb, deponie
- XP** nevyužívané plochy
- XO** nevyužívané objekty a plochy s objekty
- XZ** nevyužívané plochy s nálety dřevin
- IX** nezjištěno

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 7:16

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>



Počet podlaží po římsu

- 2 a méně
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7 - 8
- 9 - 12
- 13 a více

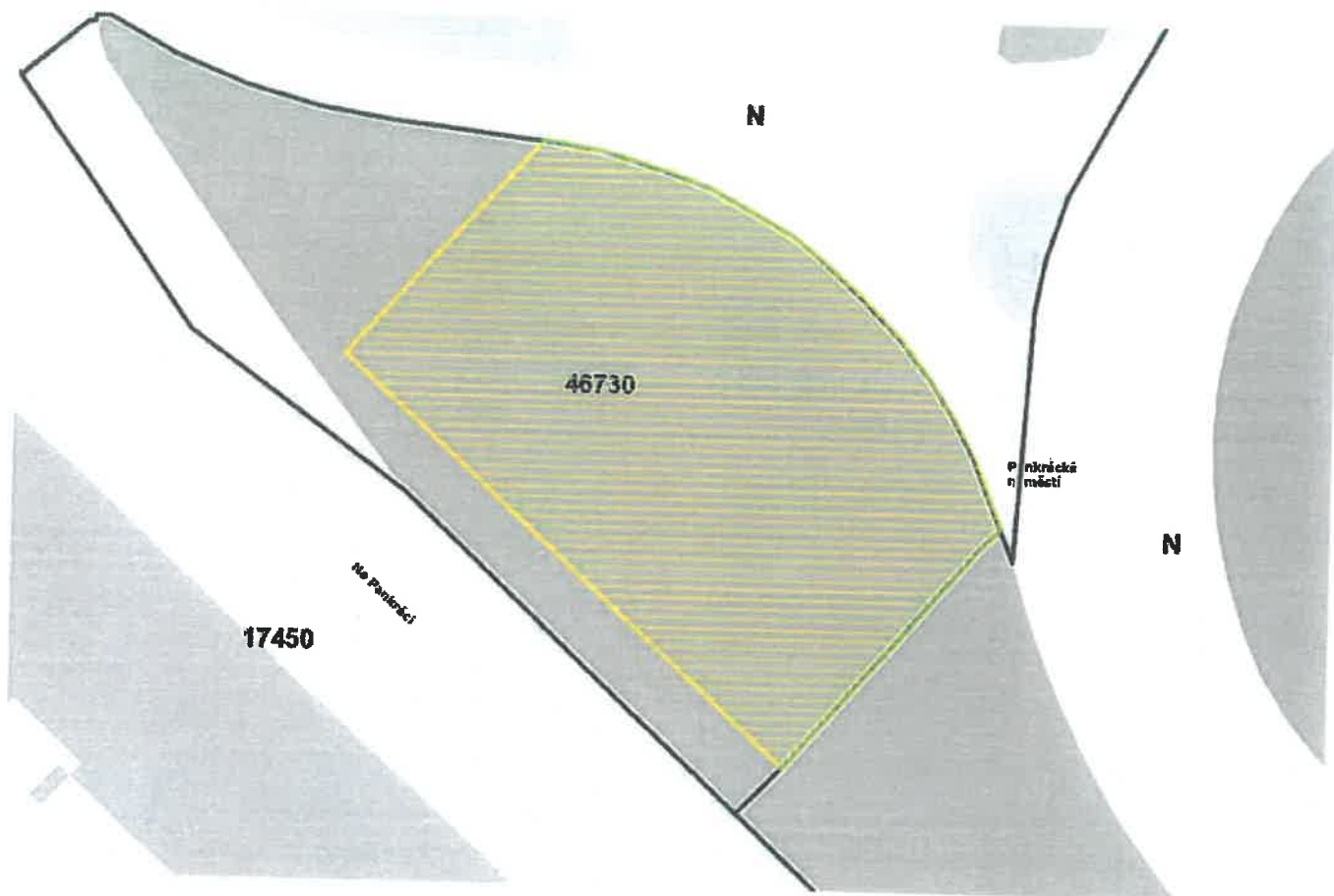
Objekty bez určeného počtu podlaží

- rodinné domy do 3 n.p.
- atypické objekty
- objekty s nestandardní výškou podlaží
- ////// budovy s ustupujícím/podkrovním podlažím

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 7:16
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024
<http://georeport.iprpraha.cz>

' CENOVÁ MAPA PRAHY



1:417

Minimální cena pozemků na vybraném území: 46730 Kč/m²

Maximální cena pozemků na vybraném území: 46730 Kč/m²

Ceny pozemků na vybraném území v Kč/m²
46730

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 7:15

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

KOEFICIENTY PODLAŽNOSTI

atypické objekty	0%
rodinné domy do 3 n.p.	0%
počet podlaží = 2	0%
počet podlaží = 3	0%
počet podlaží = 4	0%
počet podlaží = 5	0%
počet podlaží = 6	0%
počet podlaží = 7 - 8	0%
počet podlaží = 9 - 13	0%
počet podlaží > 13	0%
objekty s nestandardní výškou podlaží (haly)	0%

INFORMATIVNÍ VÝPIS

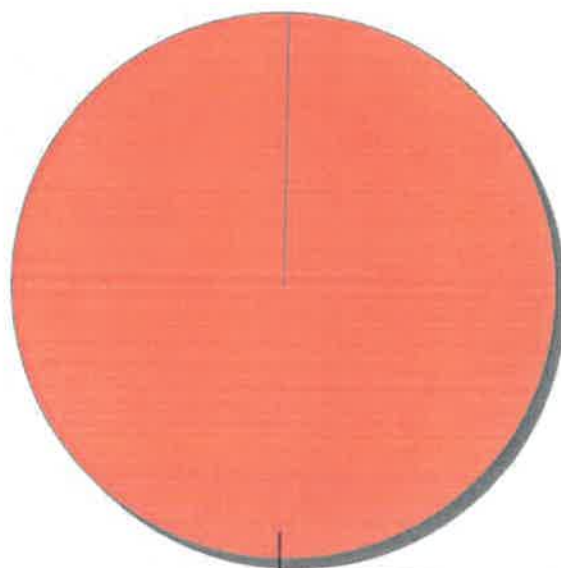
VYTVOŘENO DNE: 16-07-2024 | 7:15

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

• PODÍL VLASTNÍKŮ

ČR včetně státem ovládaných subjektů	0%
Hl.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ	0%
Městské části hl.m. Prahy včetně jimi ovládaných subjektů	0%
Kraje ČR mimo hl.m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů	0%
Obce ČR mimo hl.m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů	0%
Zbývajících tuzemské právnické osoby	100%
Tuzemské fyzické osoby	0%
Zjištěné a zařazené zahraniční subjekty	0%
Vlastníci nezařazení do jiných vlastnických skupin	0%
Spoluvlastněno dvěma a více subjekty vlastnického práva	0%
Vlastník z KN nezjištěn	0%
Graficky neidentifikované podíly vlastnických skupin	0%



Zbývajících tuzemské právnické osoby: 100%

● Zbývajících tuzemské právnické osoby

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 16-07-2024 | 7:15

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprpraha.cz>

TYP STRUKTURY: bloková struktura

040 / Pankrác

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 4

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 4

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Nusle, Podolí

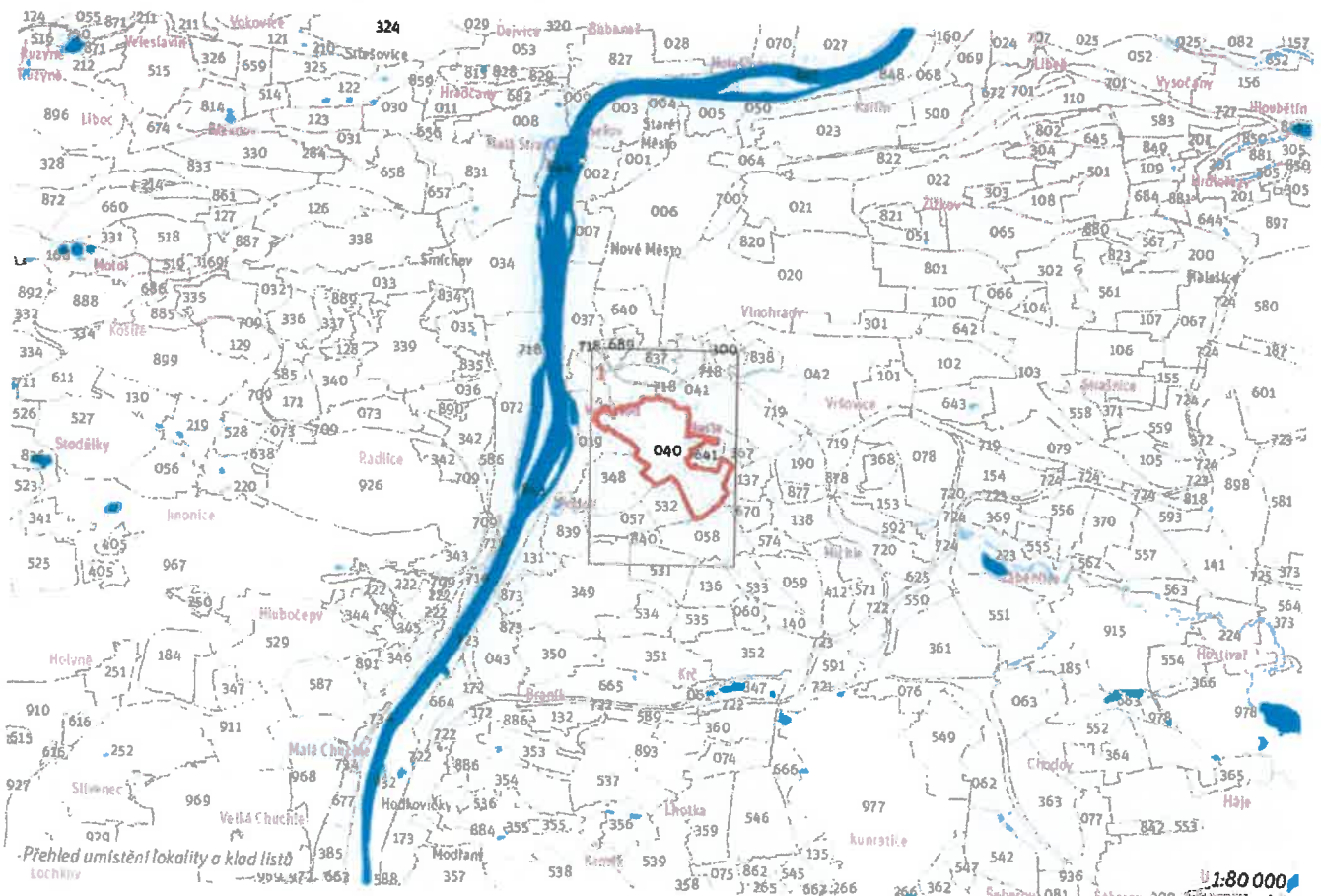
ROZLOHA

85 ha

Z	(02)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: bloková struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Pankrác se strukturou blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Pankrác je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, v transformační ploše mezi metropolitní třídou 5. května a čtvrtovou třídou Na Pankráci doplnění zástavby, napojení nově vymezeného náměstí na síť veřejných prostranství a doplnění sítě veřejné dopravy. Výškovou dominantu lokality představuje kostel sv. Pankráce.





100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/040/2123 Park u Jedličkova ústavu - místní park

123/040/2227 Park Na Topolce - místní park

123/040/2536 Park u kostela sv. Pankráce - místní park

123/040/2925 Park Kolonka - místní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (02) Blokova struktura, čl. 42

Uliční prostranství

Náměstí a ulice metropolitní úrovně: 5. května, Nuselský most

Náměstí a ulice čtvrtkové úrovně: náměstí Hrdinů, Na Pankráci, Tábořská

-> Hierarchie uličních prostranství, čl. 81

223/040/1014 — v okolí 200 metrů od bodu vymezit náměstí o minimální rozloze 30000 m²

-> Vymezení náměstí bodem, čl. 83

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha 411/040/2107 o rozloze 107710 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB_k:

ZB_k: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{s1}: 85%

ZB_{s2}: $[ZB_k + (ZB_{s1} - ZB_k) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_v: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_n: 65% (pro neznámý blok)

V ploše je bodem vyjádřen požadavek na umístění náměstí.

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Systém pozemních komunikací

610/-/100 Úprava Pankráckého náměstí — návrh

-> Systém pozemních komunikací, čl. 118 - 120

Veřejná doprava / Metro

621/-/1 Trasa metra D - úsek Pankrác - Nové Dvory — návrh

621/-/3 Trasa metra D - úsek Náměstí Míru - Pankrác — návrh

-> Systém veřejné dopravy, čl. 121

-> Metro, čl. 122

Bezmotorová doprava

650/-/127 Cyklotrasa na magistrále — návrh

-> Bezmotorová doprava, čl. 127 - 128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

720/-/14 Přiváděcí vodovodní řad Úpravna vody Podolí - Vodojem Flora, propojení – návrh
→ Zásobování vodou, čl. 135

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/100 Úprava Pankráckého náměstí

910-621/-/1 Trasa metra D - úsek Pankrác - Nové Dvory

910-621/-/3 Trasa metra D - úsek Náměstí Míru - Pankrác

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-720/-/14 Přiváděcí vodovodní řad Úpravna vody Podolí - Vodojem Flora, propojení

→ Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728161 Nusle**

List vlastnictví: **8185**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8	28246888
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1086/3

1230 ostatní plocha

zeleň

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8561/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8559/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8562/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

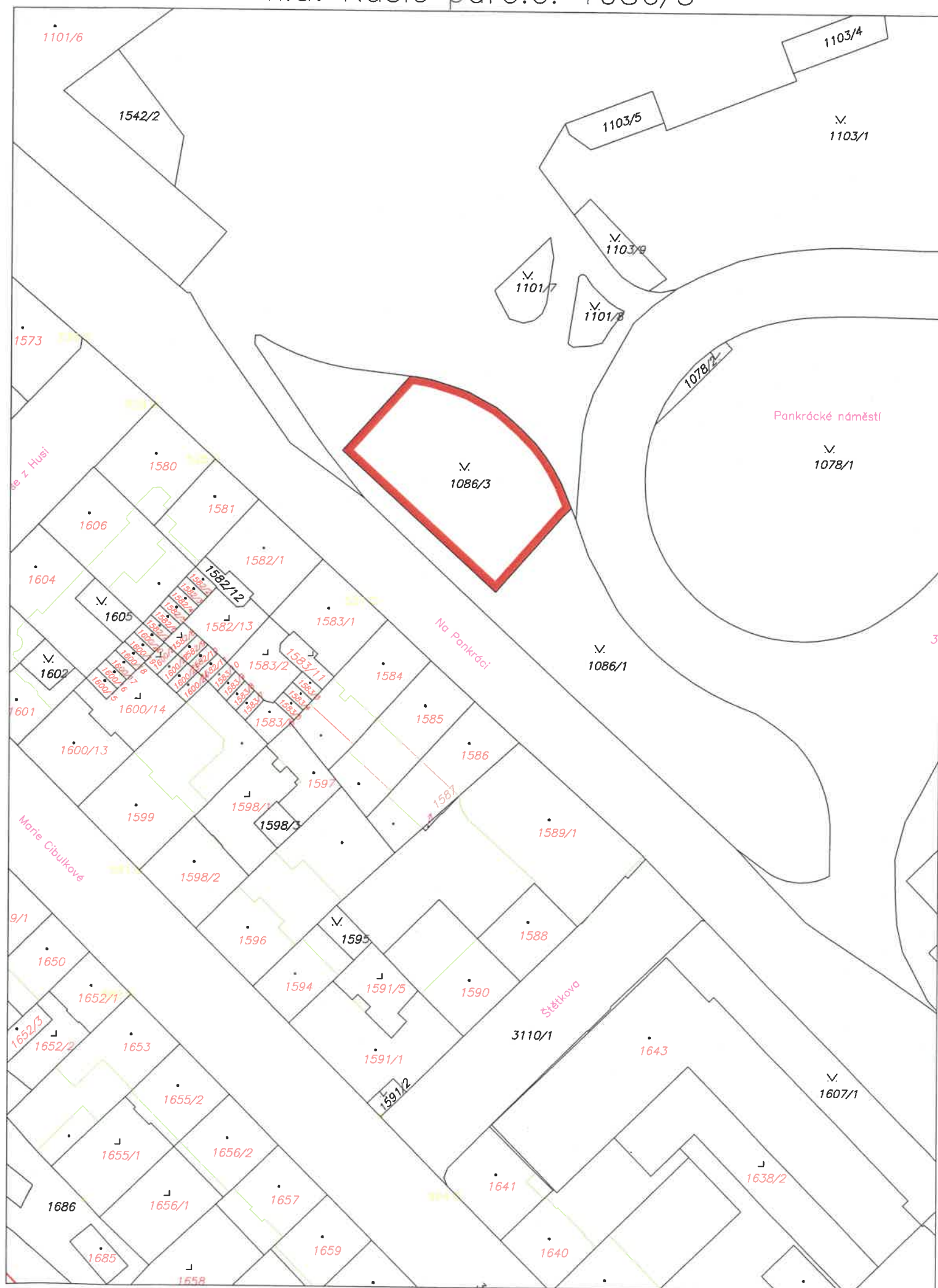
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

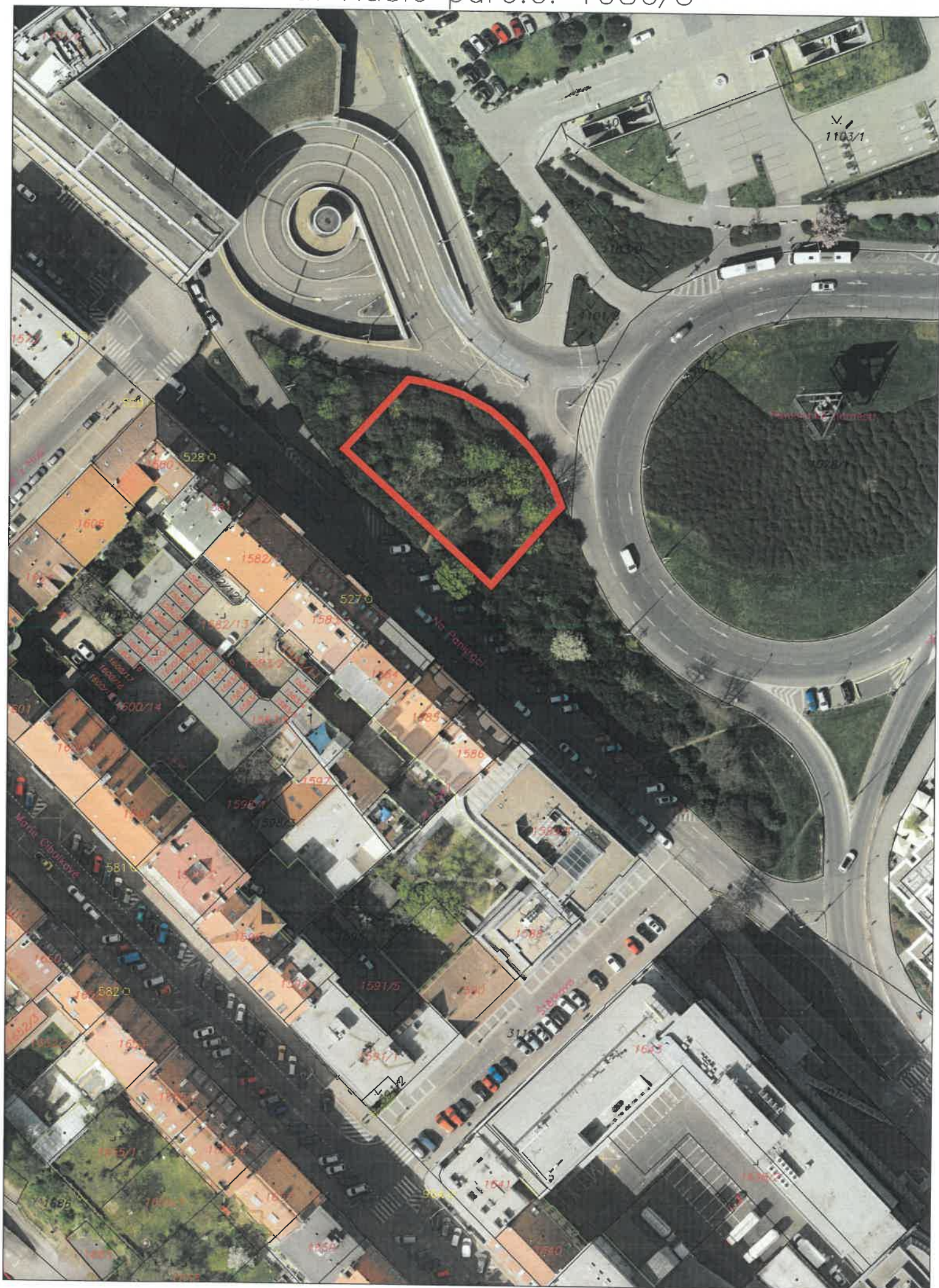
Vyhotovil:

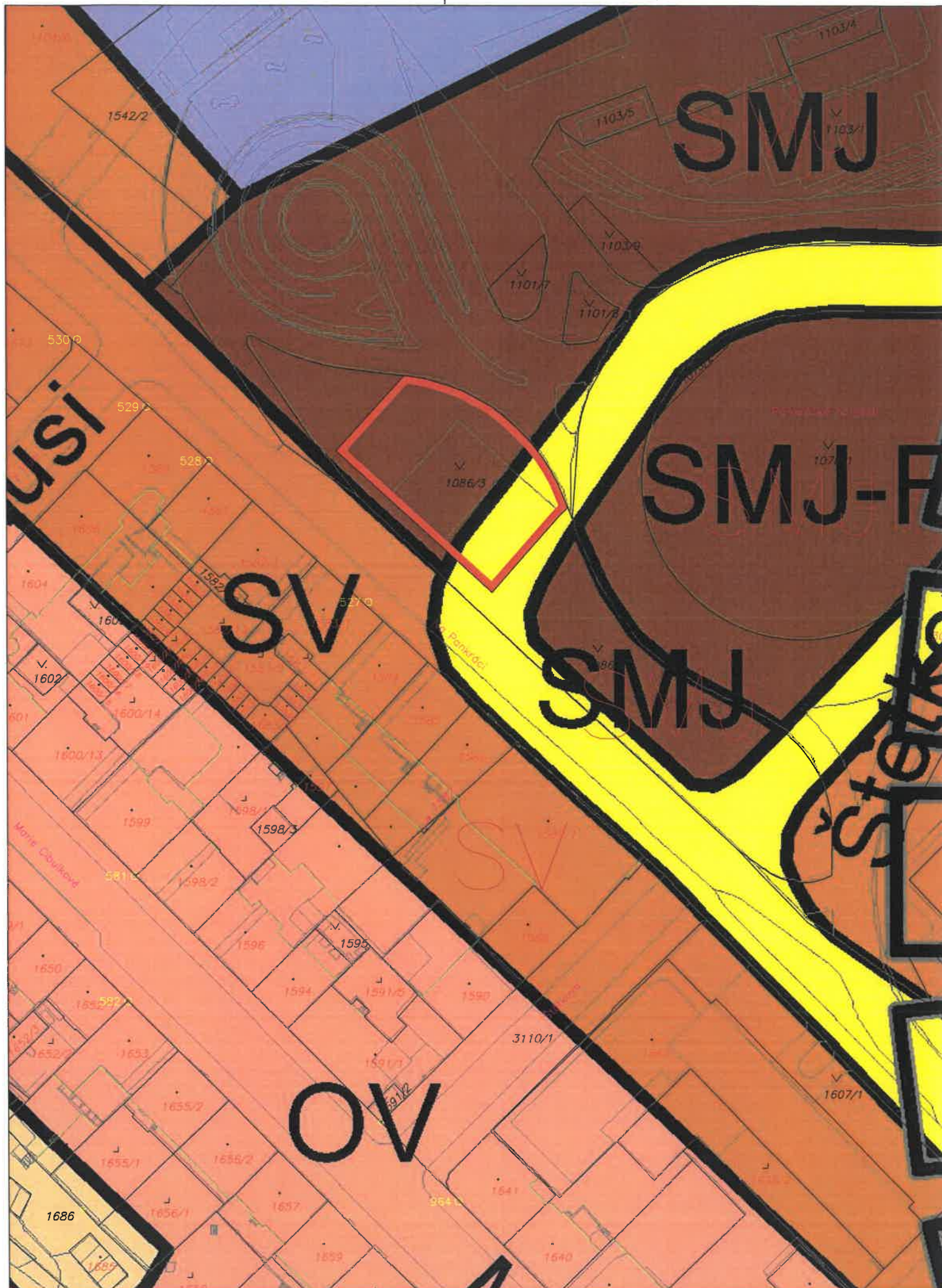
Vyhotoveno: 11.02.2026 11:35:56

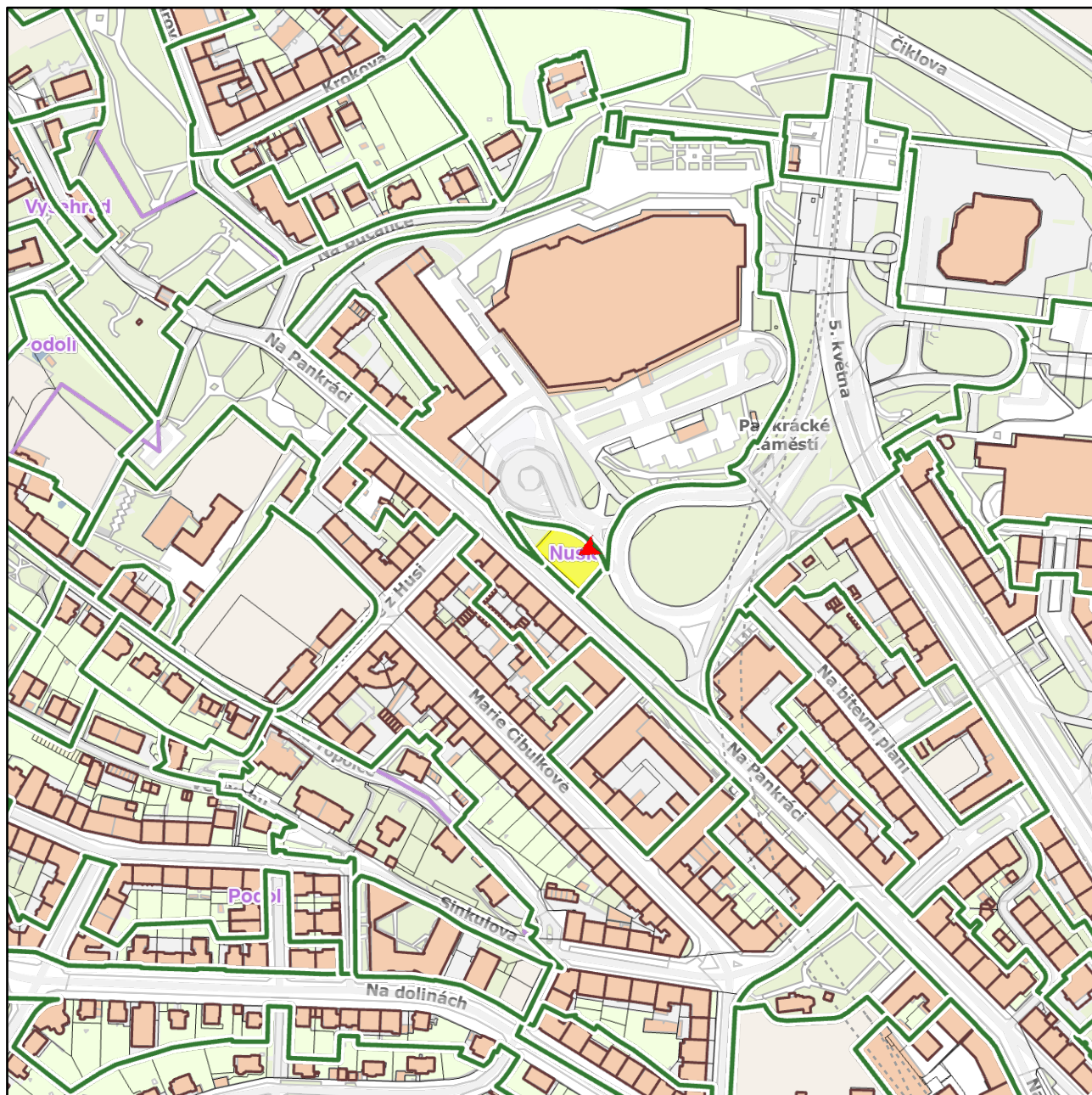
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.









Katastrální území

Název: Nusle

Parcela

Číslo parcely: 1086/3

Cena 2026

Mapový list: 72

Cena: 46730 Kč/m²

Skupina: 13897

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR KANCELÁŘ
STAROSTY

MHMP09YVF6U

MHMP – odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
[redacted], vedoucí
Mariánské nám. 2
Praha 1
110 00

Váš dopis zn.
MHMP 1736399/2024
Adresát: [redacted]

Naše značka
P4/19R-621/2024/OKAS/MRAC

Vyřizuje/linka Praha
[redacted] 10.10.2024

Vážená paní vedoucí,

postupujeme Vám v příloze usnesení Rady MČ P4 č. 19R-621/2024 ze dne 2.10.2024
ve věci stanoviska městské části Praha 4 k odkupu pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú.
Nusle do vlastnictví hl. m. Prahy.

S pozdravem

ve

CO: OKAS

Příloha : dle textu

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna MHMP	
ČÍSLO JEDNACI:	MHMP 1844 839 / 2024
DORUČENO DNE:	17 -10- 2024
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	1
Počet a druh nelistinných příloh:	1
Kontaktní údaje zpracovatele:	MILADA PETEROVÁ

Sídlo: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
Pracoviště: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
e-mail: posta@praha4.cz

IČO: 0006 3584
Bankovní spojení:

tel: + 420 - 2 - 61 19 21 11
Fax: + 420 - 2 - 41 74 17 43



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4

usnesení 19. jednání ze dne 2. 10. 2024
číslo 19R-621/2024

**k zaujetí stanoviska městské části Praha 4 k odkupu pozemku parc. č. 1086/3
v katastrálním území Nusle do vlastnictví hlavního města Prahy**

Rada městské části Praha 4

- I. **s o u h l a s í**
s odkupem pozemku parc. č. 1086/3 o výměře 1230 m² v k.ú. Nusle ve vlastnictví
žadatele do vlastnictví hl. m. Prahy
- II. **u k l á d á**
vedoucímu odboru kancelář starosty
odeslat usnesení Rady MČ Praha 4 na MHMP – odbor hospodaření s majetkem

T: 18. 10. 2024

Předkladatel: Patrik Opa, MBA, místostarosta MČ Praha 4



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad Městské části
Antala Staška 2059/80b
Praha 4 – Krč
ODBOR DOPRAVY
Oddělení silničního správního úřadu

Titl.
Magistrát HMP
Odbor hospodaření
s majetkem

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1

Číslo jednací	Spisová značka	Vyřizuje/linka	Praha/ Datum
P4/5189930/24/OD/Cha/St.61/24	P4/518993/127	██████████ 55	03. 12. 2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

dle § 149 zákona č. 500/2000 Sb., Správní řád, v platném znění, k **úplatnému nabití pozemku parc. č. 1086/3 o výměře 1230 m² v k.ú. Nusle**

Žadatel:

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
Irena Nagyová, Dis., Tel.: 236 003 263
Č. j.: 1736399/2024

Úřad městské části Praha 4 - Odbor dopravy, jako silniční správní úřad příslušný dle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a dle vyhlášky hl. m. Prahy č.55/2000 Sb. HMP, kterou vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění, **souhlasí a nemá námitek** k úplatnému nabití pozemku parc. č. 1086/3 o výměře 1230 m² v k.ú. Nusle, dle projektové dokumentace, na základě vašeho podání ze dne 29. 8. 2024

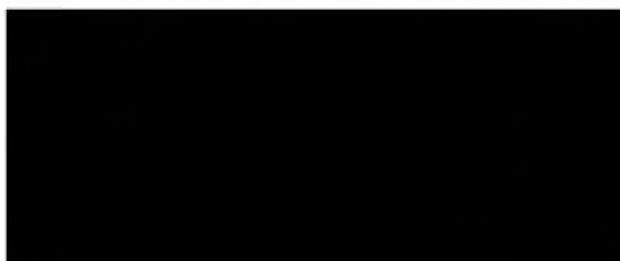
ODŮVODNĚNÍ

Úřad městské části Praha 4 – Odbor dopravy, jako silniční správní úřad pro území městské části Praha 4, příslušný dle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky hl. m. Prahy č.55/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou vydává Statut

hl. m. Prahy, obdržel dne 29. 8. 2024 žádost o vydání závazného stanoviska k úplatnému nabití pozemku parc. č. 1086/3 o výměře 1230 m² v k.ú. Nusle, dle přiložené projektové dokumentace zpracované v červenci 2024. Chráněnými zájmy z hlediska silničního správního úřadu jsou zejména zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a ochrana pozemních komunikací. Za účelem ochrany tohoto zájmu jsou předepsány výše uvedené podmínky.

UPOZORNĚNÍ

Dle odst. 1 § 149 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Nejedná se o samostatné rozhodnutí ve správním řízení, ale je úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené příslušným stavebním úřadem. Z tohoto důvodu lze jeho obsah napadnout pouze v rámci odvolání podanému proti rozhodnutí ve věci samé. Zákonnost závazného stanoviska přezkoumá správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal.



Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 736399/2024, S-MHMP 1734005//2024
Č. J. IPR 11418/24
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ [REDACTED]
E-MAIL / TELEFON hradlk@ipr.praha.eu / 725 531 499

Ing. Hana Prokopová Nesrstová
– vedoucí oddělení
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
ID) 48ia97h

VĚC **VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O ODKUP POZEMKU PARC. Č. 1086/3 V K.Ú. NUSLE, PŘÍ UL. NA PANKRÁCI, PRAHA 4.**

Nabízející: Skanska CSP Company, s.r.o.
Vaši žádost jsme obdrželi dne 4. 9. 2024.

Předmětem žádosti o odkup je pozemek parc. č. 1086/3 v k.ú. Nusle o plošné výměře 1230 m².

Předmětný pozemek se nachází v ploše Pankráckého náměstí, které je vymezené ulicemi Na Pankráci, Štětškova, Kongresová a budovou Kongresového centra Praha. V současnosti je využíván jako parková plocha.

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* je pozemek situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SMJ – smíšené městského jádra a S4 – ostatní dopravně významné komunikace.

IPR Praha k Vaši žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKŮ SOUHLASÍME A DOPORUČUJEME JEJ.

Zdůvodnění:

Nabytím pozemku dojde k rozšíření a scelení stávajícího vlastnictví města v ploše Pankráckého náměstí, které je urbanisticky významnou funkční plochou navazující z jižní strany na Kongresové centrum Praha.

S pozdravem





Pro:

odbor hospodaření s majetkem, oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

Vyřizuje/tel.:

MHMP 1832180/2024

Sp. zn.:

236 002 979

S-MHMP 1737059/2024

Datum:

Počet listů/příloh: 1/0

03.10.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle

Vážená paní,

k Vaší žádosti č.j. MHMP 1736399/2024 ze dne 29.08.2024 o stanovisko ve věci úplatného nabytí pozemku parc.č. 1086/3 o výměře 1230 m² v k.ú. Nusle, na základě žádosti společnosti Skanska CSP Company, s.r.o., zastoupené společností Goat & Bear s.r.o., za účelem výkupu pozemku sdělujeme, že stanovisko oddělení městských částí oddělení výkonu vlastnických práv a oddělení geodetických činností je z hlediska jejich působností bez připomínek za předpokladu kladného stanoviska budoucího správce pozemků a doplnění zplnomocnění zastupujícího.

Pro případné posouzení směny uváděné v žádosti žadatele žádáme o doplnění zakresu žadatelem požadované části pozemku parc.č. 1086/1 v k.ú. Nusle.

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

S pozdravem

G/1434/24



Pro:

[redacted] or HOM

Č.j. 1736399/2024

Č.j.:

MHMP 1994328/2024

Sp. zu.:

S-MHMP 1737066/2024

Počet listů/příloh: 1/ 0

Vyřizuje/tel.:

236 003 270

Datum:

28.11.2024

Stanovisko k záměru úplatného nabytí pozemku parc. č. 1086/3 v k.ú. Nusle

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1736399/2024 k úplatnému nabytí pozemku parc. č. 1086/3 v k.ú. Nusle, ve vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o.

K navrhovanému úplatnému nabytí předmětného pozemku **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitek.

Dále je důležité zdůraznit nutnost **zajištění správce** pro nově nabytou nemovitost již v průběhu procesu úplatného nabytí.

S pozdravem

[redacted signature]

INV/06/966/24



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

Vnitřní sdělení



MHMPXPPDKGH1

Pro:



Č. j.:

MHMP 1796813/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1796813/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:



236 002 138

Datum:

20.09.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemku parc. č. 1086/3 v k. ú. Nusle

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1736399/2024 sdělujeme:

Vzhledem k tomu, že dle platného ÚPN SÚ hl. m. Prahy leží část výše uvedeného pozemku v území budoucího rozšíření kruhového objezdu komunikace Pankrácké náměstí, doporučujeme z dopravního hlediska získání výše uvedeného pozemku do majetku hl. m. Prahy.

S pozdravem





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

Vaše číslo jednací: MHMP 1736399/2024, Sp.zn.: S-MHMP 17334005/2024
Naše číslo jednací: TSK/38912/24, Sp.zn.: 1216-11/24/výkup/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [REDACTED] 22972988/lenka.badalova@tsk-praha.cz
Dne: 10.09.2024

Vyjádření k výkupu pozemku

Pozemek parc.č. 1086/3 k.ú. Nusle /Skanska GSP Company, s.r.o./

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek proti výkupu výše uvedeného pozemku pro případnou komunikační výstavbu.

S pozdravem



Upozornění:

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

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor hospodaření s majetkem

náměstí Franze Kafky 16/1

110 00 Praha 1

datová schránka:

k rukám Irena Nagyová

Váš dopis zn./ze dne:10.3.2025

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

MHMP 1736399/2024

Sp. zn.:

4420 771 173 913

Počet listů/příloh: 1/0

Datum:

12

Věc: vyjádření k nabytí pozemku parc. č. 1086/3 v k.ú. Nusle

Dobrý den,

Z pohledu potenciálu pro budoucí využití pozemků se jedná o využitelné pozemky, pravděpodobně spíše pro administrativní účely s ohledem na celou lokalitu „zázemí“ Kongresového centra. Budoucí využití by bylo vhodné řešit v koordinaci s vlastníkem dalších pozemků – Kongresovým centrem Praha.

Předložený posudek (ze dne 11.11.2024) se bohužel nezabývá výpočtem reziduální hodnoty pozemku, a tedy tržní hodnotou pozemku ve vztahu k potenciálu využití pozemku, který se nachází z hlediska infrastruktury a dalších širších vazeb v poměrně komplikovaném umístění a posudek pouze oceňuje pozemek podle vícero jiných transakcí přepočtem pomocí netransparentních redukčních koeficientů.

S ohledem na potenciál budoucího využití pozemku lze odhadovat hodnotu oproti předloženému posudku stanovenou tzv. zbytkové (reziduální) hodnoty maximem do 20 mil. Kč. Doporučujeme pro další postup případně posudek doplnit o prověření potenciálu pozemku (z hlediska hrubých

podlažních ploch) a ověřit výpočtem tzv. zbytkové (residuální) hodnoty jako klíčové metody pro ověření hodnoty pozemku tohoto typu.

Z hlediska činnosti PDS (rozvoj svěřených pozemků ve vlastnictví HMP) předmětné parcely nejsou svěřeny PDS.



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



Váš dopis zn./ze dne:
10.3.2025
Č. j.:
MHMP 1736399/2024
Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:

Počet listů/příloh: 2/0
Datum:
1.10.2025

Odpověď - vyjádření k nabytí pozemku parc. č. 1086/3, k.ú. Nusle - aktualizace

Vážení,

K Vaší žádosti sdělujeme následující

S ohledem na skutečnost, že Hlavní město Praha (HMP) nabylo v průběhu roku 2025 majetkový podíl v Kongresovém centru Praha, a.s., a HMP je tedy 100% vlastníkem této společnosti, došlo k zásadní změně okolností, která výrazně posiluje rozvojový potenciál celé dotčené lokality.

Tento nový stav vlastnictví v lokalitě představuje strategický krok k dlouhodobé konsolidaci majetku v území, neboť by spojil oddělené pozemky do jednoho funkčního celku.

Navrhovaná cena za nabytí předmětného pozemku (tedy cena dle znaleckého posudku č.3892-42/2024 ze dne 11.11.2024, ve výši 40.440.780 Kč) by mohla být z pohledu dlouhodobého a strategického uvažování HMP, jako hlavního vlastníka, akceptovatelná, neboť potenciální akvizice nejenže podporuje efektivní budoucí využití pozemků, ale současně zvyšuje hodnotu stávajícího majetku města – a tedy tento fakt může mít přímý dopad na konstrukci určení hodnoty pozemku.

Navíc poměrně složité poměry v místě z hlediska dopravní a další infrastruktury mohou být efektivně řešitelné z hlediska HMP jako případného hlavního vlastníka (byť v případě KCP přeneseně jako vlastníka společnosti) a tím využít potenciál území k žádoucím účelům.

Přes výše uvedené bude dodán ze strany PDS požadovaný výpočet či ověření hodnoty do data konání Výboru pro správu majetku ZHMP.

Z hlediska činnosti PDS (rozvoj svěřených pozemků ve vlastnictví HMP) - předmětné parcely nejsou svěřeny PDS.



čnosti

ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3892-42/2024 podle evidence znalce, resp. č. 087030/2024 podle
centrální elektronické evidence MS ČR**

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemku parc.č. 1086/3 v katastrálním území Nusle ve
vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o., který se nalézá v rámci plochy veř. zeleně mezi
ulicí Na Pankráci a Pankráckým náměstí, a to v návaznosti na uvažované funkční využití částí
pozemku podle platného územního plánu (část v S4 a část v SMJ)



Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem
hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětného pozemku pro účel úplatného
nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/022071/2024

**Podle stavu ke dni 6.11.2024
znalecký posudek vypracoval:**



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
Obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou
vyhotoveních.

V Praze dne 11.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé pozemku parc.č. 1086/3 v katastrálním území Nusle ve vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o., který se nalézá v rámci plochy veř. zeleně mezi ulicí Na Pankráci a Pankráckým náměstím, a to v návaznosti na uvažované funkční využití částí pozemku podle platného územního plánu (část v S4 a část v SMJ).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětného pozemku pro účel úplatného nabytí. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaného pozemku a lokality jsem provedl dne 6.11.2024, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka na vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 1086/3 v katastrálním území Nusle ve vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o., vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022071/2024; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 8185 pro k.ú. Nusle prokazující stav evidovaný datu 23.10.2024
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaného pozemku a pozemků okolních v k.ú. Nusle
- informace zástupce objednatele, paní [REDAKCE], podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňovaný pozemek rozkládá
- skutečnosti zjištěné z technické mapy města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňovaný pozemek rozkládá
- vyhláška MHMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 10/2023 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 3.1.2024 (pouze pro informaci - je závazná při ocenění pozemků cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky, nikoliv pro ocenění cenou obvyklou; též neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017

Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.

- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb., kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předemných segmentech trhu v dané lokalitě a jiných lokalitách města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle ve vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o.
Adresa předmětu ocenění: při ul. Na Pankráci, resp. v rámci Pankráckého náměstí
140 00 Praha 4 - Nusle
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Nusle

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopií výpisu z katastru nemovitostí, a to z LV č. 8185 pro k.ú. Nusle prokazujícího stav evidovaný datu 22.10.2024:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8, IČO 28246888

V části „B” je zapsán pozemek:

Parc.č. 1086/3 o výměře 1 230 m² - ostatní plocha se zp. využití jako zeleň, zp. ochrany - ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult.

památku

Části „B1”, „C”, „D” a „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” jsou uvedeny nabývací tituly, a to smlouva kupní ze dne 18.2.2008 atd. evidovaná pod č. říz. V-8561/2008-101, V-8559/2008-101, V-8562/2008-101

Část „F” bez zápisu

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Celkový popis a popis jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci:

Pozemek parc.č. 1086/3 v katastrálním území Nusle ve vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o.

Popis oceňované nemovité věci - pozemku a další podstatné skutečnosti:

Pozemek parc.č. 1086/3 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako zeleň. Pozemek je částí menšího území charakteru veřejné zeleně, které se rozkládá mezi ulicí Na Pankráci (na straně jihozápadní) a Pankráckým náměstím, resp. kruhovým objezdem (na straně severovýchodní), ze kterých je přístupné. Je též mj. vzdáleno zhruba 200 m od ulice 5. května, zhruba 100 m od Kongresového centra a zhruba 300 m od stanice metra Vyšehrad. Pozemek má v zásadě rovinný charakter, je prostý staveb a je porostlý neošetřovanou listnatou zelení (např. jasany, javory a různými keři). Má tvar blížící se obdélníku s jednou stranou tvaru kruhové úseče.

Konkrétní poloha a tvar pozemku jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

Pozemek je volně - veřejně přístupný a lze jej v současné době považovat za pozemky charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Pozemek má přístup ze zpevněných komunikací a možnost napojení na standardní inženýrské sítě.

Další podstatné údaje k oceňovanému pozemku:

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se pozemek nalézá v rámci území mapou oceněným, a to cenou 46 730,- Kč/m² (skupina parcel 13897). Skutečnost, že se pozemek rozkládá v rámci území cenovou mapou stavebních pozemků oceněným, nemá na jeho ocenění vliv. Ceny v cenové mapě stavebních pozemků jsou závazné pouze při ocenění stavebních pozemků cenou zjištěnou (podle zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky), nikoliv při ocenění cenou obvyklou (případně tržní hodnotou), resp. není pro ně obligatorní! Jejich úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika^{*)}. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo

vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

*)

Úroveň ceny, která je uvedena v cenové mapě pro území, kde se inkriminovaný pozemek nalézá, tj. 46 730,- Kč/m², je s ohledem na úroveň cen stavebních pozemků v přímém okolí výrazně vyšší. Např. území, kde se nalézá významný hotel Grand hotel Prague Towers je oceněné v mapě cenou 26 720,- Kč/m², nebo území, kde se nalézají převážně polyfunkční a bytové domy je oceněné cenou 17 450,- Kč/m². S ohledem na uvedené ceny blízkých pozemků se úroveň ceny 46 730,- Kč/m² jeví až neadekvátní, neobjektivně vysoká.

Podle platného územního plánu města je pozemek, resp. jeho části situovány v rámci území s různými funkčními využitími. Jihovýchodní část pozemku je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím ozn. S4 (ostatní dopravně významné komunikace). Zbývající - větší část je situovaná v rámci území s funkčním využitím ozn. SMJ (smíšené městského jádra).

Funkční využití S4:

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Funkční využití SMJ:

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů. Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Vzhledem k tomu, že je nutné pozemek ocenit v souladu s využitím jeho částí podle ÚP, je nutné znát jejich výměry. Ty jsou - výlučně pro účel ocenění - stanoveny pomocí planimetrické funkce

mapového portálu MHMP (konkr. týkajícího se ÚP) a činí po zaokrouhlení:

Celková výměra pozemku parc.č. 1086/3:

1 230 m²

Z toho část v S4:

352 m²

Z toho část v SMJ:

878 m²

Podle technické mapy inženýrských sítí by pozemek neměl být dotčen žádnou inženýrskou sítí, kromě velmi malé části na jihovýchodní straně, a to kabelem elektronické komunikace (zcela zanedbatelná negace).

Poznámky k ocenění pozemku:

Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje ve smyslu ustanovení § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. využití pozemků podle ÚP či reálného záměru jejich využití.

Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. o hl. městě Praze. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty běžně, resp. zpravidla samostatně neoceňují - tak je tomu i v tomto případě (v případě využití pozemku podle ÚP by došlo k odstranění porostů na předmětném pozemku; při místním šetření bylo zjištěno, že mají zanedbatelnou hodnotu).

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně

zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)

Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 2, odst. 2).

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

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 nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o *mimořádnou cenu* (§ 2, odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známy realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známy realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb. a č. 434/23 Sb.

b) K ocenění nemovité věci (pozemku), která je obsahem tohoto posudku:

V případě segmentu trhu, kam lze oceňovaný pozemek zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků v segmentu trhu pozemků pro/s výstavbou (podle ÚP např. SV, SMJ, OV, OB) nejsou relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny jsou tzv. „nerozklíčovatelné“ na dílčí ceny jednotlivých pozemků tvořících kupní cenu, nebo na dílčí ceny staveb a ceny pozemků, nebo se jedná o kupní smlouvy, ve kterých sjednaná úroveň cen je výrazně mimo úroveň cen obvyklých, sjednaných za běžných tržních podmínek, resp. mimo úroveň reálných obvyklých cen či tržních hodnot pozemků daných segmentů trhu. Pro zjištění těchto skutečností byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy provést ocenění pozemku způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění pozemku v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

3.4. Obsah posudku

1. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. S4
2. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro výstavbu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. SMJ

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. S4

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) posudku je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra předmětné části pozemku (viz část 3.2. posudku):

352 m²

K hodnocené části pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - část pozemku, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím ozn. S4 (ostatní dopravně významné komunikace), tedy veřejné místní komunikace vybrané sítě města o běžné konfiguraci. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se v daném případě uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla, vyjma velmi výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. kategorie komunikace na pozemku, konfigurace terénu, vliv právních vztahů, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné podstatné skutečnosti apod.; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Realizované ceny pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství apod. zaznamenávají - oproti cenám pozemků stavebních - dlouhodobě, v závislosti na faktorech konkrétního pozemku, stagnaci, případně velmi mírný růst.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními, pozemky komunikací vybrané sítě města:

1) Pozemky parc.č. 2122/1 v k.ú. Vysočany a parc.č. 4036/9 v k.ú. Libeň, ul. Novovysočanská - konkr. části vozovky a chodníku v rámci části veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 279 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/91 ze dne 22.6.2023 činila bez odpočtu věcných břemen 638 910,- Kč/m², tj. 2 290,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-48082/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 290,- * 1,0 = 2 290,- Kč/m ²

2) Pozemky parc.č. 3124/11, 3124/32, 3124/123, 3124/125, 3124/127 v k.ú. Braník, pozemky pod částí Jižní spojky - části veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 5 114 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesením

zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/86 ze dne 22.6.2023 činila bez odpočtu věcných břemen 12 273 600,- Kč/m², tj. 2 400,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-47108/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	2 400,- * 0,95 = 2 280,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní spojky - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 314 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/89 ze dne 22.6.2023 činila bez odpočtu věcných břemen 722 200,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-47122/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,0 = 2 300,- Kč/m ²

4) Pozemek parc.č. 4428/17 v k.ú. Žižkov, ul. Trocnovské - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 10 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/84 ze dne 22.6.2023 činila 22 900,- Kč/m², tj. 2 290,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-47113/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 290,- * 1,0 = 2 290,- Kč/m ²

5) Pozemky parc.č. 812/3 a 812/4 v k.ú. Karlín, ul. Křižíkova - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 613 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila pro tyto pozemky bez odpočtu věcných břemen 1 391 510,- Kč/m², tj. 2 270,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 270,- * 1,0 = 2 270,- Kč/m ²

6) Pozemek parc.č. 3439/5 (část) v k.ú. Michle a pozemky parc.č. 2641/1 (část), 2643/8 (celý) a 5930/1 (část) v k.ú. Záběhlíce, ul. Sliáčská a Záběhlická - části veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemků celkem 1 377 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky bez odpočtu věcných břemen 3 098 250,- Kč/m², tj. 2 250,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-443000/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 250,- * 1,0 = 2 270,- Kč/m ²

7) Pozemek parc.č. 5043/10 v k.ú. Smíchov, ul. Strakonická - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 48 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/108 ze dne 12.9.2024 činila 110 400,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,0 = 2 300,- Kč/m ²

8) Pozemek parc.č. 370/39 v k.ú. Hostivař, ul. Švehlova - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, konkr. autobusového zálivu, výměra pozemku 63 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 17/69 ze dne 24.10.2024 činila 144 900,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,0 = 2 300,- Kč/m ²

9) Pozemek parc.č. 13/1 v k.ú. Krč, ul. Sulická - část veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra pozemku 418 m², schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 17/65 ze dne 24.10.2024 činila 961 400,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,0 = 2 300,- Kč/m ²

10) Části pozemků parc.č. 2227/16, 2227/17 a 3314/1 v k.ú. Krč, ul. Vídeňská - části veř. místní komunikace zařazené do vybrané komunikační sítě města, výměra částí pozemků celkem 10 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 17/67 ze dne 24.10.2024 činila 23 000,- Kč/m², tj. 2 300,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 300,- * 1,0 = 2 300,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(2 290,- + 2 280,- + 2 300,- + 2 290,- + 2 270,- + 2 270,- + 2 300,- + 2 300,- + 2 300,- + 2 300,-) * 1/10 = 2 290,- Kč/m²

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňované části pozemku v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 2 290,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena částí pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. S4:

352 m² * 2 290,- Kč/m² =

806 080,- Kč

2. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro výstavbu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. SMJ

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) posudku je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra předmětné části pozemku (viz část 3.2. posudku):

878 m²

K hodnocené části pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Podle platného územního plánu je možné tuto část pozemky využít pro výstavbu charakteru SMJ. Polohu lze hodnotit jako velmi dobrou, resp. atraktivní, v blízkosti národní kulturní památky Vyšehrad, stanice metra stejného názvu a ulice 5. května. Rovněž tak dopravní dostupnost je velmi dobrá, jakož i konfigurace terénu. Pozemek má přístup v veř. komunikace a možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m², výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient polohy pozemku (v rámci města, lokality)
- koeficient dopravní dostupnosti (v rámci města, lokality)
- koeficient využití pozemku (možnost zastavění ve vztahu k druhu, tvaru pozemku, podlažnosti, resp. též kód míry využití plochy atd. možné výstavby)
- koeficient vybavení pozemku (vybavenost, resp. možnost napojení na inženýrské sítě)
- koeficient úvahy zpracovatele ocenění (zohledňuje specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*) - viz níže vlastní porovnání

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočtení kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočtení je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční bankou, a.s.), který vyjadřuje průměrnou úroveň změn cen pozemků zejména v segmentu pro bydlení, pro polyfunkční zástavbu vč. funkce bydlení apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen, který v posledních letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočtení ceny

porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) k 2. Q/2024 vydaný 19.8.2024 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2	+2,5 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními v lokalitě a lokalitách blízkých:

1) Id. 2/6 pozemků parc.č. 1106/2 v k.ú. Krč, parc.č. 2838/32 a 2838/33 v k.ú. Nusle - volné pozemky při ulici Na Strži, v blízkosti jejího křížení s ulicí Na Pankráci a stanice metra Pankrác, kupní smlouva mezi fyzickými osobami a HMP, podle ÚP v SMJ, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, malá zátěž podzemními IS, výměra pozemků celkem 814 m², tvary nepříliš dobré, rovinný charakter; kupní cena za id. 2/6 činila 7 813 334,- Kč (nutno ji považovat s DPH), tedy cca 6 457 301,- Kč, tj. cca 23 798,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-70982/2021-101, KS uzavřena 13.8.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,32
Uvažovaná cena po úpravě:	23 798,- * 1,32 = 31 413,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2021 na CÚ 2/2024:

$$302,7 : 215,9 = 1,40 \qquad 31 413,- \text{ Kč} * 1,40 = 43 978,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemky parc.č. 2804/37 a 2808/2 v k.ú. Nusle - volné pozemky při pokračování ulice Na Strži k ul. 5. května, v blízkosti křížení s ulicí Na Pankráci a stanice metra Pankrác, kupní smlouva mezi právníckými osobami, podle ÚP v SMJ, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, částečná zátěž podzemními IS, výměra pozemků celkem 1 168 m², tvary nepříliš dobré, rovinný charakter; kupní cena činila bez DPH 39 500 00,- Kč, tj. cca 33 818,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-34368/2024-101, KS uzavřena 27.5.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0

Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,33
Uvažovaná cena po úpravě:	33 818,- * 1,33 = 44 978,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí indexu vývoje cen se neprovádí - jedná se o cenu aktuální.	

3) Pozemek parc.č. 739 v k.ú. Nové Město - jedná se o pozemek rozkládající se při obchodním domě Máj, koupen společností vlastníci tento obchodní dům, při ul. Národní, podle ÚP v SMJ, přístupný ze zpevněné komunikace z pokračování ulice Charvátovy, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže vedením podzemních inž. sítí, tvar nepříliš dobrý, rovinný charakter, výměra pozemku 80 m², kupní cena činila bez staveb 5 720 000,- Kč, tj. 71 500,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-71954/2022-101, KS uzavřena 22.11.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,75
Koef. polohy:	0,70
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,10
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,61
Uvažovaná cena po úpravě:	71 500,- * 0,61 = 43 615,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2022 na CÚ 2/2024:

$$302,7 : 278,8 = 1,09 \quad 43 615,- \text{ Kč} * 1,09 = 47 540,- \text{ Kč/m}^2$$

4) Pozemky parc.č. 1026/7 a 1026/8 v k.ú. Staré Město - volné pozemky na sebe nenavazující, koupené do funkčního celku s dalšími pozemky kupujícího, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v OB, přístupný ze zpevněné komunikace z pokračování ulice Haštalské, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže vedením podzemních inž. sítí, tvary nepříliš dobré, rovinný charakter, výměra pozemků je celkem 10 m², kupní cena činila 600 000,- Kč, tj. 60 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-12783/2022-101, KS uzavřena 18.1.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,70
Koef. polohy:	0,75
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,05
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,58

Uvažovaná cena po úpravě: 60 000,- * 0,58 = 34 800,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 1/2022 na CÚ 2/2024:

302,7 : 240,9 = 1,26 34 800,- Kč * 1,26 = 43 848,- Kč/m²

5) Pozemky parc.č. 3508/2, 3508/3, 3509, 3511 a 3987/2 v k.ú. Libeň - volné pozemky při křížení ulic Sokolovská a U Balabenky, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v SV, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, výměra pozemků celkem 1 362 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena činila 65 000 000,- Kč (nutno ji považovat s DPH), tedy cca 53 719 008,- Kč/m², tj. cca 39 442,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-10687/2024-101, KS uzavřena 21.2.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti pozemku: 1,05

Koef. polohy: 1,10

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití pozemku: 1,0

Koef. vybavenosti pozemku: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,0

- negativní: 1,0

Celkový koeficient: 1,16

Uvažovaná cena po úpravě: 39 442,- * 1,16 = 45 753,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 1/2024 na CÚ 2/2024:

302,7 : 300,9 = 1,01 45 753,- Kč * 1,01 = 46 211,- Kč/m²

6) Pozemky parc.č. 3701/1, 3701/2 a 3959/6 v k.ú. Libeň - volné pozemky při nároží ulic Elsnicovo nám. a Voctářova, pozemek parc.č. 3959/6 je situován v rámci veř. komunikace - chodníku, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v SV-G, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, se zanedbatelnou zátěží podzemními IS (pouze parc.č. 3959/6), výměra pozemků celkem 1 718 m², tvary velmi dobré, rovinný charakter; kupní cena činila 42 500 000,- Kč, tj. cca 24 738,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-29922/2020-101, KS uzavřena 28.5.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti pozemku: 1,05

Koef. polohy: 1,10

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití pozemku: 0,95

Koef. vybavenosti pozemku: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,0

- negativní: 1,0

Celkový koeficient: 1,10

Uvažovaná cena po úpravě: 24 738,- * 1,10 = 27 212,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 2/2020 na CÚ 2/2024:

302,7 : 173,1 = 1,75 27 212,- Kč * 1,75 = 47 621,- Kč/m²

7) Pozemky parc.č. 693/254 a 693/255 v k.ú. Karlín - volné pozemky při ulici Molákově, v blízkosti ul. Sokolovské, při areálu Futurama Business Park, kupní smlouva mezi právnickými osobami, podle ÚP v ZVO-G/SV-G, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, částečná zátěž podzemními IS, výměra pozemků celkem 1 137 m², poměrně běžné tvary, ale v případě druhého pozemku výrazně menší využití, rovinný charakter, kupní cena činila 18 324 000,- Kč, tj. 16 116,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-25890/2019-101, KS uzavřena 18.12.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,05
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,39
Uvažovaná cena po úpravě:	16 116,- * 1,39 = 22 401,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

indexu vývoje cen z CÚ 4/2018 na CÚ 2/2024:

302,7 : 150,9 = 2,01

22 401,- Kč * 2,01 = 45 026,- Kč/m²

8) Id. 1/8 pozemků parc.č. 133/14 a 133/10 v k.ú. Holešovice (do kterých byl přisloučen též původní pozemek parc.č. 133/11) - v území při křižovatce ulic Vrbenského a Partyzánská, u nádraží Holešovice, kupní smlouva mezi fyzickou a právnickou osobou, podle ÚP v SV-E, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, nepodstatná zátěž podzemními IS, výměra pozemků celkem 398 m², tvary nepříliš vhodné, pozemky na sebe přímo nenavazovaly, rovinný až velmi mírně svažité charakter; kupní cena za id. 1/8 činila 19 000,- EUR (průměrný kurs k rozhodnému období byl 25,65 Kč/EUR), tj. 8 772 300,- Kč, tj. cca 22 041,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-5613/2021-101, vloženo 25.1.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,90
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,05
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,25
Uvažovaná cena po úpravě:	22 041,- * 1,25 = 27 551,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

indexu vývoje cen z CÚ 1/2021 na CÚ 2/2024:

302,7 : 194,8 = 1,55

27 551,- Kč * 1,55 = 42 704,- Kč/m²

9) Pozemek parc.č. 2838/22 (směna s pozemkem parc.č. 2838/78 o stejné výměře) v k.ú. Nusle - volné pozemky při ulici Na Pankráci, v blízkosti stanice metra Pankrác, směnná smlouva mezi právnickou osobou a HMP, podle ÚP v SMJ, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, nepodstatná zátěž podzemními IS, výměra pozemku celkem 26 m², tvar nepříliš

samostatně využitelný, rovinný charakter; schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 30/34 ze dne 14.10.2021 činila 797 420,- Kč/m², tj. 30 670,- Kč/m² (v KN č. řízení ani cenový údaj neevidovány)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,75
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,10
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,09
Uvažovaná cena po úpravě:	30 670,- * 1,09 = 33 430,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2021 na CÚ 2/2024:

$$302,7 : 228,2 = 1,33 \qquad 33 430,- \text{ Kč} * 1,33 = 44 462,- \text{ Kč/m}^2$$

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(43 978,- + 44 978,- + 47 540,- + 43 848,- + 46 211,- + 47 621,- + 45 026,- + 42 704,- + 44 462,-) * 1/9 = 45 152,- \text{ Kč/m}^2, \text{ po zaokrouhlení na desetikoruny } 45 150,- \text{ Kč/m}^2$$

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m² pozemku v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 45 150,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro výstavbu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. SMJ:

$$878 \text{ m}^2 * 45 150,- \text{ Kč/m}^2 = \qquad \qquad \qquad \underline{\underline{39 641 700,- \text{ Kč}}}$$

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro rozšíření kruhového objezdu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. S4: 806 080,- Kč
2. Část pozemku parc.č. 1086/3 v k.ú. Nusle, která je situovaná v rámci území uvažovaném pro výstavbu, v rámci území s funkčním využitím podle ÚP ozn. SMJ: 39 641 700,- Kč

Celkem: **40 447 780,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé nemovité věci byl využit způsob ocenění uvedený a odůvodněný v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 1086/3 v katastrálním území Nusle ve vlastnictví spol. Skanska CSP Company, s.r.o. ve výši **40 447 780,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: čtyřicetmiliónůčtyřistačtyřicetsedmtisícsešmsetosmdesát Kč

Poznámky:

1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených v rámci usnesení ZIIMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakiže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod.

2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.

3) Smluvní odměna byla sjednána.

Jan Richter

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3892-42/2024 podle evidence znalce, resp. č. 087030/2024 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

V Praze dne 11.11.2024

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1232
ze dne 8.6.2026

k návrhu úplatného nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska
CSP Company s. r. o. do vlastnictví hlavního města Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1086/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 1230 m² zapsaného na LV 8185 v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s. r. o. , IČO: 28246888 se sídlem Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 do vlastnictví hlavního města Prahy za cenu ve výši 39.825.000 Kč + 21% DPH dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

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. Adam Zábranský
Tisk: R-57550
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP