

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/84
ze dne 19.6.2026

k návrhu na úplatné nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k. ú.
Hostivař, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 1569/4 o výměře 123 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1078 pro k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví **** ***, do vlastnictví hlavního města Prahy, za kupní cenu ve výši 145.500 Kč

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 22.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13932
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění. Usnesení v plném znění, spolu se zápisem ze schůze Rady hl.m. Prahy je pro občany hlavního města Prahy k dispozici k nahlédnutí v informačním středisku Magistrátu hl.m. Prahy.

Důvodová zpráva

*****, r. č. *****, bytem *****, je vlastníkem ideální jedné poloviny pozemku parc. č. 1569/4 o velikosti 123 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, zapsaného na listu vlastnictví č. 1078 pro katastrálním území Hostivař, obec Praha (dále „pozemek“). ***** požádala hlavní město Prahu o majetkoprávní vypořádání svého podílu na pozemku, neboť na pozemku leží chodník. Vlastníkem druhé poloviny pozemku je Česká republika.

Na pozemku se nachází chodník a silniční vegetace jako nedílné součástí komunikace U Továren, která byla zařazena na základě rozhodnutí č.j. MHMP-27350/1998/DOP-R5/Fi-Sá ze dne 31. 3. 1999 do kategorie místních komunikací III. třídy. Majetkovou správu komunikace vykonává Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. Tyto skutečnosti osvědčil ve svém vyjádření odbor dopravy MHMP. Podle § 9 odst. (1) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, je vlastníkem místních komunikací obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí.

Odhad obvyklé ceny pozemku byl stanoven znaleckým posudkem, a to částkou 291 000,- Kč. Znalecký posudek zpracoval *****, znalec zapsaný v seznamu znalců pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek ze dne 24.4.2024 byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 036505/2024 označení 4063/023-2024. Cena za vypracování znaleckého posudku činila částku 14 520,- Kč včetně DPH.

***** byla seznámena s výší kupní ceny, která činí polovinu z částky 291 000,- Kč, tedy 145 500,- Kč za prodej podílu o velikosti jedné poloviny pozemku. Uvedená kupní cena je ujednána bez DPH. Kupní cena bude uhrazena z rozpočtu kapitálových výdajů odboru majetkových agend MHMP: investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, ODP 3639, POL 6130 (pozemky), 6121 (stavby). Pro úhradu kupní prodávající sdělila písemně své bankovní spojení, které bylo uvedeno do návrhu kupní smlouvy.

Materiál, označený T-VSM-0935, byl projednán na 32. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy dne 16.4.2026 jako bod 9 a bylo k němu přijato usnesení, kterým Výbor vyslovil souhlas s úplatným nabytím podílu na pozemku od ***** za kupní cenu 145 500,- Kč.

Usnesením č. 1234 ze dne 8.6.2026 s tímto úplatným nabytím pozemku vyslovila souhlas Rada hlavního města Prahy.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je předkládán Zastupitelstvu hlavního města Prahy návrh na úplatné nabytí podílu o velikosti ideální jedné poloviny pozemku parc. č. 1569/4 v k. ú. Hostivař, obec Praha, od ***** za kupní cenu 145 500,- Kč.

Podklady pro rozhodnutí:

Příloha č. 1:

výpis z KN

mapa základní

mapa – územní plán

ortofotomapa
Stanovisko odboru dopravy
nabídka úplatného převodu a souhlas s kupní cenou
znalecký posudek

Příloha č. 2:

Návrh kupní smlouvy

Příloha č. 3:

Usnesení Rady č. 1234 ze dne 8. 6. 2026

prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2026 10:15:02

Ökres:

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 732052 Hostivař

Tit. vlastníctví: 1078

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A. Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podij

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

1/2

1/2

Příslušnost hospodařit s matkou státní

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

69797111

1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parceia

Výměra (m²) Druh pozemku

Հրահանգներ

Způsob ochrany

1569/4

123 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

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

D. Pozpárky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění Bez zápisu

F. *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

41511504

o Usnesení soudn o dědictví 26 D-309/2014 123 ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni 10.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 10:46:02. Zápis proveden dne 22.02.2017.

V-11087/2017-101

Pro:

o Usnesení soudu o dědictví 27 D-2056/2010 141 ze dne 30.06.2020. Právní moc ke dni 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2020 15:28:04. Zápis proveden dne 08.07.2020.

V-37645/2020-101

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

RÈ: 69797111

00000001-001

7 Vztah bonitovaných účinně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2026 10:15:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732052 Hostivař**

List vlastnictví: **1078**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

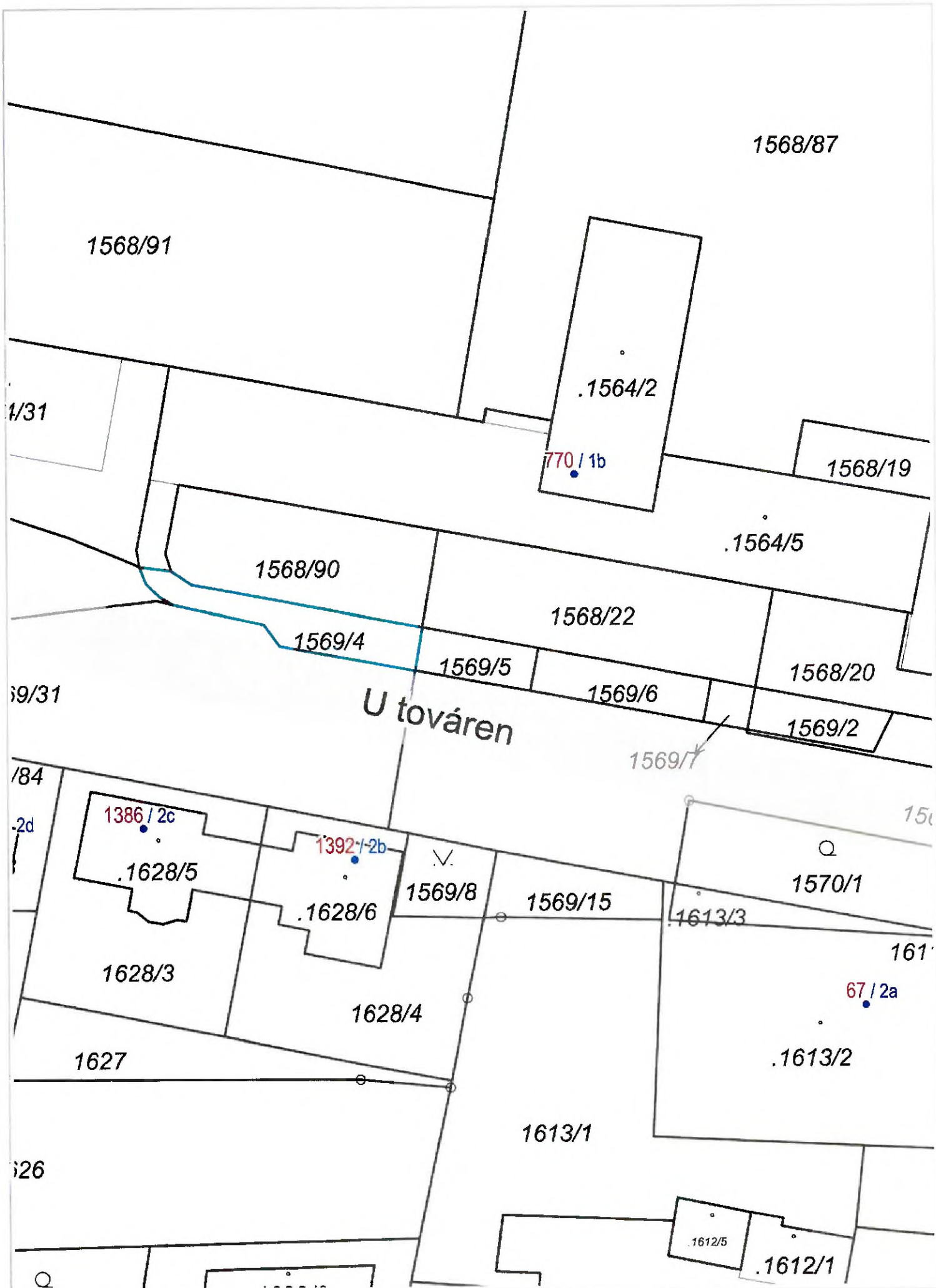
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

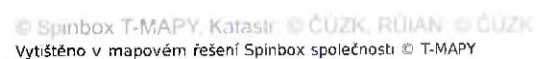
Vyhotoveno: **03.03.2026 10:28:23**

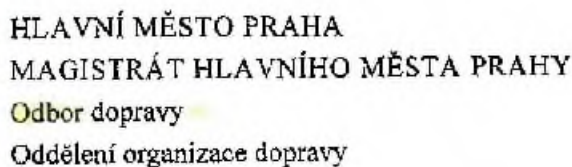
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.









Vnitřní sdělení



10.05.2023

Stanovisko k majetkoprávnímu vypořádání pozemku v k. ú. Hostivař

K Vaší žádosti č. j. MHMP 942162/2023 sdělujeme:

Na pozemku parc. č. 1569/4 v k. ú. Hostivař se nachází chodník a silniční vegetace, které jsou nedílnou součástí komunikace U továren, která byla zařazena na základě rozhodnutí č. j. MHMP-27350/1998/DOP-R5/Fi-Sá ze dne 31. 3. 1999 do kategorie místních komunikací III. Majetkovou správu komunikace vykonává TSK hl. m. Prahy a. s.

Na základě výše uvedených skutečností doporučujeme z dopravního hlediska získání výše uvedeného pozemku do vlastnictví hl. m. Prahy.

ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky

(MHMP, OMA)

Od: [redacted] (MHMP, ODO)
Odesláno: středa 4. března 2026 8:33
Komu: [redacted] (MHMP, OMA)
Předmět: RE: potvrzení stanoviska MHMP 982470/2023

Vážená paní kolegyně,

naše stanovisko č. j. MHMP 982470/2023 ze dne 10. 5. 2023 zůstává i nadále v platnosti.

S pozdravem

[redacted]
referent organizace dopravy

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 002 138
[redacted]@praha.eu
www.praha.eu



From: [redacted] (MHMP, OMA) [redacted]@praha.eu>
Sent: Tuesday, March 3, 2026 2:28 PM
To: [redacted] (MHMP, ODO) [redacted]@praha.eu>
Subject: potvrzení stanoviska MHMP 982470/2023

Vážený pane kolego,

dovoluji si požádat o sdělení, že přiložené stanovisko odboru dopravy č.j. MHMP 982470/2023 je dosud v platnosti.

Pokud obsah stanoviska již neodpovídá aktuálnímu stavu, prosím o vydání stanoviska nového.

Děkuji za spolupráci

S pozdravem

[redacted]
právníčka

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA



MHMPP0975KZZ

26.4.2023

Věc: Nabídka úplatného převodu id. 1/2 pozemku parc.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař

Vážení,

žádám o majetkoprávní vypořádání id. 1/2 pozemku parc.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, na kterém se nachází veřejný chodník.



Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna – Tiskárna nám. 2, Praha 1	
Číslo jednací: MHMPP	26-04-2023
Číslo jednací: 26-04-2023	26-04-2023
Přijato dokumentem	1
Přijato jednáním přílohy	0
Přijato druhým jednáním přílohy	0
Identifikace údajů zpracované	

Dne 17.5.2024 se dostavila do kanceláře odboru hospodaření s majetkem MHMP po telefonické dohodě paní [REDACTED] z důvodu jednání o výkupu jejího spoluvlastnického podílu (1/2) na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha.

[REDACTED] seznámila paní [REDACTED] se znaleckým posudkem číslo 036505/2024 ze dne 24.4.2024, v němž byla uvedena obvyklá cena předmětného pozemku.

Věra Sasková k věci uvádí:

S cenou uvedenou ve znaleckém posudku, která činí za mou polovinu pozemku 145 500,- Kč souhlasím. Žádám, aby mi po uzavření kupní smlouvy byla tato částka uhrazena na můj bankovní účet – číslo účtu:

[REDACTED]

Tento zápis je vyhotoven dvojmo a podepsán oběma účastnicemi jednání.

V Praze dne 17.5.2024

[REDACTED]

Kontakt

e-mail:

Znalecký posudek

číslo položky: 036505/2024, označení: 4063/023-2024

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze pozemku
p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/020620/2024
Č.j.: MHMP 733680/2024
Sp. zn.: S-MHMP 889914/2023
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno ke dni: 24.4.2024

Zpracovatel:

Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.4.2024

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze pozemku p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu a stávajícího využití oceňovaného pozemku.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno provést ocenění pouze samotného pozemku dle jeho stávajícího užívání. Na pozemku se nachází stavba zpevněné pozemní komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemku a není předmětem ocenění. Obecně ocenění pozemků zastavěných zpevněnými plochami komunikací však vyplývá z tohoto jejich užívání a nepředpokládá se užívání jiné. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 24.4.2024 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny pozemku ve smyslu znaleckého úkolu. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 1078 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.04.2024 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/020620/2024
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2024
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištění při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V případě různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími ev. pronájemci a nájemci na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se 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 tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být prodejem dosažena. Vzhledem ke kategorii nemovité věci - pozemku, byla pro jeho ocenění použita porovnávací metoda. Ta se pro daný případ jeví jako nevhodnější a reflektuje aktuální situaci na trhu. Prioritně pro účel tohoto odhadu byly pro porovnání využity realizované ceny (doplňkově lze využít i známé nabídkové ceny trhu), vše upravené příslušnými koeficienty porovnání v rámci provedené srovnávací analýzy.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech možných k porovnání. Bylo zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1569/4
Adresa předmětu ocenění: ul. U továren
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Hostivař
Počet obyvatel: 1 357 326

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 1078 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha zapsán:
Česká republika, identifikátor 00000001-001, podíl 1/2

podíl 1/2

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, identifikátor 69797111, podíl 1/2

Část C LV 1078 bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pouze pozemek:

3.1 Pozemek p.č. 1569/4 o výměře 123 m². Pozemek je v KN zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod vedlejší komunikací ul. U továren. Na pozemku se nachází převážně zpevněná plocha tělesa komunikace (chodník). Stavba komunikace je jiného vlastníka než pozemek.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako území DU. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku

- pozemek p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha

D. POSUDEK

1. Popis postupu při analýze dat

V rámci určení obvyklé ceny jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Ocenění je zpracováno dle požadavku k datu ocenění uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Ocenění

2.1. Odhad obvyklé ceny pozemku

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Analýza trhu

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto uvedeném specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi a doprovodných komunikačních pozemků bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší, vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků. Vzhledem k výše uvedenému, lze uváděné realizované a ev. nabídkové ceny považovat za vhodné k porovnání.

Z hlediska využití pozemku se jedná o pozemky obdobně zastavěné a užívané jako veřejné komunikace a umístěné v porovnatelném území. Z tohoto titulu byla stanovena odpovídající jednotková cena pozemku dle jeho využití a hodnota oceňovaného pozemku byla odhadnuta podle jeho skutečného využití vynásobením příslušné výměry jednotkovou cenou určenou v rámci analýzy.

Porovnávací metoda

2.1.1 Pozemek p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteří, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 17/6 v k.ú. Žižkov, ul. U Rajske zahrady, stavebně srostlé území obce, v blízkosti centra. Pozemek o celkové výměře 248 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 660 000,- Kč. Realizace (V-6117/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace (starší realizace), Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4428/17 v k.ú. Žižkov, ul. Prvního pluku, Trocnovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 10 m² zastavěn zpevněnou plochou místní komunikace. Kupní cena 22 900,- Kč. Realizace (V-47113/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážděnce, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm.)	Upravená j.c. (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
2. Pozemky - Žižkov	660 000,00	1,02	0,96	1,00	1,00	1,00	248,00	2 605,94
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Žižkov	22 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00	2 290,00
5. Pozemky - Libeň	269 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	115,00	2 339,13

Součet 11 821,41 Kč/jedm.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 364,28 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 2 258,21 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 2 605,94 Kč/jedm.

Základní cena: 2 364,28 Kč
1 m² á 2 364,28 Kč/m² = 2 364,28 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 364,28 Kč/m²

2.1.2 Ocenění pozemku dle příslušné jednotkové ceny a výměry

par.č.	výměra (m ²)	využití - komunikace j.c. (Kč/m ²)	OC celkem zaokr. (Kč)
1569/4	123	2 364,28	291 000,00
Celkem	123		291 000,00

3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku 291 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

1. Interpretace výsledů analýzy dat

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako součást komunikace s převážně zpevněnou plochou tělesa komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů.

Obvyklá cena odpovídá porovnávací hodnotě a to ve výši 291 000,- Kč.

2. Kontrola postupu znalce

V rámci kontroly postupu byl kontrolován: výběr zdroje dat, sběr nebo tvorba dat, zpracování dat, analýza dat a formulace jejich výsledků, interpretace výsledků analýzy dat. Byl zkontrolován výběr ze zdrojů dat. Vzhledem k požadovanému znaleckému úkolu byl sebrán soubor vzorků možných porovnatelných nemovitostí. Na základě získaných dat a informací byly určeny použitelné, odůvodněné a nejvhodnější vzorky použitelné pro srovnání. Následně sjednané ceny byly upravené v rámci analýzy příslušnými koeficienty porovnání.

F. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci byla odhadnuta s ohledem na stávající využití pozemku na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění. Obvyklá cena vychází z porovnávací metody. Porovnávací metoda vedoucí k určení obvyklé ceny je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Porovnávací hodnota pozemku zaokrouhleně 291 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena pouze pozemku p.č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha za podmínek určených ve znaleckém úkolu ve výši:

Obvyklá cena	291 000,- Kč
---------------------	---------------------

Slovy: Dvěstědevadesátjedentisíc Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV1078, k.ú. Hostivař	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

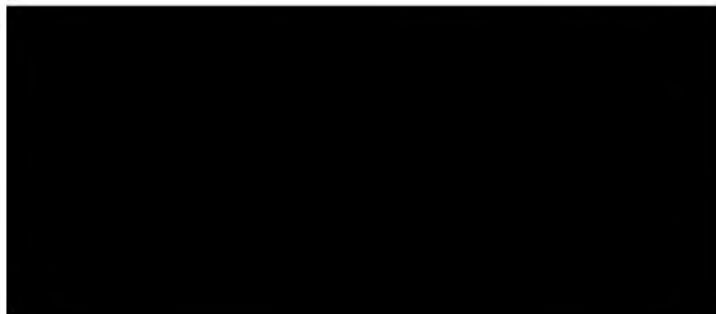
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 036505/2024, označení 4063/023-2024, odměna smluvní.

V Praze dne 26.4.2024



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: XXX pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.úzení: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 1078

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	P
Vlastnické právo Česká republika [redacted]	00000001-001 [redacted]	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2		
	69797111	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1569/4	123	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 obecné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina o Usnesení soudu o dědictví 26 D-309/2014 123 ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni

10.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 10:46:02. Zápis proveden dne 22.02.2017.

Pro: [redacted]

V-11087/2017-101

RČ/TČO: [redacted]

o Usnesení soudu o dědictví 27 D-2056/2010 141 ze dne 30.06.2020. Právní moc ke dni

30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2020 15:28:04. Zápis proveden dne 08.07.2020.

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

V-37645/2020-101

RČ/TČO: 69797111

00000001-01

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 1078
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.04.2024 07:44:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

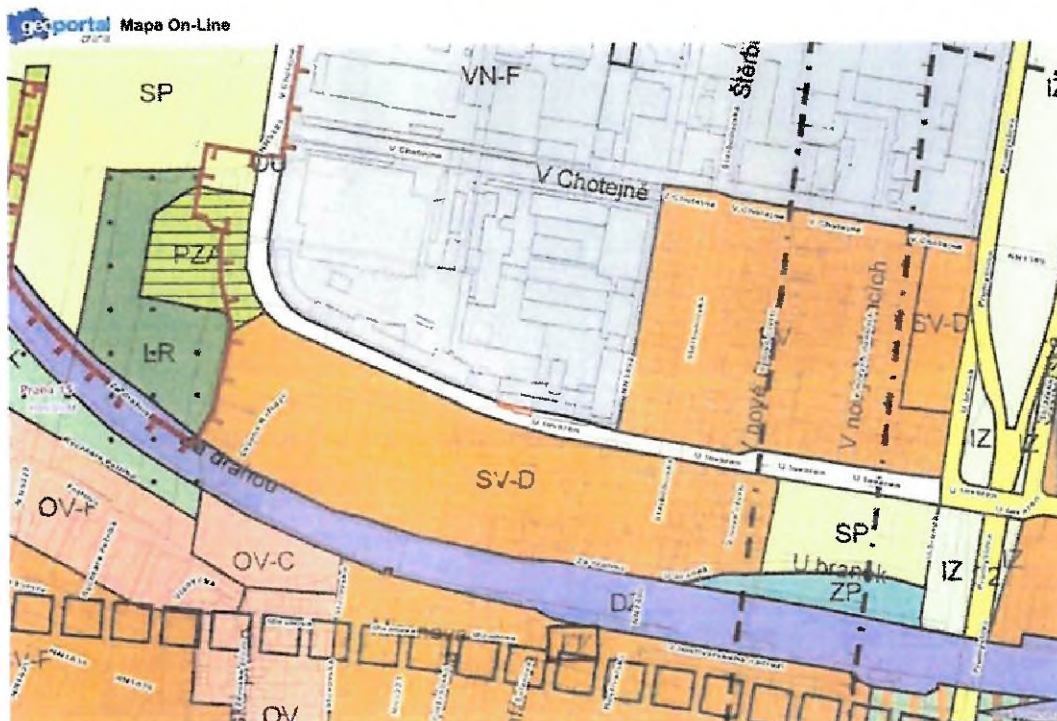
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecné o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



situační mapka, výřez ÚP

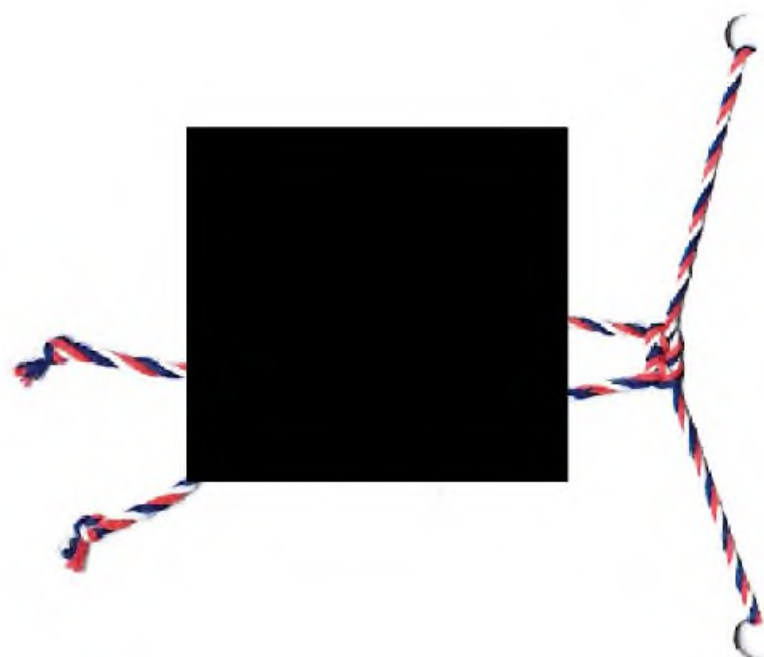


kt
2
1
Z



ortofotomapa







MHMPXPR9D7QW

Stejnopis č.

Kupní smlouva č. KUP/83/02/000231/2026

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

mezi těmito smluvními stranami:

r.č.: *****

bytem *****

bankovní spojení: *****

jako **prodávající**

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené *****, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hlavního města Prahy

jako **kupující**

(dále jen „kupující“)

(oba dále jen „smluvní strany“)

I.

1. Proávající je podílovým spoluvlastníkem pozemku parc. č. 1569/4 v katastrálním území Hostivař, obec Praha, o výměře 123 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, zapsaného na listu vlastnictví č. 1078 pro katastrální území Hostivař, obec Praha.

2. Předmětem převodu podle této kupní smlouvy (dále jen „kupní smlouva“) je spoluvlastnický podíl prodávající o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na pozemku uvedeném v článku I. odst. 1. této smlouvy (dále jen „předmět převodu“)

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává předmět převodu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za dohodnutou kupní cenu 145 500,- Kč (slovy: sto čtyřicet pět tisíc pět set korun českých) a kupující prohlašuje, že předmět převodu za uvedenou kupní cenu kupuje.

2. Prodávající prohlašuje, že na prodávaném předmětu převodu nevázanou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní závazky a že je oprávněna jej bez omezení zcizovat nebo s ním nakládat. Kdyby se dodatečně zjistilo, že takové závazky existují, má kupující právo od kupní smlouvy odstoupit a obě strany si navzájem vrátí poskytnutá plnění ve lhůtě třiceti dnů ode dne odstoupení od smlouvy.

III.

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

IV.

1. Kupní cenu dle článku II. odst. 1 smlouvy se kupující zavazuje uhradit na účet prodávající, uvedený v záhlaví této smlouvy, ve lhůtě šedesáti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyznění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany činí nesporným, že částka kupní ceny je ujednána bez daně z přidané hodnoty v zákonné výši. K okamžiku uzavření této kupní smlouvy vycházejí smluvní strany z toho, že předmět převodu je od daně z přidané hodnoty osvobozen ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Pro případ, že by kdykoliv po uzavření této kupní smlouvy vyšlo najevo, že předmět převodu nebyl ke dni povinnosti přiznat daň od daně z přidané hodnoty osvobozen, zavazuje se kupující uhradit částku odpovídající dani z přidané hodnoty v zákonné výši. Částka odpovídající dani z přidané hodnoty v zákonné výši bude případně ve vazbě na § 109 zákona kupujícím uhrazena přímo ve prospěch příslušného daňového účtu prodávajícího, vedeného u místně příslušného správce daně, a to na základě předložení daňového přiznání prodávající k dani z přidané hodnoty, z něhož bude vyplývat povinnost prodávající částku odpovídající dani z přidané hodnoty z prodeje nemovité věci přiznat a odvést.

V.

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

VI.

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

VII.

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato kupní smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této kupní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

VIII.

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni.
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 kupní smlouvy schválilo zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne
3. Smluvní strany se zavazují, že v případě výskytu vad, jež by bránily povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, učiní neprodleně taková opatření, aby tento vklad mohl být proveden.

IX.

1. Tato kupní smlouva je sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení a kupující obdrží šest vyhotovení, z nichž jedno vyhotovení bude předáno Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.

2. Tato kupní smlouva obsahuje čtyři strany textu.

Prodávající:

V Praze dne

.....

Kupující:

V Praze dne

.....

ředitelka odboru majetkových agend

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1234
ze dne 8.6.2026

k návrhu na úplatné nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař,
obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 1569/4 o výměře 123 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1078 pro k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví paní *****, r.č. *****, bytem *****, do vlastnictví hlavního města Prahy, za kupní cenu ve výši 145.500,- Kč

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh na úplatné nabytí 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-58171
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP