

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/67
ze dne 19.6.2026

k návrhu směny pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy, za pozemek ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo vnitra, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha a zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti spočívající v právu stezky a cesty

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření směnné smlouvy se zřízením služebnosti stezky a cesty mezi Českou republikou, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, se sídlem Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 - Holešovice a hlavním městem Prahou 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-13664
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

- parc. č. 1472/10 – ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 5099/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace,

oba v kat. území Smíchov, obec Praha, tak, jak jsou oba zapsány na LV č. 2838 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Ministerstvo prohlašuje, že je, jakožto organizační složka státu, příslušné hospodařit s majetkem České republiky, a to konkrétně s pozemkem parc. č. 1474/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace, v kat. území Smíchov, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 13515 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Předmětem směny dle této smlouvy jsou na straně HMP tyto pozemky:
 - **parc. č. 1472/10** – ostatní plocha, zeleň, **o výměře 306 m²**,
 - **parc. č. 5099/3** – ostatní plocha, ostatní komunikace, **o výměře 140 m²**,

oba v kat. území Smíchov, obec Praha (oba společně dále jen jako „**pozemky HMP**“).

4. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně Ministerstva pozemek **parc. č. 1474/4** – ostatní plocha, ostatní komunikace, **o výměře 102 m²**, v kat. území Smíchov, obec Praha (dále jen jako „**pozemek MV**“),

(pozemky HMP a pozemek MV společně dále jen jako „**směňované pozemky**“).

II.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují pozemky HMP, blíže specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy, a pozemek MV, blíže specifikovaný v čl. I. odst. 4 této smlouvy, tak, že pozemky HMP, včetně všech jejich součástí a příslušenství, práv a povinností s jejich vlastnictvími spojenými přijímá Česká republika do svého výlučného vlastnictví a příslušnosti hospodařit Ministerstva vnitra a pozemek MV, včetně všech jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s jeho vlastnictvím spojenými, přijímá do svého výlučného vlastnictví HMP.
2. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany prohlašují, že:
 - stavba pozemní komunikace na pozemku parc. č. 5099/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace, v kat. území Smíchov, obec Praha, není součástí směny dle této smlouvy, jelikož je ve vlastnictví Ministerstva
 - stavba větracího objektu tunelu Mrázovka na pozemku MV není součástí směny dle této smlouvy, jelikož je ve výlučném vlastnictví HMP.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. ze dne Záměr na směnu směňovaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 a 4 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evidenčním číslem OMA – MHMP 1102931/2025 od 11.11.2025 do 28.11.2025.
4. HMP prohlašuje, že:
 - a) je oprávněno pozemky HMP bez omezení zcizovat, tj. zejména k nim převést vlastnické právo dle této smlouvy,
 - b) před Ministerstvem nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemků HMP a že na pozemcích HMP neváznou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo Ministerstvo upozornit,

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, HMP prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemkům HMP nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemkům HMP nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma toho, že na pozemcích HMP mohou být uložena vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věcná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí,

- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemků HMP zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a HMP neučinilo žádná právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemkům HMP na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemkům HMP na Ministerstvo dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
 - d) ke dni podpisu této směnné smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemeni) ve vztahu k pozemkům HMP, 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 pozemků HMP nebo samotného HMP, které by mohlo ohrozit zájmy Ministerstva související s touto smlouvou,
 - e) ke dni uzavření této smlouvy není HMP známo, že by bylo vůči HMP vedeno nějaké soudní, správní, rozhodčí, exekuční 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 HMP, které by mohlo ovlivnit právní tituly HMP k pozemkům HMP či převod vlastnického práva k pozemkům HMP na Ministerstvo, 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 pozemků HMP, či že by bylo vydáno nějaké rozhodnutí, které by zakazovalo užívat pozemky HMP určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
 - f) podpis a plnění této smlouvy ze strany HMP nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je HMP stranou nebo adresátem,
 - g) 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,
 - h) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemků HMP, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemkům HMP na Ministerstvo.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení HMP uvedené v odst. 4 písm. a) až h) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným a/nebo klamavým, bude Ministerstvo oprávněno vůči HMP požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude Ministerstvo oprávněno od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.

6. Ministerstvo prohlašuje že:

- a) je oprávněno pozemek MV bez omezení zcizovat, tj. zejména k němu převést vlastnické právo dle této smlouvy,
- b) před HMP nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemku MV a že na pozemku MV nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo HMP upozornit, 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, Ministerstvo prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemku MV nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemku MV nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma toho, že na pozemku MV mohou být uložena vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věcná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemku MV zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a Ministerstvo neučinilo žádná právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemku MV na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemku MV na HMP dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) ke dni podpisu této směnné smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k pozemku MV, 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 pozemku MV nebo samotného Ministerstva, které by mohlo ohrozit zájmy HMP související s touto smlouvou,
- e) ke dni uzavření této smlouvy není Ministerstvu známo, že by bylo vůči Ministerstvu vedeno nějaké soudní, správní, rozhodčí, exekuční 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 Ministerstva, které by mohlo ovlivnit právní tituly Ministerstva k pozemku MV či převod vlastnického práva k pozemku MV na HMP, 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 pozemku MV, či že by bylo vydáno nějaké rozhodnutí, které by zakazovalo užívat pozemek MV určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) podpis a plnění této smlouvy ze strany Ministerstva nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je Ministerstvo stranou nebo adresátem,
- g) 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,
- h) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemku MV, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku MV na HMP.

7. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení Ministerstva uvedené v odst. 6 písm. a) až h) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným a/nebo klamavým, bude HMP oprávněno vůči Ministerstvu požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude HMP oprávněno od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeny se současným fyzickým a právním stavem směřovaných pozemků a směřované pozemky vzájemně směřují a přejímají bez výhrad ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází. Odpovědnost za prohlášení smluvních stran dle této smlouvy tím není dotčena.

III.

1. Smluvní strany se s ohledem na Znalecký posudek č. **3938-43/2025** ze dne 15. 10. 2025 vypracovaný Janem Richterem, se sídlem Nad Úžlabinou 3212/30, 108 00 Praha 10 (dále jen jako „**znalecký posudek**“), dohodly, že cena pozemků HMP, za kterou je Ministerstvo nabývá, činí částku ve výši **2.471.580,- Kč** (slovy: dvamilionýčtyřístasedmdesátjedenatisícipětsetosmdesát Korun českých), kdy převod pozemků HMP je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o DPH**“), od daně osvobozen.
2. Smluvní strany se s ohledem na znalecký posudek dohodly, že cena pozemku MV, za kterou jej HMP nabývá, činí částku ve výši **362.100,- Kč** (slovy: třistašedesátdvatisícjednosto Korun českých), kdy převod pozemku MV je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH od daně osvobozen.
3. Na základě celkové ceny pozemků HMP uvedené v odst. 1 tohoto článku a celkové ceny pozemku MV uvedené v odst. 2 tohoto článku se smluvní strany dohodly na tom, že Ministerstvo je povinno zaplatit HMP částku ve výši **2.109.480,- Kč** (slovy: dvamilionystodevěttisícčtyřistaosmdesát Korun českých), jakožto rozdíl v celkových cenách směřovaných pozemků, kdy uvedenou částku je Ministerstvo povinno uhradit HMP na bankovní účet HMP vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, **č. účtu:, konst. symbol:, variabilní symbol:,** a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené směnné smlouvy Ministerstvu, přičemž za den zaplacení uvedené částky se považuje den připsání této částky na účet HMP.
4. Při prodlení se zaplacením částky dle odst. 3 tohoto článku se Ministerstvo zavazuje uhradit ve prospěch HMP **smluvní pokutu ve výši 0,05 %** z dlužné částky za každý i jen započatý týden prodlení. Při prodlení Ministerstva se zaplacením částky uvedené v odst. 3 tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti částky dle odst. 3 tohoto článku, je HMP oprávněno od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení HMP o odstoupení od této smlouvy bude doručeno Ministerstvu.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení pozemkových služebností stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 občanského zákoníku k tíži pozemků parc. č. 5099/1, parc. č. 5099/3 a parc. č. 5099/4, to vše v kat. území Smíchov, obec Praha (společně dále jen jako „**zatížené pozemky**“), a to vše ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 1474/4 v kat. území Smíchov, obec Praha (dále jen jako „**služebnosti**“).
2. Pozemkové služebnosti lze vykonávat při splnění následujících podmínek ze strany oprávněného:
 - a) oprávněný předloží povinnému seznam osob, které budou vstupovat na zatížené pozemky, včetně čísla občanského průkazu;

- b) oprávněný sdělí povinnému data a časy prováděných prací na zatížených pozemcích, a to vždy minimálně 5 pracovních dnů předem;
 - c) při zajišťování prací na zatížených pozemcích musí být zachována průjezdnost přístupové cesty k hornímu vjezdu objektu MV;
 - d) je zakázáno pořizování foto/video dokumentace zatížených pozemků a budov za oplocením objektu MV;
 - e) na zatížené pozemky nebude vjíždět těžká technika, aby nedošlo k poškození přístupové cesty a pozemku;
 - f) po příjezdu na zatížený pozemek a před odjezdem z tohoto pozemku se osoby podílející se na údržbě ohlásí ostraze objektu MV (zazvoní na zvonek videotelefonu); totožnost těchto osob bude zkontrolována oproti předloženému seznamu dle písmene a) policistou nebo pracovníkem MV zajišťujícím ostrahu objektu MV;
 - g) policista nebo pracovník MV dle písmene f) bude přítomen při údržbě na zatížených pozemcích a bude kontrolovat, zda je dodržován zákaz dle písmene d) a zda není pracovníky údržby nebo jimi používanou technikou narušován perimetr objektu MV.
3. Služebnosti dle odst. 1 tohoto článku jsou zřízeny „in rem“ na dobu neurčitou a zavazují i případné právní nástupce vlastníka zatížených pozemků.
 4. Smluvní strany se dohodly, že služebnosti budou zřízeny úplatně, a to za cenu dle znaleckého posudku ve výši 75.810,- Kč (slovy sedmdesátpěttisícosmsetdeset korun českých) přičemž k této částce bude Ministerstvem připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši
 5. HMP je povinno zaplatit Ministerstvu úplatu za zřízení služebností dle odst. 4 tohoto článku, kdy uvedenou úplatu je HMP povinno Ministerstvu uhradit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu služebností dle této smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu, a to bezhotovostně na účet Ministerstva, který bude uveden v příslušném daňovém dokladu – faktuře, kterou zašle Ministerstvo HMP bezodkladně po provedení vkladu služebností dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

V.

1. Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům podle této smlouvy nabude HMP a Česká republika s příslušností hospodařit Ministerstva vnitra jejich vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Dnem nabytí vlastnického práva ke směřovaným pozemkům přechází na HMP nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemku MV a na Českou republiku s příslušností hospodařit Ministerstva vnitra přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemků HMP, a to vše včetně ztráty případného užitku ze směřovaných pozemků a odpovědnosti za škodu způsobenou směřovanými pozemky.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hl. m. Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k pozemkům HMP pro Českou republiku s příslušností hospodařit Ministerstva, o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku MV pro HMP a o povolení služebností dle čl. IV. této smlouvy do katastru nemovitostí, a aby vše bylo zapsáno na příslušných LV HMP a České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva pro kat. území Smíchov, obec Praha.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku MV ve prospěch HMP, k pozemkům HMP ve prospěch České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva služebností dle čl. IV. této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí učiní HMP v nejbližší možné lhůtě po uhrazení částky dle čl. III. odst. 3 této smlouvy ze strany Ministerstva. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům a služebností dle čl. IV. této smlouvy do katastru nemovitostí dle této smlouvy ponese HMP.

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy a/nebo služebností dle čl. IV. této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou směnnou smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jenž splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li kdykoliv v budoucnu ke zrušení této smlouvy, nebo bude-li tato smlouva prohlášena za neplatnou, a mělo by dojít k vypořádání vzájemných práv a nároků vyplývajících z této smlouvy, vrátí si smluvní strany vzájemně plnění, které na základě této smlouvy nabyly.

VI.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu HMP nebo Ministerstva uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VII.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměry pozemků HMP uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy odpovídají ke dni uzavření této smlouvy výměrám uvedeným v katastru nemovitostí
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
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. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany 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 HMP, a to neprodleně po jejím uzavření.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – VII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8. HMP zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
9. Tato směnná smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Ministerstvo a šest HMP.
10. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.
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.

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

za HMP:

za Ministerstvo:

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

.....
Ing. Miroslav Konopecký
ředitel odboru správy majetku
Ministerstvo vnitra

Důvodová zpráva
(společná pro usnesení RHMP a ZHMP)

OMA MHMP předkládá k projednání směnu pozemků parc. č. 1472/10, ostatní plocha, zeleň, o výměře 306 m² a parc. č. 5099/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 140 m², v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemek parc. č. 1474/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 102 m², v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 - Holešovice, s doplatkem ve výši 2.109.480 Kč ve prospěch hlavního města Prahy

a

dále zřízení úplatného věcného břemene spočívající ve služebnosti stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, k tíži pozemků parc. č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, a to ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 1474/4, k.ú. Smíchov, obec Praha, který výše navrhovanou směnou pozemků bude ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to za cenu ve výši 75.810 Kč + DPH.

Materiál je zpracován na základě probíhajících jednání mezi hlavním městem Prahou a Českou republikou, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra (dále jen „Ministerstvo vnitra“).

Předmětné pozemky:

ve vlastnictví hl. m. Prahy, LV 2838:

- **parc. č. 1472/10**, ostatní plocha, zeleň, o výměře 306 m², se nalézá v rámci území oploceného areálu účelového zařízení Ministerstva vnitra – Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR).
- **parc. č. 5099/3**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 140 m², se nachází v rámci části veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR, která je pokračováním ulice Na Pavím vrchu (část tohoto pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci). Povrch – stavba komunikace je ve vlastnictví Ministerstva vnitra.

ve vlastnictví Ministerstva vnitra, LV 13515:

- **parc. č. 1474/4**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 102 m². Na předmětném pozemku se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Zřízení věcného břemene:

Zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 1474/4 v k.ú. Smíchov, obec Praha (nyní ve vlastnictví Ministerstva vnitra s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc. č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví Ministerstva vnitra a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov, obec Praha (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví Ministerstva vnitra), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci).

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu hl. m. Prahy se pozemky parc. č. 1472/10 a parc. č. 5099/3 nacházejí v ploše označené jako PS (sady, zahrady a vinice) a pozemek parc. č. 1474/4 v ploše označené jako ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy).

Vlastnictví nabízeného pozemku, tzn. pozemku parc. č. 1474/4, jako území související s objektem nezbytným pro provoz stavby větrací šachty tunelu Mrázovka a jejího vyústění, je v zájmu hl. m. Prahy. Požadované pozemky, tzn. pozemky parc. č. 1472/10 a 5099/3, jako izolované nezastavitelné pásy nemají pro hl. m. Prahu z hlediska rozvoje a urbanistických hledisek podstatný význam.

V souladu s výše uvedenou směnou byla vyžádána stanoviska dotčených připomínkových míst.

Stanoviska:

MČ Praha 5, odbor majetku – souhlasí s navrhovanou směnou za podmínky, že do budoucna bude zachována veřejná přístupnost dotčeného území Pavího vrchu (tj. vrcholové partie).

Vyjádření odboru OMA MHMP k podmínce, respektive Ministerstva vnitra: Z důvodu plánovaného uzavření areálu Ministerstva vnitra není možné sjednat přístup veřejnosti, zároveň takový závazek neumožňují podmínky zákona č. 219/2000 Sb.

MČ Praha 5, odbor dopravy – souhlasí se směnou pozemku parc. č. 1472/10, který sousedí s areálem MV, se směnou pozemku parc. č. 5099/3 **nesouhlasí**. Důvodem je skutečnost, že na tomto pozemku se nachází účelová komunikace (NN5427), která slouží nejen pro příjezd k areálu MV, zároveň umožňuje pěší propojení na Paví vrch.

Vyjádření odboru OMA MHMP k nesouhlasu: Ministerstvo vnitra má v areálu na Pavím vrchu několik klíčových činností a funkcí, které souvisejí s jeho širokým zaměřením na správu veřejného sektoru, bezpečnost a vnitřní záležitosti státu. Tento areál je jedním z hlavních administrativních center, kde se soustředí významná část agendy ministerstva. Jak je již uvedeno výše, Ministerstvo vnitra plánuje uzavření areálu, a to z důvodů vykonávaných činností a funkcí pro bezpečnost státu. Nicméně pro HMP vznikne služebnost spočívající v právu stezky a cesty ve prospěch nabývaného pozemku parc. č. 1474/4, na kterém se nachází větrací šachta ve vlastnictví HMP.

EVM MHMP – nemá připomínky

INV MHMP – nemá námitek

IPR hl. m. Prahy – se směnou souhlasí

ODO MHMP – nemá z dopravního hlediska námitek

TSK hl. m. Prahy, a.s. – nemá námitek proti směně pozemků s tím, že po provedeném převodu převezme do své evidence pozemek parc. č. 1474/4, k.ú. Smíchov, obec Praha, zastavěný stavbou větracího objektu tunelu Mrázovka. TSK hl. m. Prahy, a.s. má ve své evidenci pozemek parc. č. 5099/3, k.ú. Smíchov, obec Praha, ale nespravuje na něm žádnou komunikační stavbu, neboť ta je ve vlastnictví Ministerstva vnitra.

Vyjádření odboru OMA MHMP: Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek parc. č. 5099/3, k. ú. Smíchov, obec Praha, je svěřený do správy Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK HMP“) na základě Smlouvy o zajištění správy majetku a výkonu dalších činností, uzavřené mezi HMP a TSK HMP dne 12.1.2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva“), je nutné tento pozemek vyjmout z majetku spravovaného TSK HMP v souladu s čl. IV. této smlouvy, tj. prostřednictvím Protokolu

o přírůstku a úbytku spravovaného majetku podepsaného ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu HMP (ve znění dle přílohy č. 4 smlouvy).

UZR MHMP – bere na vědomí – popisuje funkční využití pozemků.

OCP MHMP – nemá ke směně pozemků **žádné námitky**.

Cena:

V platné cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2026 není cena předmětných pozemků stanovena.

Znalecký posudek pro majetek ve vlastnictví hl. m. Prahy a Ministerstva vnitra zadávalo hl. m. Praha. Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znalců, se kterými odbor OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších úprav) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl. m. Prahy“, schválenými usnesením RHMP č. 301 ze dne 22.02.2021, resp. jsou tohoto usnesení přílohou.

S vyhotoveným znaleckým posudkem Ministerstvo vnitra souhlasí.

Znalecký posudek č. 3938-43/2025 ze dne 15.10.2025:

Znalecký posudek vypracoval znalec *****, se sídlem ***** jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 03.01.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Účelně vynaložené náklady za zpracování znaleckého posudku činí 24.150 Kč bez DPH. Znalec není plátcem DPH.

Výsledek analýzy dat

I. Ocenění cenou obvyklou:

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy:

1.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy:

2 181 780,- Kč

1.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy:

289 800,- Kč

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy celkem:

2 471 580,- Kč

2. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra:

Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR-MV:

362 100,- Kč

3. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes

pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR:

75 810,- Kč

II. Ocenění cenou zjištěnou:

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy:

- 1.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy: 4 306 922,50 Kč
- 1.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy: 654 106,80 Kč

2.2.1. Oceňované pozemky		651
	042 Kč	
2.2.2. Nelesní porost na nelesním pozemku, konkr. na části pozemku parc.č. 5099/3		3
	064,80 Kč	
		654
	106,80 Kč	

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy celkem: 4 961 029,30 Kč

Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy cenou po zaokrouhlení:

4 961 030,- Kč

2. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra:

- Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV: 1 053 014,30 Kč
- Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR – Mv po zaokrouhlení: **1 053 010,- Kč**

- 3. Věcné břemeno** ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR:

170 320,- Kč

Souhrn cen dle výše uvedeného znaleckého posudku:

Na základě výše uvedeného znaleckého posudku Ministerstvo vnitra souhlasí s oceněním předmětných pozemků **cenou obvyklou**, tzn.:

Sjednaná cena obvyklá pozemků převáděných z vlastnictví HMP činí celkem

2.471.580,-
Kč

Sjednaná cena obvyklá pozemku převáděného z vlastnictví Ministerstva vnitra činí celkem

362.100,-
Kč

Rozdíl mezi cenami převáděných pozemků tedy činí

2.109.480,-
Kč,

a to ve prospěch hl. m. Prahy. Ze strany Ministerstva vnitra bude rozdíl mezi cenami pozemků vyrovnán nejpozději do 30 dnů ode dne doručení uzavřené směnné smlouvy Ministerstvu vnitra, přičemž za den zaplacení uvedené částky se považuje den připsání této částky na účet HMP.

Směna pozemků nepodléhá zdanění dle § 56 Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Věcné břemeno bude zřízeno úplatně, a to za cenu dle znaleckého posudku ve výši **75.810,-Kč,** přičemž k této částce bude Ministerstvem vnitra připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

HMP je povinno zaplatit Ministerstvu vnitra úplatu za zřízení služebností ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu služebností dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu, a to bezhotovostně na účet Ministerstva vnitra, který bude uveden v příslušném daňovém dokladu – faktuře, kterou zašle Ministerstvo vnitra HMP bezodkladně po provedení vkladu služebností dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

Dle současného předpokladu proběhne případná úhrada věcného břemene ze směnné smlouvy v částce **91 730,10 Kč** (75.810,- Kč + 15.920,10,- Kč (21% DPH)) ze strany OMA MHMP z investiční akce č. 0045478 – Nadlimitní věcná břemena, ORJ 0883, ORG 0045478, ODPa 3639, POL - 6142.

Výbor pro správu majetku ZHMP:

Tento tisk byl předložen k projednání na 28. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP konané dne 4. 12. 2025, bod č. 31, a to formou tohoto projednávaného tisku č. R-57130.

Přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

Záměr:

Záměr na směnu pozemků byl ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb.) v platném znění zveřejněn na úřední desce MHMP pod č.j. MHMP

1102931/2025 od 11.11.2025 do 28.11.2025. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Smluvní vztah:

Mezi hlavním městem Prahou a Ministerstvem vnitra je uzavřena nájemní smlouva č. NAP/35/05/011971/2021 ze dne 31.08.2021 na část pozemku parc. č. 1472/10 o výměře 140 m², v k.ú. Smíchov, obec Praha, za účelem jeho užívání v rámci realizace stavební akce „stavba areálu MV ČR na Pavím vrchu 2, Praha 5“ a užívání této stavby, která je ve vlastnictví nájemce, a to na dobu neurčitou. Ukončení této smlouvy je den předcházející den zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, protože nájemcem je zároveň i protistrana řešená zmiňovanou směnou pozemků.

Dále je mezi hlavním městem Prahou a Ministerstvem vnitra uzavřena nájemní smlouva č. NAP/21/09/007021/2021 ze dne 30.03.2021 na pozemek parc. č. 1474/4, v k.ú. Smíchov, obec Praha, za účelem zajišťování provozu a údržby stavby, která je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 353 ze dne 02.03.2026 bylo schváleno uzavření Dodatku č. 1 k uvedené nájemní smlouvě, a to z důvodu prodloužení doby nájmu. Zmiňovanou směnou pozemků dojde k zániku uzavřené nájemní smlouvy.

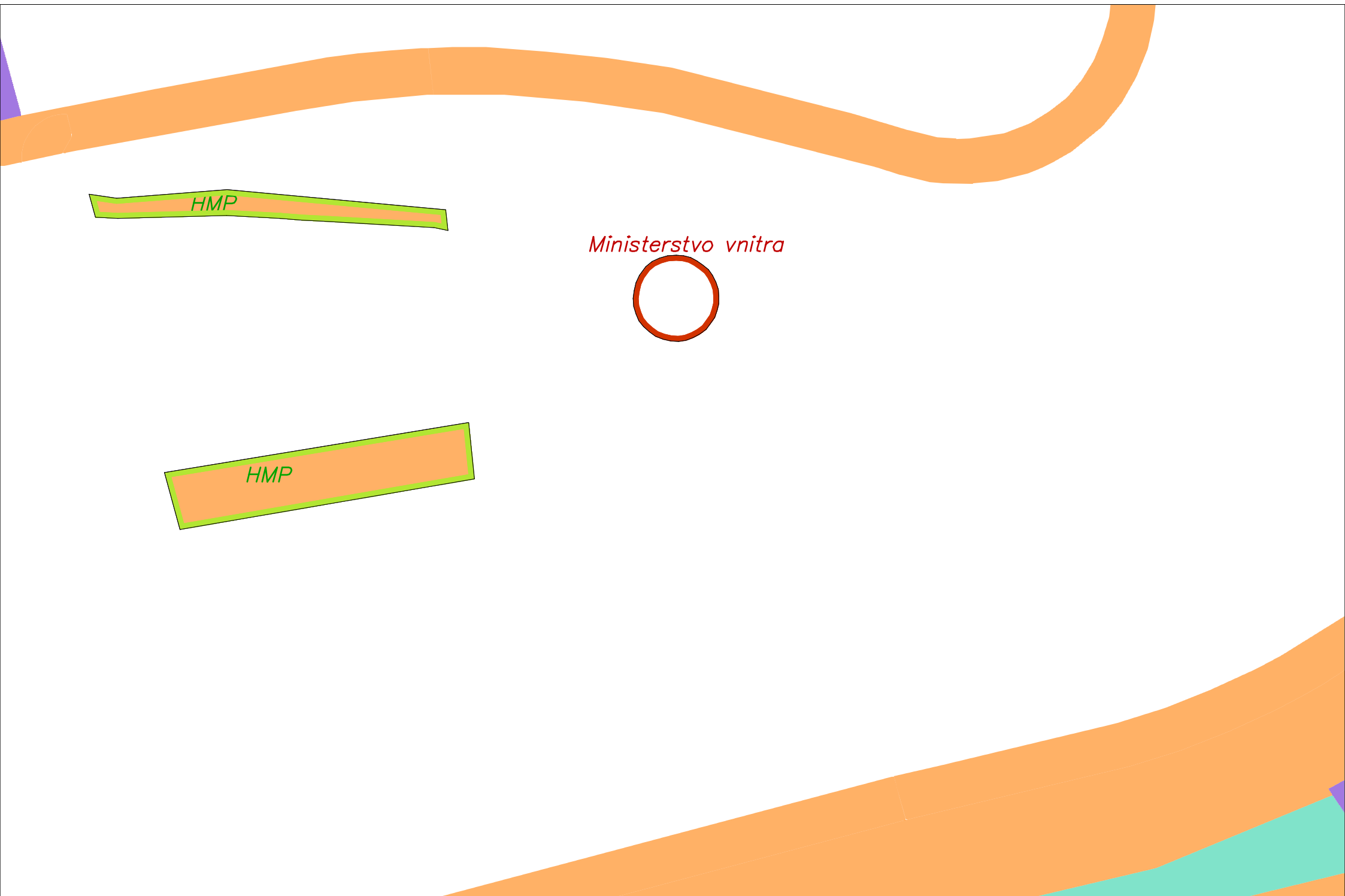
Bylo sjednáno, že uveřejnění směnné smlouvy v registru smluv zajistí hl. m. Praha.

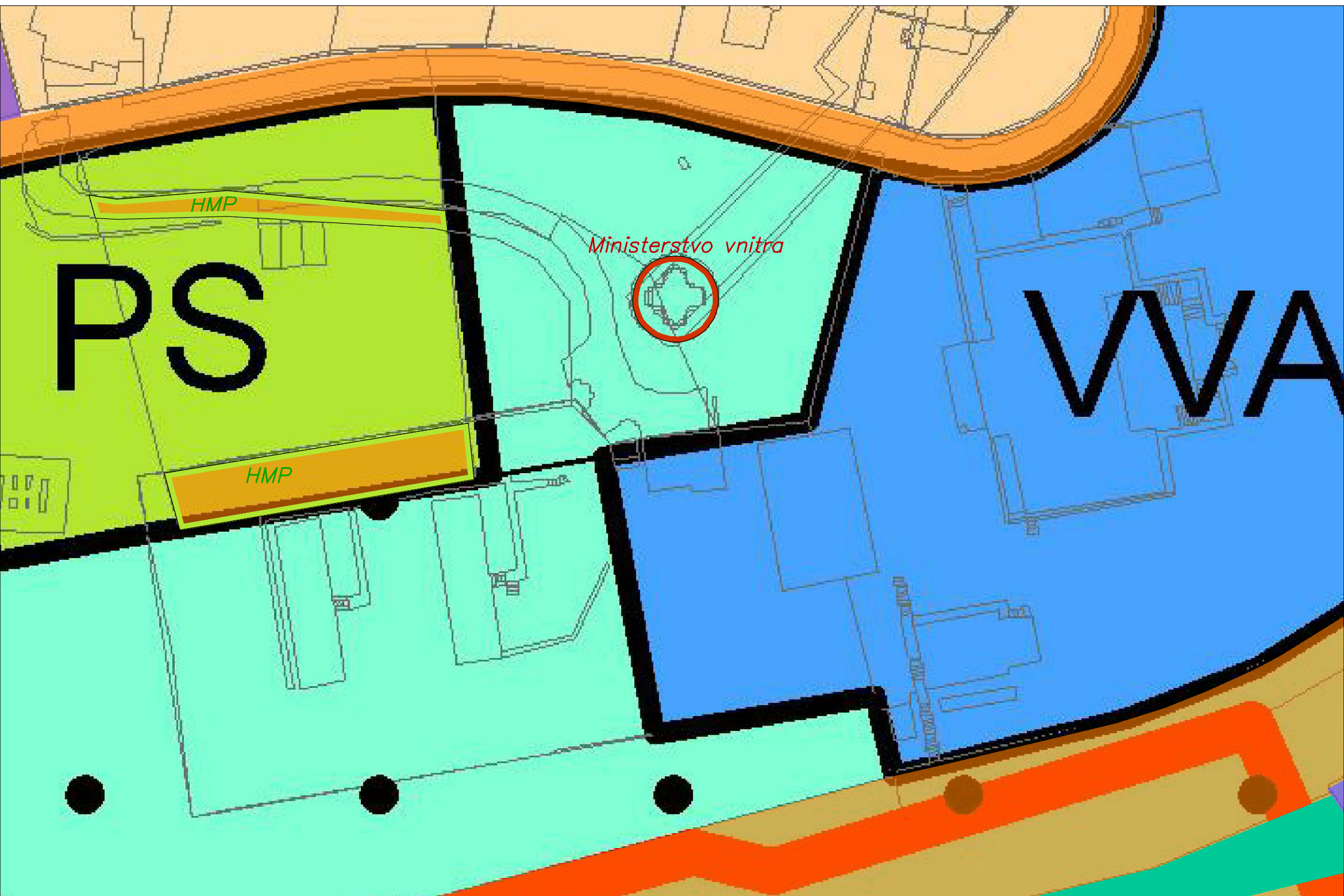
Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku Ministerstva vnitra ve prospěch hl. m. Prahy, k pozemkům hl. m. Prahy ve prospěch Ministerstva vnitra služebností dle čl. IV. směnné smlouvy do příslušného katastru nemovitostí učiní hl. m. Praha v nejbližší možné lhůtě po uhrazení částky dle čl. III. odst. 3 směnné smlouvy ze strany Ministerstva vnitra. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům a služebností dle čl. IV. směnné smlouvy do katastru nemovitostí dle směnné smlouvy ponese hl. m. Praha.

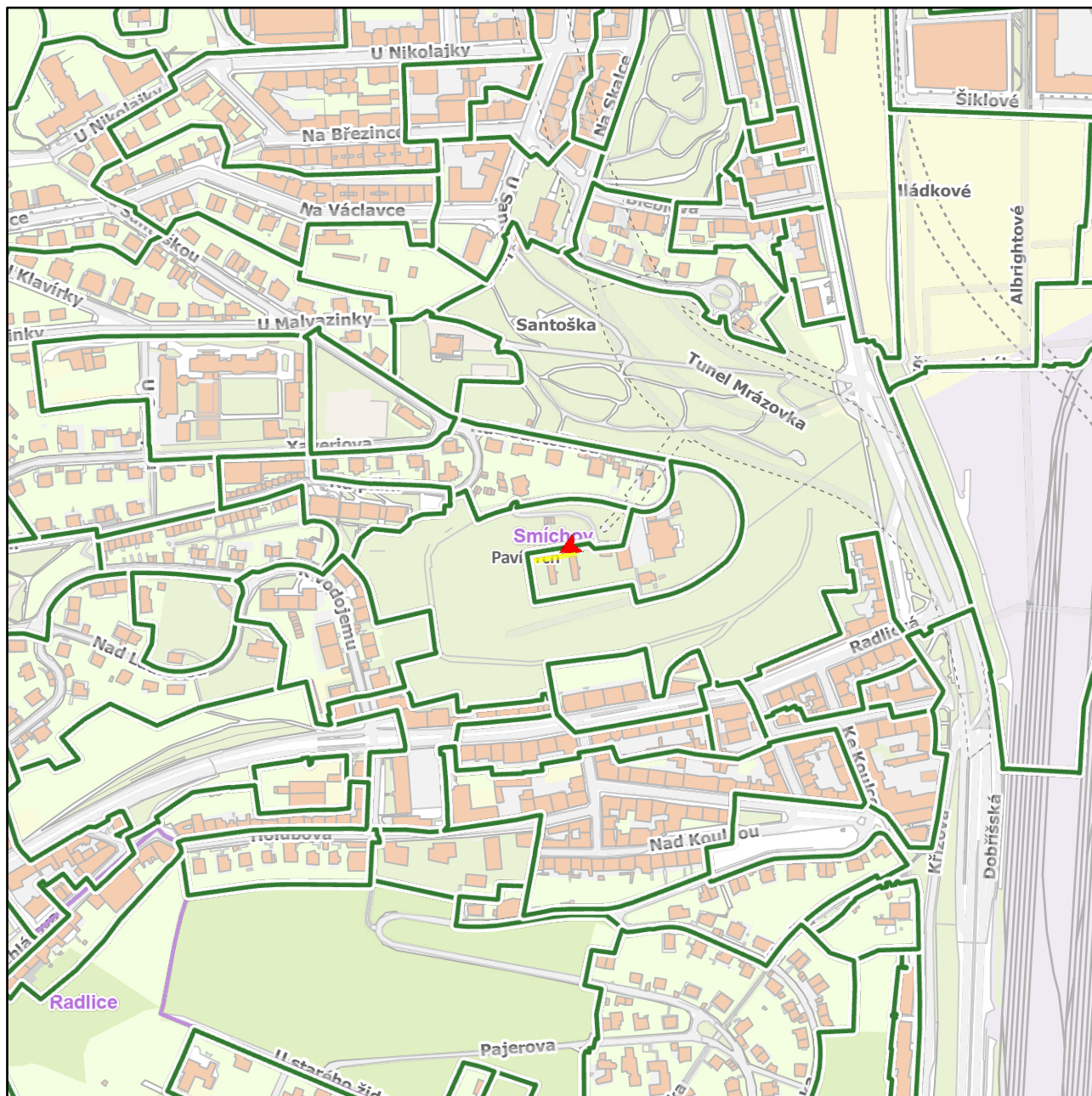
Přílohy důvodové zprávy:

1. Snímek předmětných pozemků, územní plán, cenová mapa
2. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2838 – HMP
3. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 13515 – Ministerstvo vnitra
4. Snímek pozemků dotčených věcným břemenem - Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 13515 – Ministerstvo vnitra
5. Stanovisko MČ Praha 5, odbor majetku, MČ Praha 5, odbor dopravy, EVM MHMP, INV MHMP, IPR hl. m. Prahy, ODO MHMP, TSK hl. m. Prahy, a.s., UZR MHMP, OCP MHMP
6. Zápis z 28. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP
7. Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti znaleckého posudku ze dne 05.02.2026
8. Znalecký posudek č. 3938-43/2025 ze dne 15.10.2025







**Katastrální území**

Název: Smíchov

Parcela

Číslo parcely: 1472/10

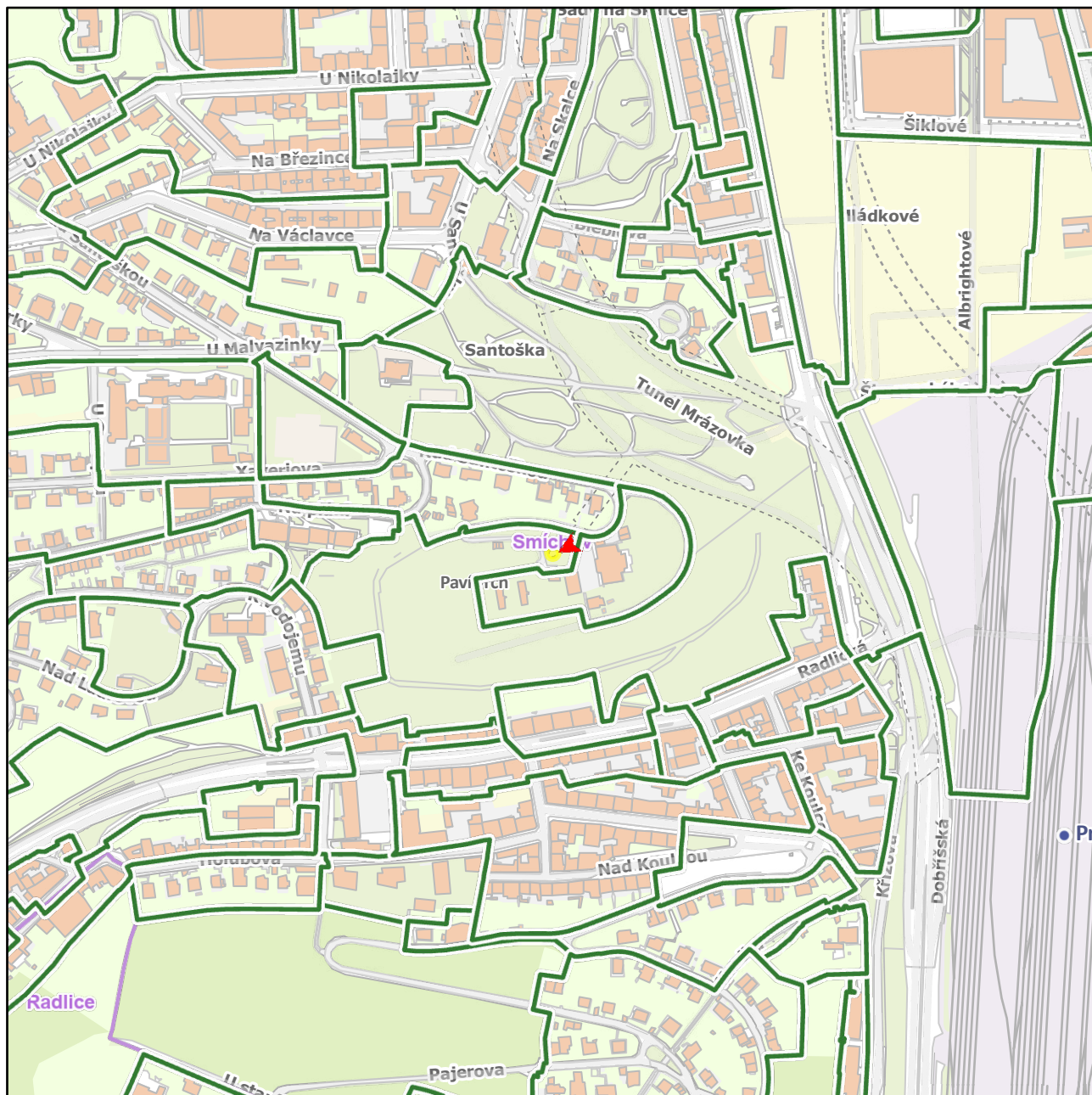
Cena 2026

Mapový list: 59

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 3846

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:



Katastrální území

Název: Smíchov

Parcela

Číslo parcely: 1474/4

Cena 2026

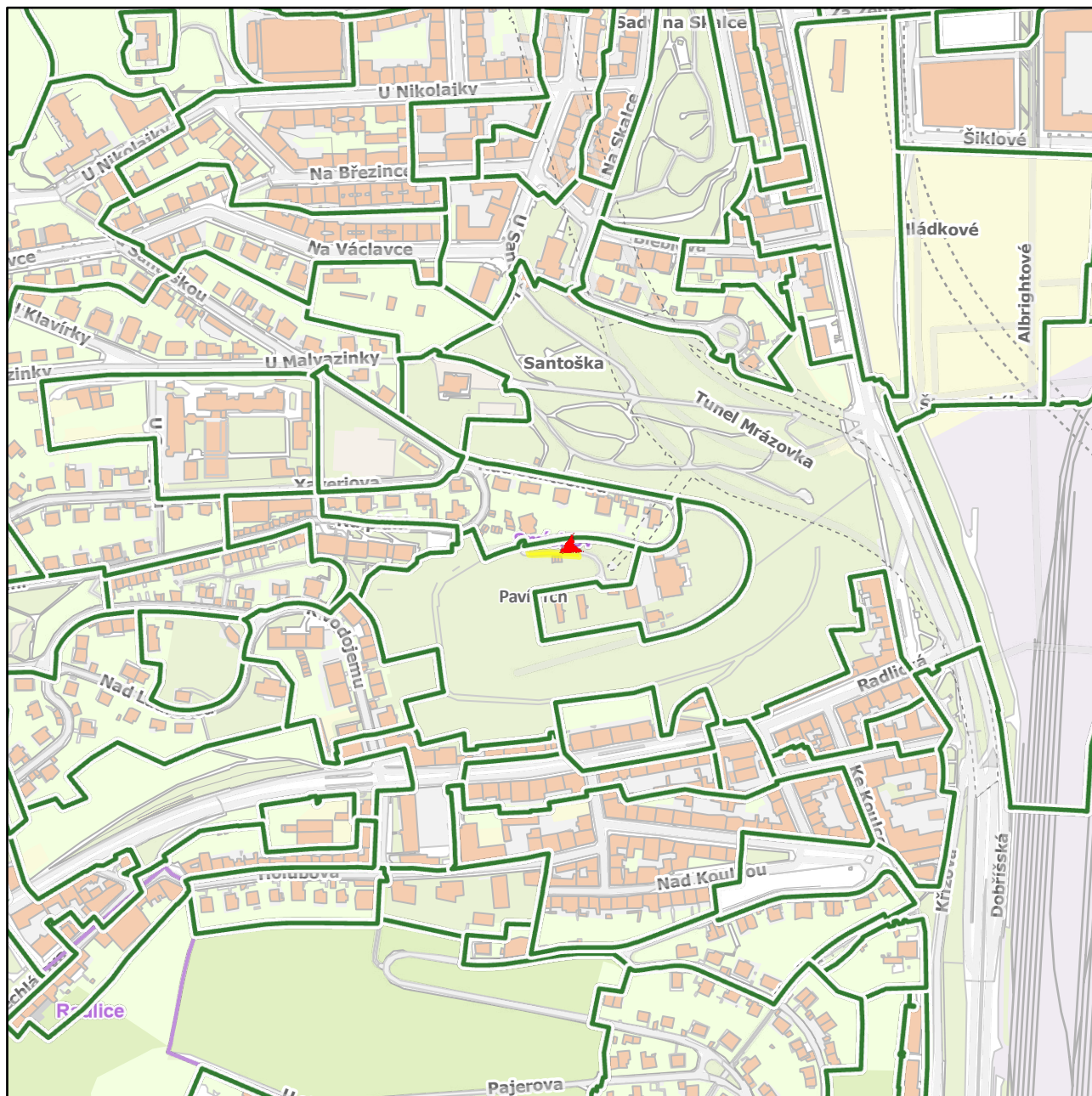
Mapový list: 59

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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:



Katastrální území

Název: Smíchov

Parcela

Číslo parcely: 5099/3

Cena 2026

Mapový list: 59

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 12:04:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260409103455 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 2838

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1472/10

306 ostatní plocha

zeleň

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

5099/3

140 ostatní plocha

ostatní
komunikace

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1472/10, Parcela: 5099/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:574/2001

Z-13300574/2001-101

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

RČ/IČO: 00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:577/2001

Z-13300577/2001-101

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

RČ/IČO: 00064581

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 12:04:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 2838

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: 09.04.2026 12:34:56

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 12:07:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260409103711 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 13515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 00007064
Praha 7

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1474/4

102 ostatní plocha

ostatní
komunikace

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

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 Prohlášení o evidenci nemovitostí podle Dohody MV a ČÚZK (§ 3 kat.zák.) ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 08:05:50. Zápis proveden dne 19.06.2014.

Z-38766/2014-101

Pro: Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha RČ/IČO: 00007064
7
Česká republika,

00000001-001

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

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

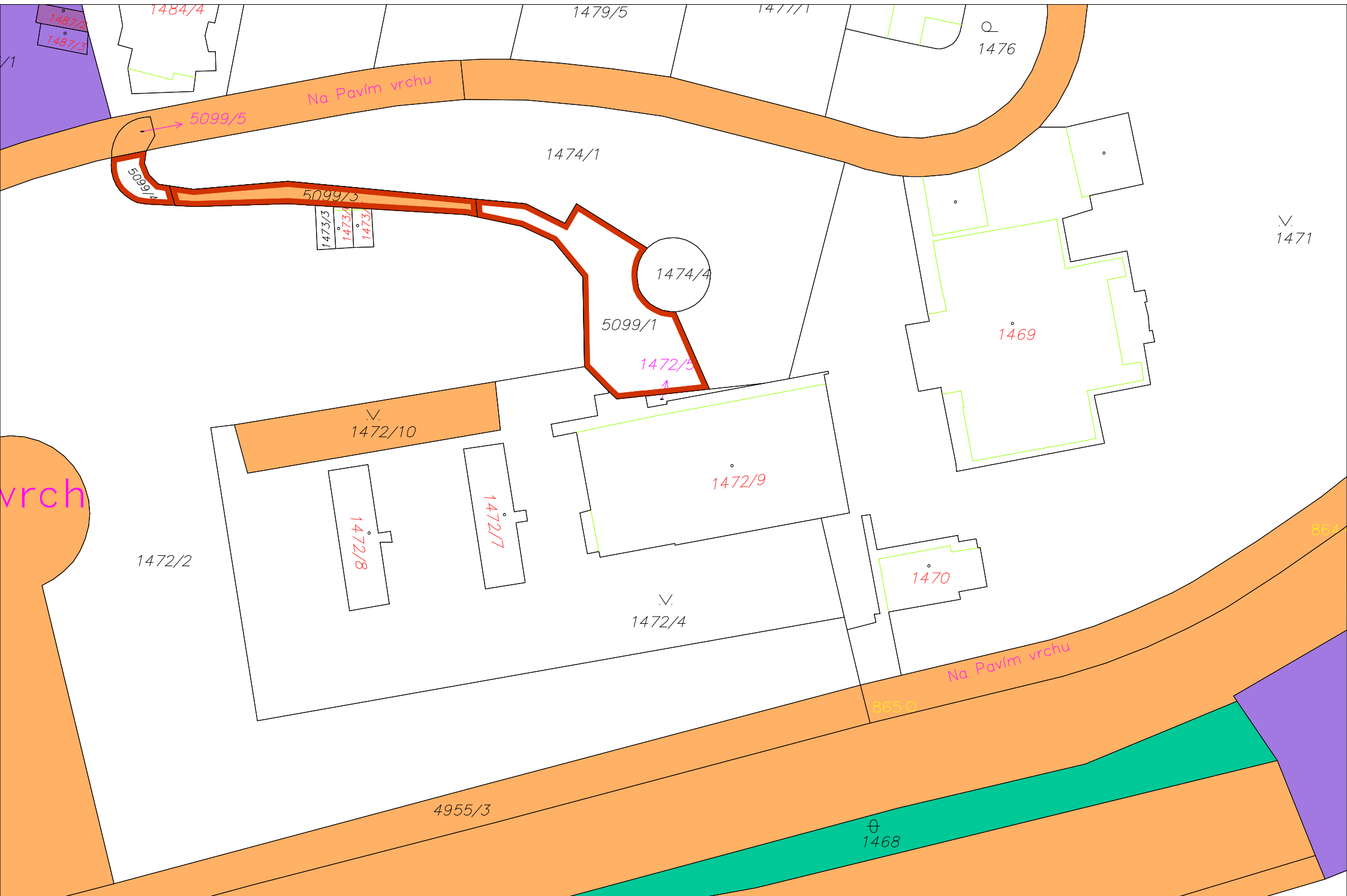
Vyhotovil:

Vyhотовeno: 09.04.2026 12:37:12

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/>.

k.ú. Smíchov – věcné břemeno



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 12:09:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260409103921 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 13515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 00007064
Praha 7

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

5099/1

398 ostatní plocha

ostatní
komunikace

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

5099/4

48 ostatní plocha

ostatní
komunikace

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

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 Prohlášení o evidenci nemovitostí podle Dohody MV a ČÚZK (§ 3 kat.zák.) ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 08:05:50. Zápis proveden dne 19.06.2014.

Z-38766/2014-101

Pro: Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha RČ/IČO: 00007064
7
Česká republika,

00000001-001

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 12:09:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov**

List vlastnictví: **13515**

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: 09.04.2026 12:39:22

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/>.



Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Mariánské nám. 2
10 01 Praha 1

Váš

MHMP
1325188/2021

MC05 185131/2021

Vyřizuje / linka
Jarešová Martina /
257000321
martina.jaresova@praha5.cz

Datum
20.1.2022

Stanovisko ke směně pozemků v k.ú. Smíchov mezi HMP a MV ČR

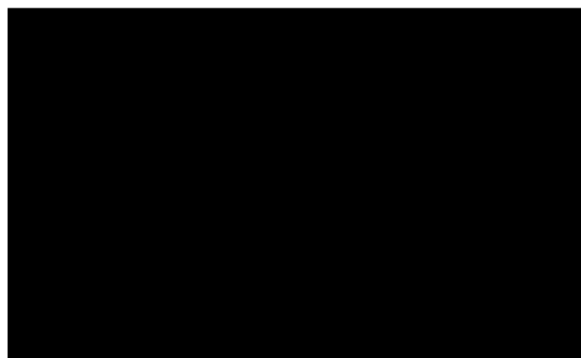
Vaše žádost o stanovisko ke směně pozemků v k.ú. Smíchov mezi hl. m. Prahou a Ministerstvem vnitra ČR byla projednána na 2. schůzi RMČ P5 konané dne 17.1.2022 s následujícím usnesením č. 2/37/2022:

Rada městské části Praha 5

I. Souhlasí

1. se směnou pozemku parc. č. 1474/4 v k. ú. Smíchov ve vlastnictví Ministerstva vnitra ČR za pozemky parc. č. 5099/3 a parc. č. 1472/10 v k. ú. Smíchov, oba ve vlastnictví hl. m. Prahy, za dodržení podmínky ODP a OSM - do budoucna bude zachována veřejná přístupnost dotčeného území Pavího vrchu (tj. vrcholové partie).

S pozdravem



Přílohy:

- usn. RMČ č. 2/37/2022 ze dne 17.1.2022

Městská část Praha 5
2. schůze Rady městské části Praha 5
konané dne 17.01.2022
Číslo usnesení: RMČ/2/37/2022

8. bod programu

Předkladatel: Bc. Martin Damašek, M.A., místostarosta MČ Praha 5

Stanovisko ke směně pozemků v k. ú. Smíchov mezi hl. m. Prahou a Ministerstvem vnitra ČR

Rada městské části Praha 5

I. Souhlasí

1. se směnou pozemku parc. č. 1474/4 v k. ú. Smíchov ve vlastnictví Ministerstva vnitra ČR za pozemky parc. č. 5099/3 a parc. č. 1472/10 v k. ú. Smíchov, oba ve vlastnictví hl. m. Prahy, za dodržení podmínky ODP a OSM - do budoucna bude zachována veřejná přístupnost dotčeného území Pavího vrchu (tj. vrcholové partie)

Poměr hlasování: 8/0/0



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR DOPRAVY



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Odd. využití a správy pozemků
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Č. j.: MC05/66534/2024/ODP/MM
Vyřizuje: Ing. Miluše Malíková
Telefon: 257 000 207
Vaše č.j.: MHMP 391382/2024

V Praze: 18.03.2024

Stanovisko ke směně pozemků mezi vlastníky Ministerstvem vnitra a HMP, Na Pavím vrchu, Praha 5

Předmětem žádosti Ministerstva vnitra je návrh na směnu pozemků v oblasti Na Pavím vrchu, Praha 5 z důvodu majetkoprávního vypořádání.

Jedná se o následující pozemky v k. ú. Smíchov:

- **parc. č. 5099/3** o výměře cca 140 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- **parc. č. 1472/10** o výměře cca 306 m², ostatní plocha, zeleň
ve vlastnictví hl. m. Prahy

za

- **parc. č. 1474/4** o výměře cca 102 m² ve vlastnictví ČR, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, na kterém se nachází stavba větracího objektu pro tunel Mrázovka (ve vlastnictví HMP).

Odboru dopravy ÚMČ Praha 5 souhlasí se směnou pozemku parc. č. 1472/10, který sousedí s areálem Ministerstva vnitra, se směnou pozemku parc. č. 5099/3 nesouhlasí. Důvodem je skutečnost, že na tomto pozemku se nachází účelová komunikace (NN5427), která slouží nejen pro příjezd k areálu Ministerstva vnitra, zároveň umožňuje pěší propojení na Paví vrch.

Toto stanovisko nezakládá žádný právní nárok na budoucí využití pozemku z hlediska jeho dopravní obslužnosti či kladné stanovisko k projektovým dokumentacím ani majetkoprávním změnám

I v a n R ů ž i č k a
vedoucí odboru

STEJNOPIS, za správnost vyhotovení: Ing. Miluše Malíková

Sídlo: nám. 14. října č. 4, 150 22 Praha 5
Pracoviště: nám. 14. října č. 4, 150 22 Praha 5
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

IČ: 00 06 36 31
tel.: 257 000 111
č. ú.: 19-2000857329/0800

web: www.praha5.cz
e-mail: podatelna@praha5.cz
ID DS: yctbyzq



Pro:

Mgr. Eva Švamberková
odbor hospodaření s majetkem
oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

MHMP 1731647/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1441614/2021

Počet listů/příloh: 2/0

Vyřizuje/tel.:

Karolína Taušková, DiS.

236 002 568

Datum:

04.11.2021

Stanovisko ke směně pozemků parc. č. 1474/4, 5099/3, 1472/10 v k. ú. Smíchov

Vážená paní magistro,

k Vaší žádosti o stanovisko ke směně pozemků parc. č. 5099/3 a 1472/10 v k. ú. Smíchov ve vlastnictví hlavního města Praha za pozemek parc. č. 1474/4 v k. ú. Smíchov ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Ministerstvo vnitra, Vám sdělujeme, že stanoviska oddělení výkonu vlastnických práv, městských částí a geodetických činností odboru evidence majetku jsou k požadované směně z hlediska jejich působnosti bez připomínek.

Oddělení geodetických činností upozorňuje, že pozemek parc. č. 1474/4 v k. ú. Smíchov je zastavěn stavbou větracího objektu tunelu Mrázovka, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Přístup a příjezd k větracímu objektu a pozemku parc. č. 1474/4 v k. ú. Smíchov bude v rámci směny zajištěn služebností přes pozemky parc. č. 5099/4, 5099/3 a 5099/1 v k. ú. Smíchov.

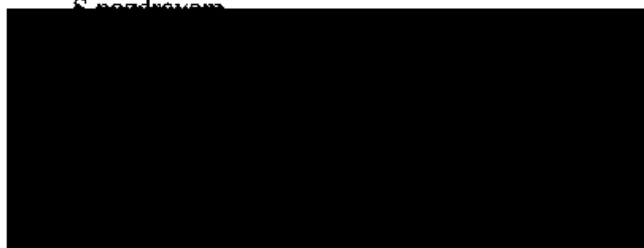
Restituce byly prověřeny pouze u pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Další údaje o pozemcích a objektech ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO. Není možno vyloučit, že k pozemkům existují věcná břemena inženýrských sítí, vzniklá podle starších právních předpisů (tzv. zákonná věcná břemena), která nejsou zapsána v katastru nemovitostí.

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

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

S. ponděrná



ředitelka odboru evidence majetku
v zastoupení
Ing. Jitka Müllerová
vedoucí oddělení geodetických činností

G/1342/21



Pro:

Mgr. Eva Švamberská, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 27808/2022

INV/04/1156/2021

Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Ilinčevová

236 004 520

Datum:

06.01.2022

Počet listů/příloh: 1/0

**Směna pozemků mezi Ministerstvem vnitra a HMP, k.ú. Smíchov
pozemku parc. č. 1474/4 zapsaného ve vlastnictví ČR-Ministerstva vnitra
za
pozemky parc. č. 5099/3 a 1472/10 zapsané ve vlastnictví hl. m. Prahy
k.ú. Smíchov**

Proti výše uvedené směně **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

Pozemek žadatele je zastavěn stavbou větracího výdechu tunelu Mrázovka.

Pozemek parc. č. 1472/10 se nachází již částečně v areálu Ministerstva vnitra a **pozemek parc. č. 5099/3** slouží jako příjezdová cesta do tohoto areálu.

S pozdravem

Ing. Petr Kalina, MBA

ředitel odboru investičního

Magistrátu hl. m. Prahy

podepsáno elektronicky

č. 10116/2022

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

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

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 1325188/21, S-MHMP 171620/21**
Č. J. IPR **12494/21**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ **Akad. arch. Jan Lepša / KPU**
E-MAIL / TELEFON **lepsa@ipr.praha.eu / 777 359 952**

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

VĚC VYJÁDŘENÍ KE SMĚNĚ POZEMKŮ V K. Ú. SMÍCHOV

Žadatel: Ministerstvo vnitra ČR

Vaši žádost jsme obdrželi dne 1. 9. 2021.

Předmětem směny jsou pozemky parc. č. 1472/10 a 5099/3 o souhrnné plošné výměře 446 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemek žadatele parc. č. 1474/4 o plošné výměře 102 m², vše v k. ú. Smíchov Praha 5. Záměrem žadatele je získat uvedené pozemky nacházející se ve vegetační ploše, která je součástí většího území v jeho vlastnictví – jedná se o částečně oplocený areál Ministerstva vnitra ČR, který je vymezen obloukem ulice Na Pavím vrchu v lokalitě Santoška. Požadované pozemky jsou pásy vedené nesystémově přes území žadatele. Za tyto pozemky nabízí žadatel pozemek kruhového půdorysu, který je vymezen jako území okolo stavby větrací šachty tunelu Mrázovka a jejího vyústění, nacházející se v území žadatele. Šachta a její vyústění je, stejně jako celá dopravní stavba, ve vlastnictví hl. m. Prahy. V případě realizace směny by byl přístup a příjezd k objektu na tomto pozemku zajištěn služebností přes pozemky žadatele.

Dle platného *Územního plánu hl. m. Prahy* se pozemky požadované nacházejí v ploše označené jako PS (sady, zahrady a vinice), pozemek nabízený v ploše označené jako ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy).

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

SE SMĚNOU POZEMKŮ SOUHLASÍME.

Zdůvodnění:

Vlastnictví nabízeného pozemku, jako území související s objektem nezbytným pro provoz uvedené dopravní stavby, je v zájmu hl. m. Prahy. Požadované pozemky, jako izolované nezastavitelné pásy nemají pro hl. m. Prahu z hlediska rozvoje a urbanistických hledisek podstatný význam. Vzhledem k tomu, že se jedná o realizaci směny

Vyjádření

mezi institucemi, jež nejsou soukromými subjekty, je případné donovnění rozdílu ve výměřácích pozemků otázkou dohody a popř. jiných navazujících smluvních vztahů.

S pozdravem



ROZČLOUČENÍ

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 5, Oddělení samosprávy, Nám. 14. října 1581/4, 150 22, Praha 5
- 3. IPR Praha – KPJ
- 4. IPR Praha – spisovna – spis



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

Vnitřní sdělení



MHMPP093SRGU

Pro:

p. Mgr. Švamberková, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 1377541/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1377541/2021 ODO

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Eva Říhová/4230

Datum:

6. 9. 2021

Směna pozemků v k. ú. Smíchov

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1325188/2021 ze dne 25. 8. 2021 sdělujeme:

Ke směně pozemku č. parc. 1474/4 v k. ú. Smíchov, který je ve vlastnictví žadatele, za pozemky č. parc. 5099/3 a 1472/10 v k. ú. Smíchov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, nemáme z dopravního hlediska námitek za předpokladu souhlasného stanoviska příslušného silničního správního řádu, kterým je v daném případě odbor doprav ÚMČ Praha 5, neboť využití pozemku č. parc. 5099/3 je ostatní komunikace.

Ing. Libor Šima

ředitel odboru dopravy

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

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

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

Vaše číslo jednací: MHMP 1325188/2021, Sp.zn.: S-MHMP 171620/2021
Naše číslo jednací: TSK/33823/21, Sp.zn.: 1216-24/21/směna/MV/B
Vyřizuje / tel., e-m.: Lenka Bádaloa /722972988/lenka.badalova@tsk-praha.cz
Dne: 12.10.2021

Vyjádření ke směně pozemků

Pozemek parc.č. 1474/4 k.ú. Smíchov /ČR-Ministerstvo vnitra/ za pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 k.ú. Smíchov /HMP/

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek proti směně výše uvedených pozemků s tím, že po provedeném převodu převezme do své evidence pozemek parc.č. 1474/4 k.ú. Smíchov zastavěný stavbou větracího objektu tunelu Mrázovka. TSK HMP, a.s. má ve své evidenci pozemek parc.č. 5099/3 k.ú. Smíchov, ale nespravuje na něm žádnou komunikační stavbu.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216



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 podezřelý 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.



Pro:

Mgr. Eva Švamberková, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 1629467/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 171620/2011

Počet listů/příloh: **3/0**

Vyřizuje/tel.:

Ing. Lucie Bednaříková

236 004 850

Datum:

27.10.2021

Vyjádření ke směně pozemků parc. č. 1474/4 za poz. p.č. 5099/3 a 1472/10 vše v k.ú. Smíchov

K Vašemu dopisu, ve kterém žádáte o stanovisko ke směně pozemku **parc. č. 1474/4 v k.ú. Smíchov** za pozemky **parc.č. 5099/3 a parc. č. 1472/10 vše v k.ú. Smíchov**, za účelem sjednocení majetkoprávních vztahů, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy sděluje:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se:

- předmětný pozemek **parc. č. 1474/4** o výměře 102 m² v **k.ú. Smíchov** nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy. Předmětný pozemek se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace a ve vyhlášené památkové zóně - Smíchov (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.)
- předmětné pozemky **parc.č. 5099/3** o výměře 140 m² a **parc. č. 1472/10 vše v k.ú. Smíchov** nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím PS - sady, zahrady a vinice. Předmětný pozemek se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace a ve vyhlášené památkové zóně - Smíchov (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní

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

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

Elektronický podpis - 29.10.2021

Certifikát autora podpisu :

Jméno : Martin Čemus

Vydal : ACAeID3.1 - Issuing Certificate

Platnost do : 24.2.2022 13:45:51-000 +01:00

restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

PS - sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady. Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití. Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Předmětné pozemky se nachází v ploše s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch ZP a PS. Záměr směny předmětných pozemků za účelem sjednocení majetkoprávních vztahů bereme na vědomí.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/S



Pro:

Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mgr. Eva Švamberská

Č. j.:

MHMP 1391897/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1391897/2021

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. Barbora Hotovcová

236 004 484

Datum:

14.09.2021

Stanovisko ke směně pozemku parc. č. 1474/4 za pozemky parc. č. 5099/3 a 1472/10 v k. ú. Smíchov

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k směně pozemku parc. č. 1474/4 za pozemky parc. č. 5099/3 a 1472/10 v k. ú. Smíchov žádné námítky.

Toto stanovisko není stanoviskem dotčeného orgánu státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a nenahrazuje žádná případná rozhodnutí, závazná stanoviska nebo vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP podle jiných právních předpisů.

S pozdravem

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. spis

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

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

Elektronický podpis - 14.9.2021

Certifikát autora podpisu :

Jméno : RNDr. Štěpán Kyjovský
Vydal : ACaId3.1 - Issuing Certificate
Platnost do : 26.5.2022 13:19:45-000 +02:00



ZÁPIS z 28. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 4. 12. 2025 v 10:00 hod.

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

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. et Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Pavla Dytrychová, Mgr. Eva Švamberská, Ing. Martin Sedeke, JUDr. Yveta Čermáková, Ing. Renáta Šimková, Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Michal Jordán, JUDr. Věra Liakou, Jan Wolf, Ing. Natálie Kajzrová, Josef Richtr, Jakub Strnad, pí Hnyková, JUDr. Ing. Světlana Semrádová Zvolánková, Darek Jakubowicz, Ing. Dariusz Jakubowicz

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 28. jednání 4.12.2025
2.	Informace k zápisu z 27. jednání 6.11.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 28. jednání 4.12.2025
4.	R-55525 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, odejmutí správy svěřených věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 11 (bezbariérové bytové domy, garážový dům a pozemky v k.ú. Chodov)
5.	Úplatné nabytí nedokončeného mostu přes Pražský okruh D0-187a (Přemostění SOKP 513 v k.ú. Komořany)
6.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2010, části pozemku parc. č. 2487/1, pozemku par. č. 2016/6 a pozemku parc.č. 2016/10 vše v k.ú. Vršovice
7.	k návrhu na bezúplatné pozbytí železničního mostu, č. objektu SO 0604, jenž byl vybudován v rámci stavby č. 0075 MO Zlíchov – Radlická, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Správy železnic, státní organizace
8.	k návrhu na úplatný převod tří obrazů z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Regionálního muzea v Kolíně
9.	R-57207
10.	k návrhu na uzavření dohody o narovnání - pozemky parc.č. 1623/18 a 1623/3, oba k.ú. Strašnice
11.	Majetkoprávní řešení - pozemek parc.č. 302/6 k.ú. Velešlavín
12.	k návrhu na uspořádání vztahů k podílu id. 2/3 na pozemku v k.ú. Košíře
13.	R-57166

Bod	Věc
14.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 3487/2 v k.ú. Chodov, obec Praha - doplnění
15.	Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby
16.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m ² v k. ú. Smíchov
17.	k návrhu na uznání vlastnického práva z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 39 m ² v k.ú. Bohnice.
18.	k návrhu na projednání záměru vydržení části pozemku parc.č. 881/1 v k.ú. Čimice
19.	Určení vlastnického práva k pozemku parc. č. 587/5 o výměře 16 m ² v k.ú. Horní Měcholupy
20.	k návrhu úplatného nabytí pozemků v k.ú. Modřany z vlastnictví FO
21.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4356/91 a parc.č. 4356/117 v k. ú. Újezd nad Lesy
22.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2084/21, k. ú. Dejvice
23.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 341/1 v k. ú. Hlubočepy
24.	k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 1798/4 k. ú. Hlubočepy
25.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2379/5 a parc. č. 2379/51 v k.ú. Kunratice
26.	záměr úplatného převodu části pozemku parc. č. 434/2 o výměře cca 2 000 m ² v k. ú. Motol
27.	k návrhu na projednání záměru prodeje pozemku parc.č. 792/3 o výměře 1 m ² v k.ú. Prosek
28.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m ² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 2 m ² v k.ú. Strašnice
29.	Úplatný převod pozemku parc. č. 477 o výměře 32 m ² v k.ú. Štěrboholy
30.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Radotín
31.	k návrhu směny pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemek ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo vnitra, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha a zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti v právu stezky a cesty - TISK: R-57130
32.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Vokovice mezi společnostmi VO 602 s.r.o. a HMP
33.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 28. jednání 4.12.2025

program byl schválen, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 27. jednání 6.11.2025

zápis z 27. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 28. jednání 4.12.2025

jako ověřovatel zápisu z 28. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. **R-55525 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, odejmutí správy svěřených věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 11 (bezbariérové bytové domy, garážový dům a pozemky v k.ú. Chodov)**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

odejmutí správy svěřených věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 11 uvedených v příloze č. 1 k usnesení Rady HMP materiálu R-55525

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

5. **Úplatné nabytí nedokončeného mostu přes Pražský okruh D0-187a (Přemostění SOKP 513 v k.ú. Komořany)**

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

úplatné nabytí nedokončeného mostu přes Pražský okruh D0-187a v k.ú. Komořany do vlastnictví HMP

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 1

6. **K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2010, části pozemku parc. č. 2487/1, pozemku par. č. 2016/6 a pozemku parc.č. 2016/10 vše v k.ú. Vršovice**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu do doby zajištění stanoviska MČ Praha 10 a předložení dohody mezi SATPO Project VII s.r.o. a AŽD Ukrajinská s.r.o.

7. **k návrhu na bezúplatné pozbytí železničního mostu, č. objektu SO 0604, jenž byl vybudován v rámci stavby č. 0075 MO Zlíchov – Radlická, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví Správy železnic, státní organizace**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

řešit toto majetkoprávní vypořádání formou směny nemovitostí s ČR nebo formou úplatného převodu za cenu obvyklou

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

8. k návrhu na úplatný převod tří obrazů z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Regionálního muzea v Kolíně

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem tří historických závěsných obrazů z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví subjektu Regionální muzeum v Kolíně, příspěvková organizace, IČO: 004 10 047, se sídlem Karlovo náměstí 8, Kolín I, 280 02 Kolín, za cenu dle aktuálního znaleckého ocenění ze dne 24. 10. 2025, za předpokladu, že s úplatným převodem bude souhlasit rovněž Výbor pro kulturu, památkovou péči, výstavnictví a podporu cestovního ruchu ZHMP

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy návrh na uzavření kupní smlouvy ve smyslu bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

9. R-57207 - k návrhu na úpravu vztahů k části pozemku parc.č. 297/1 a k části pozemku parc.č. 297/2, oba k.ú. Vysočany

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-57207

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

10. k návrhu na uzavření dohody o narovnání - pozemky parc.č. 1623/18 a 1623/3, oba k.ú. Strašnice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uzavřením dohody o narovnání obsahující závazek fyzických osob evidovaných v katastru nemovitostí jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 1623/18 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191 m², a parc. č. 1623/3, zahrada o výměře 583 m², oba k.ú. Strašnice, že vlastníkem těchto pozemků je hl. m. Praha a současně obsahující závazek hl. m. Prahy uhradit v katastru nemovitostí evidovaným spoluvlastníkům finanční náhradu v celkové výši 100 000,- Kč

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

11. Majetkoprávní řešení - pozemek parc.č. 302/6 k.ú. Veveslavín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí s uzavřením Smlouvy o spolupráci ve znění navrženém Univerzitou Karlovou a souhlasí se zahájením správního řízení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

12. k návrhu na uspořádání vztahů k podílu id. 2/3 na pozemku v k.ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným nabytím podílu na pozemku, popř. se zřízením služebnosti k tíži podílu na pozemku
2. se zaplacením za užívání podílu na pozemku

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 1

13. R-57166 - k návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemku parc. č. 404/50 v k.ú. Čimice

Bylo navrženo usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí s návrhem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pozemku parc. č. 404/50 v k.ú. Čimice dle předloženého tisku R-57166

pro: 0, proti: 1, zdržel se: 12

k bodu č. 13 nebylo přijato usnesení, tj. je platné usnesení ze dne 4. 9. 2025

14. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 3487/2 v k.ú. Chodov, obec Praha - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

- s návrhem úplatného nabytí pozemku parc.č. 3487/2, o výměře 1016 m² v k.ú. Chodov, ve vlastnictví fyzické osoby, který se nalézá pod energetickou liniovou stavbou – stožárovým vedením vysokého napětí 110 kV za odhad obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem č. 3918-23/2025 ze dne 25.4.2025

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

15. Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

- se záměrem směny části pozemku parc. č. 412/1 o výměře 78 m² a části pozemku parc. č. 408 na které se nachází stavba místní komunikace Čimická, o výměře 39 m², v k.ú. Čimice obec Praha, ve vlastnictví Ing. J. Š., dle znaleckého posudku, který zajistí odbor HOM

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

16. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m² v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2041/4 o výměře 67 m² v k. ú. Smíchov právnické osobě, vlastníkoví stavby, za cenu dle znaleckého posudku bez uplatnění koeficientu 1,5 a za podmínky zřízení předkupního práva ve prospěch hl. m. Prahy

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh usnesení dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 3

17. k návrhu na uznání vlastnického práva z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 39 m² v k.ú. Bohnice.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na majetkoprávní vypořádání části pozemku parc. č. 850/1, o výměře cca 39 m² k.ú. Bohnice - uznání vlastnického práva z titulu vydržení k pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 39 m², k.ú. Bohnice

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na majetkoprávní vypořádání části pozemku parc. č. 850/1 k.ú. Bohnice dle bodu I. tohoto usnesení

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

18. k návrhu na projednání záměru vydržení části pozemku parc.č. 881/1 v k.ú. Čimice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na majetkoprávní vypořádání části pozemku parc.č. 881/1 k.ú. Čimice, zapsaného na LV č. 522 pro vlastníka hl. m. Prahu:

1 - uznání vlastnického práva z titulu vydržení k části pozemku parc.č. 881/1 k.ú. Čimice o výměře cca 20 m² do podílového spoluvlastnictví id. 3/4 paní J.P.

2 - uznání vlastnického práva z titulu vydržení k části pozemku parc.č. 881/1 k.ú. Čimice o výměře cca 20 m² do podílového spoluvlastnictví id. 1/4 paní J.L.P

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh na uznání vlastnického práva dle bodu I. tohoto usnesení

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

19. Určení vlastnického práva k pozemku parc. č. 587/5 o výměře 16 m² v k.ú. Horní Měcholupy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s vydržením vlastnického práva pana Ing. R. M. a paní Z. M. k pozemku parc. č. 587/5 o výměře 16 m² v k.ú. Horní Měcholupy, který je historicky připlocen k pozemku parc. č. 125/2 v k.ú. Horní Měcholupy ve vlastnictví žadatelů

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I. tohoto usnesení

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

20. k návrhu úplatného nabytí pozemků v k.ú. Modřany z vlastnictví FO

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 226/6, parc. č. 226/4 a parc. č. 212/2 včetně stavby v k.ú. Modřany z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví hlavního města Prahy

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

21. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4356/91 a parc.č. 4356/117 v k. ú. Újezd nad Lesy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 4356/91 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 1186 m² a

pozemku parc. č. 4356/117 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 3969 m² v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, zapsaných v KN na LV 3727, z vlastnictví ČR – právo hospodařit pro Správu železnic, státní organizace, IČO: 70994234, Dílžďená 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 26.814.810,00 Kč, vč. DPH, tj. cca 5202 Kč/m²

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

22. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2084/21, k. ú. Dejvice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2084/21 o výměře 435 m² v k. ú. Dejvice žadateli za kupní cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy. Dle Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2427 ze dne 6. 11. 2023 bude pro výpočet kupní ceny použit koeficient 1,5

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

23. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 341/1 v k.ú. Hlubočepy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 341/1 v k.ú. Hlubočepy za cenu dle aktuální cenové mapy, pokud nebude vyšší tržní cena dle znaleckého posudku, v tom případě prodat část pozemku za cenu dle znaleckého posudku. Znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

II. žádá

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

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

24. k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 1798/4 k. ú. Hlubočepy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemku parc. č. 1798/4 o celkové výměře 110 m² k.ú. Hlubočepy za cenu dle znaleckého posudku a za podmínky odboru EVM MHMP uzavřít smlouvy o zřízení věcného břemene, ve prospěch hl. m. Prahy, ke všem převáděným částem pozemku. Znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

II. žádá

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

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

25. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2379/5 a parc. č. 2379/51 v k.ú. Kunratice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2379/6 o výměře 444 m² a parc. č. 2379/51 o výměře 37 m² oba v k.ú. Kunratice do podílového spoluvlastnictví fyzických osob Ing. M.C., Ing. V.Ř. a Ing. J.Z. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023, min. ve výši cenové mapy s uplatněním koeficientu 1,5 a za podmínky zřízení věcného břemene za účelem přístupu a údržby vodoteče potoku Rakovka

II. žádá

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

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

26. záměr úplatného převodu části pozemku parc. č. 434/2 o výměře cca 2 000 m² v k.ú. Motol

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 434/2 o výměře cca 2 000 m² v k.ú. Motol z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví fyzické osoby za cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP. V případě odsouhlasení záměru bude následně na upřesnění výměry požadované části pozemku vypracován geometrický plán

II. nesouhlasí

s úplatným převodem zmenšené části pozemku parc. č. 434/2 v k.ú. Motol, než je uvedeno v žádosti tak, aby na jižní straně pozemku po celé jeho šíři zůstal volný pás o výměře 7 m², do vlastnictví fyzické osoby za cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP. V případě odsouhlasení záměru bude následně na upřesnění výměry požadované části pozemku vypracován geometrický plán

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

27. k návrhu na projednání záměru prodeje pozemku parc.č. 792/3 o výměře 1 m² v k.ú. Prosek

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 792/3 zapsaného na LV č. 565, o výměře 1 m² v k.ú. Prosek, obec Praha z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví pana Z. H. za cenu dle aktuální cenové mapy

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP dle bodu I. tohoto usnesení

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

28. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2794/300 o výměře 32 m² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 2 m² v k.ú. Strašnice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem pozemku parc. č. 2794/300 o výměře cca 32 m² a části pozemku parc. č. 2773/85 o výměře 2 m² v k.ú. Strašnice za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023, min. ve výši cenové mapy
2. s uzavřením nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 2773/85 o výměře cca 14 m² v k.ú. Strašnice

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy dle bodu I. 1. a I. 2. tohoto usnesení

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

29. Úplatný převod pozemku parc. č. 477 o výměře 32 m² v k.ú. Štěrboholy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 477 v k.ú. Štěrboholy o celkové výměře 32 m² v k.ú. Štěrboholy fyzickým osobám za cenu vyšší buď dle znaleckého posudku nebo dle cenové mapy za předpokladu splnění podmínky odboru EVM MHMP

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I. tohoto usnesení

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

30. Návrh na směnu pozemků v k.ú. Radotín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se směnou pozemků a to:

- pozemku parc. č. 2446/11 o výměře 82 m², ostatní plocha, jiná plocha, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně,

zapsaného na LV 3373 v k.ú. Radotín, obec Praha, ve spoluvlastnických podílech ve výši id. 1/2 pana J. V. a pana J. V.,

za

- část pozemku parc. č. 2446/1 o výměře cca 38 m², ostatní plocha, jiná plocha, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, (směňovaná část bude oddělena GP),

a

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

II. souhlasí

se zřízením věcného břemene přístupu ve prospěch žadatele

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

31. k návrhu směny pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemek ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo vnitra, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha a zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti v právu stezky a cesty - TISK: R-57130

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se směnou pozemků parc. č. 1472/10, ostatní plocha, zeleň, o výměře 306 m² a parc. č. 5099/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 140 m², v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemek parc. č. 1474/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 102 m², v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 - Holešovice, s doplatkem ve výši 2.109.480 Kč ve prospěch HMP, a to dle TISKU: R-57130
2. se zřízením úplatného věcného břemene služebnosti v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 občanského zákoníku k tíži pozemků parc. č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, a to ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 1474/4, k.ú. Smíchov, obec Praha, který navrhovanou směnou pozemků bude ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to za cenu ve výši 75.810 Kč + DPH, a to dle TISKU: R-57130

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

32. Návrh na směnu pozemků v k.ú. Vokovice mezi společnostmi VO 602 s.r.o. a HMP

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí se směnou pozemků a doporučuje odboru HOM MHMP toto majetkoprávní vypořádání řešit formou úplatného převodu s uplatněním koeficientu a případného úplatného nabytí.

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

33. Různé

1) Záměr odkupu stadionu Ďolíček

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje zahájit jednání s Bohemians Praha 1905, a.s. ve věci úplatného převodu stadionu Ďolíček. Dále doporučuje zajistit zpracování aktuálního znaleckého posudku.

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 3

2) Informace k podnětu ve věci soudního sporu

Výbor pro správu majetku ZHMP vzal předloženou informaci na vědomí.

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno ve 12:50. Termín příštího jednání nebyl dosud stanoven.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Ing. Jan Decker CSc., člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP

Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. 3938-43/2025 podle evidence znalce a č. 075061/2025 podle centrální el. evidence MS ČR.

Dne 15.10.2025 jsem vypracoval znalecký posudek č. 3938-43/2025 podle evidence znalce a č. 075061/2025 podle centrální el. evidence MS ČR ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé:

I. Pozemků:

1. Pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy pozemek parc.č. 1472/10 se nalézá v rámci území oploceného areálu účelového zařízení MV ČR - Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR) a pozemek parc.č. 5099/3 v rámci části veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR, která je pokračováním ulice Na Pavím vrhu (část tohoto pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), *bez ocenění staveb nalézajících se v rámci pozemku parc.č. 1472/10 (oplocení) a na pozemku parc.č. 5099/3 (povrch - stavba komunikace), neboť ty jsou ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra,*
2. Pozemku parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra, na kterém se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, *bez ocenění stavby uvedeného větracího objektu, neboť ten je ve vlastnictví hl. města Prahy,*

podle stavu k datu ocenění, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, resp. vyhlášky č. 441/2023 Sb. v platném znění:

1. *Cenou obvyklou*

2. *Cenou zjištěnou*

II. Věcného břemene ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), a to:

1. *Vycházející z ročního užítku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé*
2. *Vycházející z ročního užítku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné*

V rámci tohoto posudku byla (kromě ceny zjištěné, která není předmětem vyjádření) též určena (odhadnuta) obvyklá cena:

1. Pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy
ve výši: **2 471 580,- Kč**
2. Pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností
hospodaření pro Ministerstvo vnitra ve výši: **362 100,- Kč**
a také
3. Hodnota uvedeného budoucího věcného břemene, která vychází z ročního
užítku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé
ve výši: **75 810,- Kč**

S ohledem na dobu, která uplynula od data vypracování tohoto zn. posudku, k situaci na trhu a zejména k vývoji, resp. k zpomalení růstu cen ve většině segmentech nemovitých věcí v posledních období, lze:

1. Obvyklou cenu pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy ve výši **2 471 580,- Kč**
a
2. Obvyklou cenu pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra ve výši **362 100,- Kč**
a také
3. Hodnotu uvedeného budoucího věcného břemene, která vychází z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé ve výši **75 810,- Kč**,
uvedené ve zn. posudku č. 3938-43/2025 podle evidence znalce a č. 075061/2025 podle centrální el. evidence MS ČR, považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření.

Lze současně seriózně predikovat, že pokud nedojde k mimořádným okolnostem na trhu s nemovitými věcmi, je možné uvedené výše obvyklých cen inkriminovaných nemovitých věcí považovat na trhu za objektivně realizovatelné i v dalších měsících roku 2026. Je nutné si uvědomit, že konkrétní obvyklou cenu nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních smluv.



Jan Richter

Zpracovatel znaleckého posudku č. 3938-43/2025 podle evidence znalce (č. 075061/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) a 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.

V Praze dne 5.2.2026

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3938-43/2025 podle evidence znalce a č. 075061/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění:

I. Pozemků:

1. Pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy pozemek parc.č. 1472/10 se nalézá v rámci území oploceného areálu účelového zařízení MV ČR - Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR) a pozemek parc.č. 5099/3 v rámci části veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR, která je pokračováním ulice Na Pavím vrhu (část tohoto pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), *bez ocenění staveb nalézajících se v rámci pozemku parc.č. 1472/10 (oplocení) a na pozemku parc.č. 5099/3 (povrch - stavba komunikace), neboť ty jsou ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra,*
2. Pozemku parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra, na kterém se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, *bez ocenění stavby uvedeného větracího objektu, neboť ten je ve vlastnictví hl. města Prahy,*

podle stavu k datu ocenění, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, resp. vyhlášky č. 441/2023 Sb. v platném znění:

1. Cenou obvyklou

2. Cenou zjištěnou

- II. Věcného břemene ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), a to:

1. Vycházející z ročního užítku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé
2. Vycházející z ročního užítku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné



Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem hospodaření s majetkem, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
11001 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny a současně ocenění předmětného věcného břemene, které bude v souvislosti se směnou zřízeno.
K obj.č.: OBJ/35/05/024229/2025

Podle stavu ke dni 23.9.2025
znalecký posudek vypracoval:



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 48 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 15.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny - ocenění:

I. Pozemků:

1. Pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy pozemek parc.č. 1472/10 se nalézá v rámci území oploceného areálu účelového zařízení MV ČR - Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR) a pozemek parc.č. 5099/3 v rámci části veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR, která je pokračováním ulice Na Pavím vrhu (část tohoto pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), *bez ocenění staveb nalézajících se v rámci pozemku parc.č. 1472/10 (oplocení) a na pozemku parc.č. 5099/3 (povrch - stavba komunikace), neboť ty jsou ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra,*
2. Pozemku parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra, na kterém se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, *bez ocenění stavby uvedeného větracího objektu, neboť ten je ve vlastnictví hl. města Prahy,*

podle stavu k datu ocenění, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, resp. vyhlášky č. 441/2023 Sb. v platném znění:

1. Cenou obvyklou
2. Cenou zjištěnou

II. Věcného břemene ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), a to:

1. Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé
2. Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny a ocenění inkriminovaného věcného břemene ve smyslu služebnosti pro jeho zřízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality jsem provedl z veřejného prostranství dne 23.9.2025, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z podkladů a dokladů uvedených v části posudku „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis“, zejména z údajů katastru nemovitostí (listů vlastnictví, map, cenových údajů realizovaných cen pozemků oceňovaných segmentů trhu), usneseníh zastupitelstva HMP, podkladů poskytnutých objednatelem, mapového portálu MHMP, výsledků místního šetření, příslušných zákonů a vyhlášek.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí pro účel směny, a to 1) pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy, 2) pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (příslušnost hospodaření má MV) a 3) věcného břemene ve smyslu služebnosti, spočívajícího v právu přístupu a příjezdu přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov nyní ve vlastnictví hl. města Prahy k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov a stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka na tomto pozemku, vydaná Odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. OBJ/35/05/024229/2025; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to LV č. 2838 (částečný) a LV č. 13515 (částečný) - samostatně pro pozemek parc.č. 1474/4 a pro pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 pro katastrální území Smíchov prokazující stav evidovaný k datu 9.9.2025
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy pozemků parc.č. 1472/10, 5099/3, 5099/1, 5099/4, 1474/4 a pozemků okolních v k.ú. Smíchov
- informace zástupce objednatele, Bc. Kateřiny Matěnové, podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření vykonaného z veřejného prostranství
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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. v platném znění, 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
- zákon č. 219/2000 Sb. v platném znění o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích

- taxační tabulky porostů vydané ÚHÚL - Brandýs nad Labem
- portál ČÚZK „nahliznidokn.cuzk.cz“
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných 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
- kopie kupní smlouvy č.říz. V-15236/2019, kterou ČR - MV koupilo pozemky parc.č. 1473/1, 1473/2 a 1473/3 v k.ú. Smíchov (pro informaci)
- 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), Věcná břemena od A do Z (kolektiv autorů, Linde Praha, a.s.), Komentář odboru majetkových daní MF z 29.3.2016 „Věcná břemena po 1. lednu 2014“, Stanovisko MF č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 a odpovědi MF k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 1.1.2021 též ze dne 6.1.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci. Data o nich jsem zjišťoval osobně při místním šetření. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o nich v katastru nemovitostí a podkladech poskytnutých objednatelem, podstatných pro vypracování posudku a lze je považovat za věrohodné. U zdrojů dat, která mi byly poskytnuta, jsem jejich věrohodnost nemohl ověřit, neboť jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Všechny podstatné pojmy, metody a vysvětlení jsou uvedeny v části 3.5.a) posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla získávána data o obci, katastrálním území a poloze oceňovaných nemovitých věcí. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí (v daném případě pozemků). Údaje o oceňovaných nemovitých věcí byly opatřeny v rámci místního šetření, z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z dalších dokladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis“.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných a srovnatelných nemovitých věcí byla v rámci ocenění obvyklou cenou zpracována, resp. zohledněna při ocenění porovnáním. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Směna pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy za pozemek parc.č. 1474/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR, s příslušností hospodaření pro MV + věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu na pozemek parc.č. 1474/1 přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4 v k.ú. Smíchov

Adresa předmětu ocenění: Na Pavím vrchu
15000 Praha 5

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Smíchov
Počet obyvatel: 1 384 732

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 31\,002,00 \text{ Kč/m}^2$

3.3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 2838 (částečný), LV č. 13515 (částečný) - samostatně pro pozemek parc.č. 1474/4 a pro pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 pro katastrální území Smíchov, které prokazují stav evidovaný k datu 9.9.2025:

List vlastnictví č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B” jsou zapsány pozemky:

parc.č. 1472/10 o výměře 306 m² - ostatní plocha se zp. využití jako zeleň, zp. ochrany - nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

parc.č. 5099/3 o výměře 140 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, zp. ochrany - nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Části „B1” a „C” bez zápisu

V části „D” je uveden zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 1472/10, 5099/3

Část „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” jsou uvedeny nabývací tituly, a to vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. evidované pod č. říz. Z-13300574/2001-101 a Z-13300577/2001-101

Část „F” na bez zápisu

List vlastnictví č. 13515 (částečný) pro k.ú. Smíchov pro pozemek parc.č. 1474/4:

V části „A” je zapsáno pro:

- vlastnické právo pro:

Česká republika, IČ: 00000001-001

- příslušnost hospodařit s majetkem státu má:

Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha 7, IČ: 00007064

V části „B” je zapsán pozemek:

parc.č. 1474/4 o výměře 102 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, zp. ochrany - nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

V části „E” je uveden nabývací titul, a to prohlášení o evidenci nemovitosti podle Dohody MV a ČÚZK ze dne 13.6.2014 s právními účinky vkladu ke dni 17.6.2014 atd. evidované pod č. říz. Z-38766/2014-101

Část „F” bez zápisu

List vlastnictví č. 13515 (částečný) pro k.ú. Smíchov pro pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4:

V části „A” je zapsáno pro:

- vlastnické právo pro:

Česká republika, IČ: 00000001-001

- příslušnost hospodařit s majetkem státu má:

Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha 7, IČ: 00007064

V části „B” jsou zapsány pozemky:

parc.č. 5099/1 o výměře 398 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, zp. ochrany - nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

parc.č. 5099/4 o výměře 48 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, zp. ochrany - nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

V části „E” je uveden nabývací titul, a to prohlášení o evidenci nemovitosti podle Dohody MV a ČÚZK ze dne 13.6.2014 s právními účinky vkladu ke dni 17.6.2014 atd. evidované pod č. říz. Z-38766/2014-101

Část „F” bez zápisu

3.3.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”, které jsou pro jeho vypracování dostačující.

3.4. Celkový popis a popis jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci:

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy

2. Pozemek parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra
3. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci)

Popis oceňovaných nemovitých věcí (pozemků) a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky parc.č. 1472/10, 5099/3 a 1474/4, resp. pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4, ke kterým bude zřízeno inkriminované věcné břemeno (vč. pozemku parc.č. 5099/3), se nalézají v rámci území Smíchova, které se rozkládá zhruba mezi ulicemi Nad Santoškou a Na Pavím vrchu (na straně severní) a ulicí Radlickou (na straně jižní), a to v místě s místním názvem Paví vrch. Tato lokalita je vybavena standardními inženýrskými sítěmi a zpevněnými komunikacemi.

Poloha a tvar pozemků jsou zřejmé z mapové části, která je přílohou posudku.

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hlavního města Prahy:

Pozemek parc.č. 1472/10 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň. Pozemek není volně - veřejně přístupný, nalézá se v rámci území oploceného areálu účelového zařízení Ministerstva vnitra ČR - Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR), a to konkr. v jeho severozápadní části. Tento pozemek je spolu s ostatními pozemky (např. parc.č. 1472/4, 1472/7, 1472/8, 1472/9 a dalšími) a stavbami areálu MV ve společném užívání, resp. tvoří s nimi jednotný funkční celek např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb. Jedná se o pozemek stavební podle § 9, odst. 2) tohoto zákona. Pozemek má nezpevněný - travnatý povrch, na kterém se ještě nalézá jedna již odumřelá - suchá starší jablň. Ta se s ohledem na tuto skutečnost neoceňuje (při ocenění pozemku cenou zjištěnou).

Pozemek parc.č. 5099/3 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Pozemek je volně přístupný. Přesto, že v katastru nemovitostí je pozemek evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace, tak vlastní komunikace se nalézá pouze na jeho části. Jedná se o střední část veřejně přístupné účelové komunikace (ve smyslu § 7 zákona č. 13/97 Sb.), která je prodloužením ulice Na Pavím vrchu a která vede k uvedenému areálu MV. Komunikace má zpevněný - dlážděný povrch z kamenných a betonových kostek. Další část pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci, v rámci zeleně podél ní. Zde se jedná o tzv. nelesní porost na nelesním pozemku, konkr. o listnatou stromovou zeleň tvořenou zejména javory (mléčem a babykou), v malé míře lípou srdčitou a jasany ztepilými a s vtroušenými bezcennými náletovými keři. Plocha této části činí zhruba 43 m² (plocha byla zjištěna na základě výsledků místního šetření a pomocí planimetrické funkce mapového portálu MHMP). Tyto trvalé porosty je nutné při ocenění pozemku cenou zjištěnou ocenit (nikoliv při ocenění cenou obvyklou - viz část „Společné poznámky k ocenění“, odst. 3).

2. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra:

Pozemek parc.č. 1474/4 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Údaj o využití pozemku není v souladu s realitou, jedná se o údaj již historický. Na pozemku se nalézá stavba, a to nadzemní část větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če (v mapě ozn. jako „Věž větrací šachty tunelu Mrázovka“). Pozemek s tímto objektem se nalézá mimo areál MV, zhruba 10 m severovýchodním směrem před vjezdem do něj.

3. Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR, s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, přes které (a též přes pozemek parc.č. 5099/3 nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR) bude zřízením věcného břemene ve smyslu pozemkové služebnosti stezky a cesty podle § 1274 a § 1276 OZ zajištěn přístup a příjezd k pozemku parc.č. 1474/4 a stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, který se na tomto pozemku nalézá:

Pozemek parc.č. 5099/1 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Tak, jako pozemek parc.č. 5099/3, je i tento pozemek volně přístupný. Na jeho části se nalézá část již uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu MV, konkr. část před areálem. Další část pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci, v rámci zeleně podél ní a při větracím objektu. Tato část má povrch nezpevněný, v části travnatý a v části s listnatou zelení, kde se jedná opět - jako v případě části pozemku parc.č. 5099/3 - o tzv. nelesní porost na nelesním pozemku (o ploše zhruba 105 m² - dále viz text uvedený u pozemku parc.č. 5099/3 vč. skladby dřevin atd.). Vzhledem k tomu, že ocenění pozemku parc.č. 5099/1 je provedeno pouze pro odvození hodnoty inkriminovaného věcného břemene, nezahrnují se do jeho ocenění předmětné trvalé porosty na jeho části se nalézající. Uvažovaná hodnota budoucího věcného břemene vychází tedy výlučně z uvažované ceny pozemku bez porostů (stejně tak se postupuje i u stavby – dlážděného povrchu komunikace nalézajícího se na části pozemku – ta se též neoceňuje, resp. nezahrnuje do ocenění pozemku pro výpočet hodnoty věcného břemene).

Pozemek parc.č. 5099/4 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Tak, jako pozemky parc.č. 5099/3 a 5099/1, je opět volně přístupný a nalézá se na něm též část veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu MV, konkr. část na začátku této komunikace odbočující k areálu z veřejné místní komunikace III. třídy - ulice Na Pavím vrchu. Komunikace na tomto pozemku má zpevněný - dlážděný povrch, tentokrát z kamenných kostek. Stejně, jako v případě pozemku parc.č. 5099/1, se tato stavba neoceňuje, resp. nezahrnuje do ocenění pozemku pro výpočet hodnoty věcného břemene.

Pro ocenění tohoto věcného břemene ve smyslu služebnosti se použije způsob ocenění uvedený v § 16b zákona č. 151/1997 Sb. Další podstatné skutečnosti jsou zřejmé z vlastního ocenění břemene.

Společné poznámky k pozemkům:

V rámci odbočky veř. komunikace - ul. Na Pavím vrchu, z ulice Nad Santoškou, je osazena svislá dopravní značka s označením omezeného vjezdu, resp. umožňující vjezd pro dopravní obsluhu, nikoliv omezení vstupu (pěšího). Vzhledem k tomu, že pozemky parc.č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4, které se nalézají v rámci pokračování ulice Na Pavím vrchu, tj. v rámci komunikace k areálu MV (kterou je nutno považovat za účelovou) jsou volně - veřejně přístupné, lze tyto pozemky současně 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.

Pozemky se nalézají v rámci území, která nejsou oceněná cenovou mapou stavebních pozemků - pozemky parc.č. 1474/4, 5099/1, 5099/3 a 5099/4 ve skupině neoznačené a pozemek parc.č. 1472/10 ve skupině parcel 3846.

Podle platného územního plánu města jsou pozemky parc.č. 1472/10, 5099/3 a 5099/4 situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. PS (sady, zahrady a vinice) a pozemky parc.č. 1474/4 a 5099/1 v rámci území s funkčním využitím ozn. ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Tyto skutečnosti nemají ovšem na ocenění pozemků vliv. Pozemek parc.č. 1472/10 se nalézá v rámci oploceného území areálu MV (který zde bude existovat i v budoucnu), pozemek parc.č. 1474/4 je zastavěn větracím objektem tunelu Mrázovka a na pozemcích parc.č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4 se nalézá účelová komunikace (tyto stavby zde též budou existovat i v budoucnu). Hlavní část areálu MV s rozkládá v rámci území s funkčním využitím ozn. VVA (armáda a bezpečnost) - obdoba funkčního využití ozn. VV (veřejné vybavení) v případě civilního využití.

Podle technické mapy inženýrských sítí nejsou pozemky parc.č. 1474/4, 5099/3 a 5099/4 dotčeny žádným vedením podzemní inženýrské sítě. V rámci pozemků parc.č. 5099/1 a 1472/10 vedou ve směru západ - východ dvě kabelové slaboproudá vedení.

V případě pozemku parc.č. 5099/1 (v rámci komunikace) se jedná o nepodstatnou zátěž. U pozemků charakteru zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství mají, obecně vzato - na rozdíl např. od pozemků stavebních - podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu většinou zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v případě pozemku parc.č. 5099/1

V případě pozemku parc.č. 1472/10 (pozemek v rámci území oploceného areálu účelového zařízení MV ČR, který je spolu s ostatními pozemky a stavbami areálu MV ve společném užívání, resp. tvoří s nimi jednotný funkční celek; jedná se o pozemek stavební podle § 9, odst. 2) tohoto zákona) je situace jiná. Případné stavební využití tohoto pozemku je omezené, neboť jeho část, kde slaboproudá kabelová vedení vedou (plochu vč. jejich ochranných pásem), nelze zastavět, resp. v případě, že by zde bylo zapotřebí stavět, muselo by dojít k přeložení inkriminovaných vedení. Vzhledem ale k okrajové poloze pozemku v rámci areálu a jeho uspořádání, resp. charakteru vedení, mají tato vedení objektivně vliv na jeho užívání a hodnotu pouze částečný.

Společné poznámky k ocenění:

1. Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku.
2. 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.
3. Trvalé porosty jsou ve smyslu § 507 občanského zákoníku součástí pozemků. Na části pozemku parc.č. 5099/3 se nalézají trvalé porosty, a to listnatá zeleň tvořená javory, lípami a jasaný. Trvalé porosty se nalézají též na části pozemku 5099/1 - v případě ocenění tohoto pozemku se ale nezohledňují (neoceňují), neboť pozemek parc.č. 5099/1 se oceňuje pouze pro odvození hodnoty budoucího věcného břemene.

V případě ocenění pozemků cenou obvyklou nebo tržní hodnotou se trvalé porosty zpravidla neoceňují, resp. není nutné je samostatně ocenit a jejich cenu (hodnotu) připočítat k uvažované ceně pozemků. Jejich hodnota je často zcela zanedbatelná či dokonce zátěží pozemku (např. některá náletová zeleň), nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejných segmentů trhu. Tak je tomu i v případě pozemku parc.č. 5099/1 - v rámci jeho ocenění cenou obvyklou se trvalé porosty samostatně neoceňují.

- V případě ocenění pozemků cenou zjištěnou je nutné trvalé porosty na nich se nalézající ocenit a jejich cenu ke zjištěné ceně pozemků připočítat. V případě pozemku parc.č. 5099/1 je tedy ocenění trvalých porostů na něm se nalézajících provedeno.*
4. *Přesto, že vlastní komunikace na pozemcích parc.č. 5099/1 a 5099/3 se nalézá pouze na jejich částech, oceňují se celé (jejich celá výměra) jako pozemky komunikace (pozemek parc.č. 5099/1 se oceňuje pouze pro odvození hodnoty budoucího věcného břemene). Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány ve zp. využití jako ostatní komunikace a nelze do budoucna vyloučit, že i jejich části mimo vlastní současnou komunikaci by mohly být jako komunikace užívány, případně by mohla být stávající komunikace rozšířena, mohly by být zřízeny parkovací zálivy apod.*
5. *Při ocenění cenou zjištěnou se pozemky evidované v KN v kultuře ostatní plocha, při zp. využití jako komunikace, dráha apod., se v případě, že by s jinými pozemky a stavbami tvořily technicky jednotný funkční celek, oceňují tak, jako by jej netvořily (ve smyslu § 5, odst. 1) oceňovací vyhlášky).*

3.5. 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 sjednáváná 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 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., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

Způsoby a podmínky hospodaření s majetkem České republiky, vystupování státu v právních vztazích, nabývání a převody majetku atd. řeší zákon č. 219/00 Sb. Ten nepoužívá pojmu „cena obvyklá“, ale „cena v místě a čase obvyklá“, což je v podstatě synonymum.

b) K ocenění majetku - předmětných nemovitých věcí, které jsou obsahem tohoto posudku:

I. Pozemky:

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění inkriminovaných pozemků ve vlastnictví hl. města Prahy a ve vlastnictví České republiky, ke kterým má příslušnost hospodaření Česká správa sociálního zabezpečení, a to pro účel jejich směny.

Úplatné nabývání a úplatné převody majetku ve vlastnictví ČR (též v rámci směn) se řídí zákonem č. 219/2000 Sb., který tuto problematiku řeší v rámci § 12 a § 22.

Nabývání majetku:

V § 12, odst. 4) je mj. uvedeno, že při úplatném nabývání majetku lze cenu^{*)} sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu^{**)}.

^{*)} zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

^{**)} zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Převody vlastnictví:

V § 22, odst. 2) je mj. uvedeno, že při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena^{*)} nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis^{**)} nestanoví jinak.

^{*)} zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

^{**)} např. § 3 až 7, 9 a 10 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách

Ocenění nemovitých věcí (pozemků) v tomto posudku je provedeno podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., neboť se na něj odkazuje zákon č. 219/2000 Sb.

Objednatel posudku ve své objednávce požaduje ocenění předmětných pozemků cenou obvyklou. Ve smyslu § 1c, odst. 1) vyhl.č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění je ale nutné provést současně s určením (odhadem) obvyklé ceny též určení (odhad) ceny zjištěné.

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města^{)}. V případě pozemků parc.č. 1472/10 a 1474/4 ale v omezeném počtu, neboť je objektivním faktem, že s pozemky daného segmentu se běžně neobchoduje^{*)}. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků v segmentu trhu pozemků jako je pozemek parc.č. 1472/10^{*)} nejsou pro jeho ocenění 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 pozemků daného segmentu 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, i přes omezený počet zjištěných porovnávacích vzorků, provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných - kupních 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 nemovitých věcí v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou (kromě dalšího ocenění cenou zjištěnou)!*

^{*)}

Je třeba si uvědomit, že s pozemky daných segmentů, jako jsou pozemky parc.č. 1472/10 a 1474/4, se běžně neobchoduje, neboť:

- v případě pozemku parc.č. 1472/10 se jedná o pozemek ve vlastnictví hl. města Prahy, který je ale situovaný v rámci oploceného území areálu ve vlastnictví jiného subjektu - ČR, s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra (pozemky a stavby v areálu jsou ve vlastnictví různých subjektů)
- v případě pozemku parc.č. 1474/4 ve vlastnictví ČR, na kterém se nalézá stavba ve vlastnictví hl. m. Prahy je problém obdobný; jedná se o stavbu ve vlastnictví jednoho subjektu na pozemku ve

vlastnictví druhého subjektu

- *v případě pozemku parc.č. 5099/3 ve vlastnictví hl. m. Prahy, resp. pozemků parc.č. 5099/1 a 5099/4 ve vlastnictví ČR (ocenění těchto dvou pozemků je potřebné pro následné ocenění věcného břemene) se jedná o pozemky komunikace; lze uvažovat, že s pozemky pod komunikacemi se obchoduje běžně; zpravidla se jedná o výkupy městem.*

Poznámka:

V lokalitě Pavího vrchu, v sousedství oceňovaných pozemků, byla v 2019 realizována Českou republikou - Ministerstvem vnitra koupě pozemků parc.č. 1473/1, 1473/2 a 1473/3 v k.ú. Smíchov od fyzických osob, a to kupní smlouvou č.říz. V-15236/2019. Tyto pozemky se nalézají v rámci části svahu mezi ulicí Na Pavím vrchu a areálem MV. Pozemky parc.č. 1473/1 a 1473/2 se rozkládají v území veřejně přístupné zeleně s převážně nelesním porostem a pozemek parc.č. 1473/3 je zastavěn jednou z řadových garáží situovaných při veřejně přístupné účelové komunikaci vedoucí k areálu. Pozemky byly koupeny za úhrnnou kupní cenu 7 000 000,- Kč, tj. při celkové výměře pozemků 1 784 m² v průměru kupní cena cca 3 924,- Kč/m². Jedná se ale o pozemky zcela jiného segmentu trhu, než pozemky, které jsou obsahem tohoto znaleckého posudku, a uvedenou kupní cenu nelze pro jejich ocenění využít!

Na základě výše uvedených skutečností je ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku, provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, resp. vyhlášky č. 441/2023 Sb. v platném znění:

1. Cenou obvyklou
2. Cenou zjištěnou

II. Věcné břemeno:

Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR se - v obou níže uvedených případech - oceňuje výnosovým způsobem podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění*), a to:

1. Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé
2. Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné

*)

Od roku 2021 došlo v zákoně č. 151/97 Sb. (a v jeho prováděcí vyhlášce) k úpravě způsobu oceňování věcných břemen. V daném případě se jedná konkr. o charakter služebnosti pozemkové, které se (kromě výjimek) oceňují výnosovým způsobem. Ten reaguje na reálný stav a vyjadřuje (měl by vyjadřovat) hodnotu reálné zátěže konkrétních věcných břemen (služebností) dle jejich "druhu" v pozemcích. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je oceňování tržního charakteru, obecně využitelné, resp. jedná se o obvyklý způsob oceňování věcných břemen a to nejenom v rámci oceňovací vyhlášky. V daném případě se použije nejenom pro ocenění věcného břemene vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné, ale také pro případ vycházejícího z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého

nájemného určeného z ceny obvyklé.

3.4. Obsah posudku

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou:
 - 1.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy
 - 1.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy
2. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou:
 - 2.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy
 - 2.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy
 - 2.2.1. Oceňovaný pozemek
 - 2.2.2. Nelesní porost na nelesním pozemku na části pozemku parc.č. 5099/3
3. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou obvyklou
4. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou zjištěnou
5. Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou obvyklou pro odvození hodnoty věcného břemene
6. Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou zjištěnou pro odvození hodnoty věcného břemene

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - vycházející z ocenění pozemků cenou obvyklou
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - vycházející z ocenění pozemků cenou zjištěnou

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovitých věcí, resp. v daném případě pozemků, byla určena základní jednotka 1 m². Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu těchto nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňovaných nemovitých věcí a srovnatelných nemovitých věcí (viz vlastní ocenění v části 4. posudku).

4.2. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou:

1.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění majetku - předmětných nemovitých věcí, které jsou obsahem tohoto 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 3.4. a 3.5.

Výměra pozemku:
Parc.č. 1472/10:

306 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. Pozemek se nalézá se v rámci území areálu Ministerstva vnitra ČR a je spolu s ostatními pozemky a stavbami areálu MV ve společném užívání, resp. tvoří s nimi jednotný funkční celek např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb. Jedná se o pozemek stavební podle § 9, odst. 2) tohoto zákona. Jedná se tedy o pozemek ve vlastnictví jednoho subjektu, který se nalézá v rámci areálu tvořeného pozemky a stavbami ve vlastnictví druhého subjektu. Z tohoto důvodu je omezeno tržní prostředí, což má zřejmý negativní vliv na možnou úroveň dosažitelné kupní ceny v případě prodeje (tato skutečnost je zohledněna jako negace v rámci koef. úvahy při porovnání s porovnávacími vzorky, které nemají tuto nebo obdobnou zátěž). Případné stavební využití tohoto pozemku je omezené, a to z důvodu vedení dvou slaboproudých kabelových vedení, které jím vedou. Vzhledem ale k okrajové poloze pozemku v rámci areálu a jeho uspořádání, resp. charakteru vedení, mají tato vedení objektivně vliv na jeho užívání a hodnotu pouze částečný. Hlavní část areálu MV se rozkládá v rámci území s funkčním využitím ozn. VVA (armáda a bezpečnost), což je obdoba funkčního využití ozn. VV (veřejné vybavení) v případě civilního využití. Má běžnou konfiguraci, možný přístup z veř. komunikace a možnost napojení na standardní inž. síť přes pozemky v rámci areálu. 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.

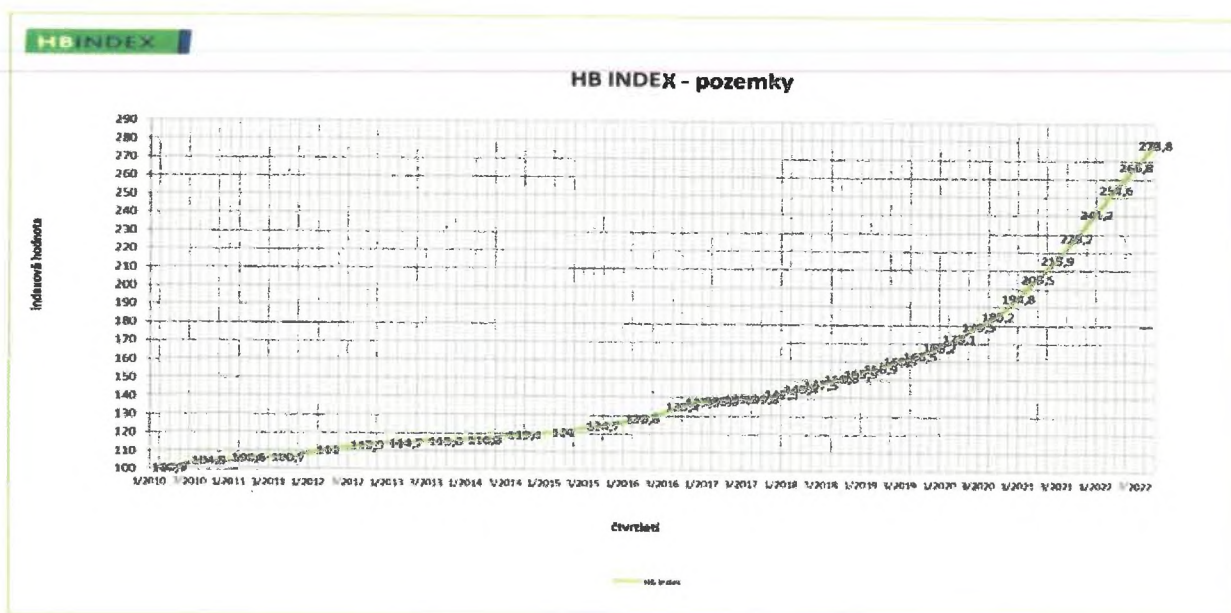
Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- 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 přepočet kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočet 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 apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV a výstavbu s uvedenými segmenty související, resp. ji podmiňující). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen. V ostatních segmentech trhu většinou takový nárůst cen nebyl a není, mnohdy byl a je i výrazně nižší. V případě segmentu pozemků pro (s) veřejné vybavení (podle ÚP ozn. VV, resp. analogicky pro VVA) lze též uvažovat s nárůstem, ale jak již bylo zmíněno, nižším. Pro ocenění inkriminovaného pozemku lze uvažovat empiricky, resp. objektivně s nárůstem kolem 2/3 nárůstu v segmentech výše uvedených, konkr. se uvažuje s koeficientem v úrovni 0,65. Tímto koef. se upravuje rozdíl indexu vývoje cen nad 1,0 při přepočtu cenových úrovní.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022“:



Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) k 2 Q 2025, resp. od Q 1/2023 do Q 2/2025, uveřejněný 7.10.2025 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	+ 7,2%

Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemky parc.č. 887/1, 887/4 a 887/5 v k.ú. Hlubočepy, volné pozemky v rámci území při ulicích K Barrandovu a Štěpařské, v době uzavření kupní smlouvy přístupné z nezpevněné komunikace, přímá možnost napojení na rozvod vodovodu, silno a slaboproudu, zhoršená na kanalizaci, nemožnost na plynovod, část pozemků má zátěž podzemními inž. sítěmi, rovinný charakter, tvar dobrý, podle ÚP ve VV, výměra celkem 7 408 m², kupní cena činila 25 000 000,- Kč, tj. 3 375,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-37312/2018-101 a vloženo 1.6.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,50
Koef. polohy:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	1,0
Koef. vybavenosti:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,70
Celkový koeficient:	1,15
Uvažovaná cena po úpravě:	3 375,- * 1,15 = 3 881,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2018 na CÚ 2/2025 a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:
 $324,5 : 145,4 = 2,23$
 $(2,23 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,80$

$$3 881,- \text{ Kč} * 1,80 = 6 986,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemky parc.č. 230/49, 230/69, 230/82, 230/84 a 230/85 v k.ú. Zadní Kopanina, pozemky v rámci území vojenského prostoru - areálu ČR-MV mimo zastavěné území Zadní Kopaniny při pokračování ulice U Skopců, pozemky byly koupeny od fyzické osoby, na některých se nalézají stavby ve vlastnictví ČR-MV, přístupné ze zpevněné komunikace, přímá možnost napojení na vodovod a elektřinu, nemožnost na veřejnou kanalizaci a plynovod, zanedbatelná zátěž podzemní inž. sítí - vodovodem, rovinný charakter, tvar dobrý, podle ÚP ve VVA, výměra celkem 6 204 m², kupní cena činila 22 000 000,- Kč, tj. 3 546,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-95205/2021-101 a vloženo 28.2.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,40
Koef. polohy:	1,15
Koef. dopravní dostupnosti:	1,05
Koef. využití:	1,0
Koef. vybavenosti:	1,20
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90

Celkový koeficient: 1,83

Uvažovaná cena po úpravě: 3 546,- * 1,83 = 6 489,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 1/2022 na CÚ 2/2025
a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 240,9 = 1,35$$

$$(1,35 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,23$$

$$6 489,- \text{ Kč} * 1,23 = 7 981,- \text{ Kč/m}^2$$

3) Pozemky parc.č. 2388/4 a 2388/6 v k.ú. Žižkov, k datu uzavření kupní smlouvy zastavěný pozemek stavbou jiného vlastníka (parc.č. 2388/4), resp. volný (parc.č. 2388/6) v rámci areálu domu dětí a mládeže „Ulita” při ul. Na Balkáně, přístupné ze zpevněné komunikace, možnost napojení na standardní inženýrské sítě přes pozemky v rámci vlastníka areálu, bez zátěže podzemními inž. sítěmi, rovinný až velmi mírně svažité charakter, tvary členité, podle ÚP ve VV, výměra celkem 36 m², vydraženo za 112 500,- Kč, tj. 3 125,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46302/2020-101 a vloženo 10.8.2020)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	0,95
Koef. polohy:	1,10
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití:	1,30
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,90

Celkový koeficient: 1,34

Uvažovaná cena po úpravě: 3 125,- * 1,34 = 4 188,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 3/2020 na CÚ 2/2025
a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 179,5 = 1,81$$

$$(1,81 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,53$$

$$4 188,- \text{ Kč} * 1,53 = 6 408,- \text{ Kč/m}^2$$

4) Pozemky parc.č. 4235/7 a 4244/1 v k.ú. Horní Počernice, pozemky v rámci volného území navazujícího na zastavěné území, v blízkosti ulic Jeřické, Leštínské a Hřidelecké, nepřístupné z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemky jiných vlastníků ze zpevněné komunikace, přímá možnost napojení na vodovod, na ostatní standardní inž. sítě přes pozemky jiných vlastníků, malá zátěž podzemní inž. sítí - vodovodem, rovinný až velmi mírně svažité charakter, tvar dobrý, podle ÚP ve VV, malá část v ZMK, výměra celkem 3 907 m², kupní cena činila 14 420 900,- Kč, tj. 3 691,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-40717/2022-101 a vloženo 1.7.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,30
Koef. polohy:	1,15
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití:	1,10
Koef. vybavenosti:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,40
- negativní:	0,70
Celkový koeficient:	1,77
Uvažovaná cena po úpravě:	3 691,- * 1,77 = 6 533,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 3/2022 na CÚ 2/2025
a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 266,8 = 1,22$$

$$(1,22 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,14$$

$$6 533,- \text{ Kč} * 1,14 = 7 448,- \text{ Kč/m}^2$$

5) Pozemky parc.č. 1151/29 a 1151/31 v k.ú. Čakovice, pozemky v rámci území areálu mateřské školy Čakovice I, ul. Něvská, jeden pozemek přístupný přímo ze zp. komunikace a druhý přes pozemky v rámci areálu, přímou možnost napojení na standardní inženýrské sítě má jeden z pozemků, druhý přes pozemky vlastníka areálu, bez zátěže inž. sítěmi, rovinný charakter, tvary nepřilíží vhodné, výměra celkem 80 m², podle ÚP ve VV, sjednaná kupní cena mezi ČR a MHP a schválená v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 9/73 ze dne 14.12.2023 činila výlučně za pozemky 402 740,- Kč, tj. cca 5 034,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-11338/2024-101 a vloženo 27.2.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,0
Koef. polohy:	1,15
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	1,05
Koef. vybavenosti:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	1,28
Uvažovaná cena po úpravě:	5 034,- * 1,28 = 6 444,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 1/2024 na CÚ 2/2025
a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 300,9 = 1,08$$

$$(1,08 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,05$$

$$6 444,- \text{ Kč} * 1,05 = 6 766,- \text{ Kč/m}^2$$

6) Pozemek parc.č. 877/8 v k.ú. Hostavice, volný pozemek navazující na území areálu mateřské školy Hostavice, ul. U Hostavického potoka, je přístupný přímo ze zp. komunikace, má přímou možnost napojení na standardní inženýrské sítě, se zanedbatelnou zátěží inž. sítěmi, tvar dobrý, rovinný až velmi mírně svažité charakter, výměra 7 102 m², podle ÚP ve VV, sjednaná kupní cena mezi právnickou osobou a MHP a schválená v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 9/74

ze dne 14.12.2023 činila 39 061 000,- Kč, tj. 5 500,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-69915/2023-101 a vloženo 22.12.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,50
Koef. polohy:	1,15
Koef. dopravní dostupnosti:	1,05
Koef. využití:	1,0
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,70

Celkový koeficient: 1,27

Uvažovaná cena po úpravě: 5 500,- * 1,27 = 6 985,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2023 na CÚ 2/2025 a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 298,8 = 1,09$$

$$(1,09 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,06$$

$$6 985,- \text{ Kč} * 1,06 = 7 404,- \text{ Kč/m}^2$$

7) Pozemky parc.č. 872/27, 872/30, 872/31 a 872/32 v k.ú. Malešice, pozemky v rámci volného území navazujícího na školský areál, při ul. Malešické, přístupné z veřejné komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, částečná zátěž podzemní inž. sítí, rovinný až velmi mírně zvlněný charakter, celkový tvar dobrý, podle ÚP převážně ve VV, zhruba 20% v ZMK, výměra celkem 16 670 m², kupní cena činila 73 899 319,- Kč, tj. cca 4 433,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-65248/2024-101 a vloženo 6.11.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,80
Koef. polohy:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití:	1,20
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,70

Celkový koeficient: 1,51

Uvažovaná cena po úpravě: 4 433,- * 1,51 = 6 694,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2024 na CÚ 2/2025 a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$324,5 : 313,1 = 1,04$$

$$(1,04 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,03$$

$$6 694,- \text{ Kč} * 1,03 = 6 895,- \text{ Kč/m}^2$$

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(6 986,- + 7 981,- + 6 408,- + 7 448,- + 6 766,- + 7 404,- + 6 895,-) * 1/7 = 7 127,- \text{ Kč/m}^2$$

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 oceňovaného pozemku

zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 7 130,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 1472/10:

$306 \text{ m}^2 * 7 130,- \text{ Kč/m}^2 =$

2 181 780,- Kč

1.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění majetku - předmětných nemovitých věcí, které jsou obsahem tohoto 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 3.4. a 3.5.

Výměra pozemku:

Parc.č. 5099/3:

140 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. I když je pozemek v katastru nemovitostí evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace, tak vlastní komunikace se nalézá pouze na jeho části. Jedná se o střední část veřejně přístupné účelové komunikace (ve smyslu § 7 zákona č. 13/97 Sb.), která je prodloužením ulice Na Pavím vrchu a která vede k uvedenému areálu MV. Komunikace má zpevněný - dlážděný povrch z kamenných a betonových kostek. Další část pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci, v rámci zeleně podél ní. Přesto, že vlastní komunikace se nalézá pouze na části pozemku, oceňuje se celý (celá jeho výměra) jako pozemek komunikace. Jak již bylo uvedeno, je v katastru nemovitostí evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace a nelze do budoucna vyloučit, že i část mimo vlastní současnou komunikaci by mohly být jako komunikace užívána, případně by mohla být stávající komunikace rozšířena, mohly by být zřízeny parkovací zálivy apod. 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 ± 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., podstatně 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 volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a

porovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné podstatné skutečnosti; 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. Ceny pozemků veřejné zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství apod. - např. oproti pozemkům stavebním - dlouhodobě zaznamenávají stagnaci, příp. velmi pozvolný růst. Pro zohlednění případné neaktuálnosti porovnávacích vzorků není proto u pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství využit index vývoje cen pozemků vydávaný ČSOB, a.s.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními (s pozemky veř. místních komunikací III. třídy, příp. veřejně přístupných účelových, a to bez odpočtu případných věcných břemen na pozemcích váznoucích):

1) Pozemek parc.č. 1227/38 v k.ú. Libeň, ul. U Stírky - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 1 390 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 9/71 ze dne 14.12.2023 činila 2 821 700,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-7890/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,05 = 2 132,- Kč/m ²

2) Části pozemků parc.č. 123 a 124 v k.ú. Záběhlce, ul. Na Botiči - části pozemků pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra celkem 446 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila u těchto částí pozemků celkem 905 380,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46824/2024-101)

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:	2 030,- * 1,0 = 2 030,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 4943/3 v k.ú. Smíchov, ul. Na Kovářce a U Dívčích hradů - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 218 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 14/58 ze dne 23.5.2024 činila 440 360,- Kč, tj. 2 020,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-39237/2024-101)

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:	$2\,020,- * 1,0 = 2\,020,- \text{ Kč/m}^2$

4) Pozemek parc.č. 3320/24 v k.ú. Krč, ul. Před Nádražím - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 57 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/98 ze dne 20.6.2024 činila 116 850,- Kč, tj. 2 050,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46827/2024-101)

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:	$2\,050,- * 1,0 = 2\,050,- \text{ Kč/m}^2$

5) Pozemek parc.č. 3173/6 v k.ú. Strašnice, ul. Strančická - pozemek pod částí nekvalitní veř. přístupné účelové komunikace, výměra 85 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/107 ze dne 12.9.2024 činila pro tento pozemek 170 000,- Kč, tj. 2 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-66094/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	$2\,000,- * 1,05 = 2\,100,- \text{ Kč/m}^2$

6) Pozemek parc.č. 4394/32 v k.ú. Vinohrady, mezi ul. Orakarova a Perucká - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 7 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 21/33 ze dne 27.2.2025 činila 15 190,- Kč, tj. 2 170,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-26108/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	$2\,170,- * 0,95 = 2\,062,- \text{ Kč/m}^2$

7) Pozemek parc.č. 4501/47 (část s komunikací) v k.ú. Strašnice, v rámci ul. Nad Svahy - část pozemku pod veř. přístupnou účelovou komunikací, výměra této části 273 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 24/37 ze dne 22.5.2025 činila celkem pro tuto část pozemku 573 300,- Kč, tj. 2 100,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-41178/2025-101)

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:	2 100,- * 1,0 = 2 100,- Kč/m ²

8) Pozemky parc.č. 491/4, 2410/38 a části parc.č. 46/20, a 2279/20 v k.ú. Holešovice, v rámci ul. Varhulíkova, Za Elektrárnou a Partyzánská - pozemky pod částmi veř. místních komunikací III. třídy, výměra celkem 313 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/46 ze dne 12.12.2024 činila celkem pro tyto pozemky 638 520,- Kč, tj. 2 040,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-15962/2025-101)

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:	2 040,- * 1,0 = 2 040,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(2 132,- + 2 030,- + 2 020,- + 2 050,- + 2 100,- + 2 062,- + 2 100,- + 2 040,-) * 1/8 = 2 067,- 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 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 2 070,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 5099/3:

140 m² * 2 070,- Kč/m² =

289 800,- Kč

2. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou:

2.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou:

Popis pozemku a další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.4. a 3.5. posudku.

Pozemek je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako zeleň. Jedná ale o pozemek, který se nalézá v rámci oploceného areálu MV, kde je se stavbami a s ostatními pozemky ve

společném užívání, resp. tvoří spolu s nimi jednotný funkční celek ve smyslu § 9, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb. Jedná se o pozemek stavební podle § 9 citovaného zákona. Vzhledem k této skutečnosti se oceňuje podle § 4, odst. 1) vyhlášky. Další podstatné skutečnosti jsou zřejmé dále z vlastního ocenění, resp. indexů I_T , I_O a I_P .

Ocenění:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (pozemek v jednotném funkčním celku se stavbami a pozemky ve vlastnictví jiného subjektu) nelze pro nedostatek informací objektivně hodnotit. Proto se v daném případě uvažuje rovnovážný stav.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Nezastavěný pozemek, ale situovaný v rámci souboru pozemků, resp. v jednotném funkčním celku s pozemky a stavbami ve vlastnictví jiného subjektu - znak se uvažuje jako rozdílní vlastníci staveb a pozemků.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Nebyly zjištěny výraznější pozitivní, resp. negativní změny v okolí, které by měly vliv na prodejnost pozemku.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, pronájem, právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Výrazně negativní vliv na prodejnost má skutečnost, že oceňovaný pozemek je situován v rámci areálu, resp. v rámci souboru pozemků a staveb ve vlastnictví jiného subjektu, se kterými je společně užíván a tvoří s nimi jednotný funkční celek. Z tohoto důvodu je omezeno tržní prostředí, což má zřejmý negativní vliv na možnou úroveň dosažitelné kupní ceny v případě prodeje. Předchozí znaky tuto skutečnost buďto neřeší (týkají se jiných skutečností), nebo zcela nedostatečně (znak č. 2). Proto se citovaný negativní faktor ještě zohledňuje ve znaku č. 5 (jako objektivní se jeví zohlednění min. kolem dvou třetin intervalu). Dále se v rámci tohoto znaku zohledňuje skutečnost, že pozemky daného segmentu trhu se obchodují jednoznačně za výrazně nižší kupní ceny, než uvažuje pro tento sektor pozemků ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky (viz ocenění pozemku cenou obvyklou v tomto posudku). Vzhledem k uvedeným skutečnostem se jako zcela adekvátní jeví zohlednění - ponížení v rámci možného intervalu.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Vzhledem k poloze předmětného pozemku povodňové riziko není.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení	II	1,00

a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0.

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,670$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Ve smyslu § 48a vyhlášky pro administrativní budovy - příl.č. 3, tab.č. 3, sloupec "i".	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Nejblíže převažuje obytná zástavba.	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Poloha v rámci areálu s napojením na standardní inženýrské sítě.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Dostupnost OV v přímém okolí je s ohledem na polohu pozemku zhoršená.	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, možnost parkování v rámci areálu, též na pozemku.	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávky autobusů a tramvají ve vzdálenosti nad 200 m, dostupnost centra lze hodnotit ještě jako dobrou, ale k přírůžce nebylo shledáno důvodné opodstatnění.	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Možnost komerčního využití se v daném případě neuvažuje (pozemek v rámci areálu státu, v užívání MV).	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Konfliktní skupiny nebyly zjištěny.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Další podstatné vlivy ve vztahu k indexu polohy nebyly shledány kromě poměrně značné pěší vzdálenosti areálu MV od zastávek MHD (nad 500 m) a svažité konfiguraci terénu (přístup k Pavímu vrchu je mimo severozápadní strany v rámci svahu o převážně značné svažitosti). Z těchto důvodů se jako adekvátní jeví srážka kolem třetiny intervalu.	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,728$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Nepříliš vhodný tvar úzkého obdélníka. Srážka se uvažuje v	I	-0,02

- daném případě v polovině intervalu.
- | | | |
|--|-----|-------|
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Velmi mírný svah (do 15%) s orientací k východu. | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Ztížené základové podmínky nebyly zjištěny, resp. doloženy. | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - V rámci pozemku vedou dle mapy inženýrských sítí dvě slaboproudá vedení, která mají svá ochranná pásma. Jako adekvátní se jeví zohlednění v polovině intervalu. | II | -0,02 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku - V rámci pozemku vedou dle mapy inženýrských sítí dvě slaboproudá vedení. Jako adekvátní se jeví zohlednění kolem poloviny intervalu. | III | -0,03 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy nebyly zjištěny. | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,670 * 0,930 * 0,728 = 0,454$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	31 002,-	0,454		14 074,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha v jedn. funkčním celku	1472/10	306	14 074,91	4 306 922,46
Stavební pozemek - celkem			306		4 306 922,46

Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - cena zjištěná celkem = 4 306 922,46 Kč

2.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou:

2.2.1. Pozemek

Popis pozemku a další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.2. a 3.3. posudku.

Pozemek se oceňuje podle § 4, odst. 3) vyhlášky, a to jako pozemek účelové komunikace. Pozemek je situován mimo sídelní část obce, v rámci zastavěného území. Komunikace na pozemku (na jeho části s vlastní komunikací) má povrch zpevněný. Cena se upravuje podle znaku č. 4 o srážku, a to s ohledem na reálnou úroveň realizovatelných cen na trhu (realizované ceny pozemků tohoto segmentu trhu v rámci města), která nedosahuje jednoznačně, resp. objektivně úrovně uvažované jako základní ve vyhlášce. Jako zcela adekvátní se jeví zohlednění - srážka na možné horní hranici

intervalu. S komerční využitelností v daném případě nelze uvažovat.

Jak již bylo uvedeno u ocenění pozemku cenou obvyklou, také při ocenění cenou zjištěnou se nepřihlíží ke skutečnosti, že část pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci, v rámci zeleně podél ní. Pozemek se oceňuje celý (celá jeho výměra) jako pozemek komunikace. Jak již bylo uvedeno, je v katastru nemovitostí evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace a nelze do budoucna vyloučit, že i část mimo vlastní současnou komunikaci by mohly být jako komunikace užívána, případně by mohla být stávající komunikace rozšířena, mohly by být zřízeny parkovací zálivy apod.

Ocenění:

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,120$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	31 002,-	0,120 1,000	3 720,24
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			4 650,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5099/3	140	4 650,30	651 042,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			140		651 042,-

2.2.2. Nelesní porost na nelesním pozemku na části pozemku parc.č. 5099/3

Jedná se o listnatou stromovou zeleň tvořenou zejména javory (mléčem a babykou), v malé míře lípou srdčitou a jasany ztepilými o ploše zhruba 43 m². Skutečnosti o porostu byly zjištěny při

místním šetření, tj. skupiny dřevin a jejich podíly, střední výška (cca 15 m) a stáří (cca 50 roků), a to odb. odhadem a dále z taxačních tabulek ÚHÚL.

Nelesní porosty: § 44

JV - javor mlč a babyka (JV - javor mlč a babyka) na pozemku p.č.: 5099/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 6	rovnávací bonita: 6	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 43 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	705,20
součinitel rovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	80,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,75
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,90
JV - javor mlč a babyka celkem: [Kč]	=	2 513,33

LP - lípa srdčitá (LP - lípa srdčitá) na pozemku p.č.: 5099/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 6	rovnávací bonita: 6	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 43 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	705,20
součinitel rovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,75
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,90
LP - lípa srdčitá celkem: [Kč]	=	314,15

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 5099/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 43 m ² * 16,52 Kč/m ²	=	710,36
součinitel rovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,75
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,90
JS - jasan ztepilý celkem: [Kč]	=	237,34

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	3 064,82
---	---	----------

Nelesní porost na nelesním pozemku na části pozemku parc.č. 5099/3 = 3 064,82 Kč

Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou – rekapitulace:

2.2.1. Pozemek: 651 042,- Kč

Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou - cena zjištěná celkem = 654 106,82 Kč

3. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou obvyklou:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění majetku - předmětných nemovitých věcí, které jsou obsahem tohoto 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 3.4. a 3.5.

Výměra pozemku:

Parc.č. 1474/4:

102 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. Na pozemku se nalézá inženýrská stavba - větrací objekt tunelu Mrázovka (v mapě ozn. jako „Věž větrací šachty tunelu Mrázovka”), součástí vybrané veřejné komunikační sítě města. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dtto, resp. viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty vč. poznámky ozn. *) jako v případě ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními (s pozemky staveb inženýrských vybrané komunikační sítě města a jejich součástí):

1) Pozemky parc.č. 5927/2, 5855/4 a 2845/133 v k.ú. Záběhlíce - pozemky pod částí stavby SO 101 Přímá větev Jižní spojka - Spořilovská - veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra celkem 1 538 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/52 ze dne 24.5.2019 činila 3 691 200,- Kč, tj. 2 400,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46878/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,21
Uvažovaná cena:	2 400,- * 1,21 = 2 904,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 2417/2 v k.ú. Zbraslav - pozemek přímo související se stavbou podchodu stavby č. 44810 D4- mimoúrovňové křížení ul. Strakonické - v rámci veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra 250 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/39 ze dne 28.4.2022 činila 823 480,- Kč, tj. cca 3 294,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-52484/2022-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,10
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,16
Uvažovaná cena:	$3\,294,- * 1,16 = 3\,821,- \text{ Kč/m}^2$

3) Pozemky parc.č. 3407/6, 2407/7 a 3168/74 v k.ú. Zbraslav - pozemky přímo související se stavbou podchodu stavby č. 44810 D4- mimoúrovňové křížení ul. Strakonické - v rámci veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra celkem 111 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 35/42 ze dne 24.3.2022 činila 352 800,- Kč, tj. cca 3 178,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-28047/2022-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	$3\,178,- * 1,10 = 3\,496,- \text{ Kč/m}^2$

4) Pozemek parc.č. 4292/64 v k.ú. Dejvice - pozemek mostního pilíře mostu ul. Svatovítské, přímo související se stavbou městského okruhu č. 9515 MO Myslbekova - Prašný most, v rámci veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra 25 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 4/6 ze dne 25.5.2023 činila 116 600,- Kč, tj. 4 664,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-40809/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	$4\,664,- * 0,95 = 4\,431,- \text{ Kč/m}^2$

5) Pozemek parc.č. 2673/2 v k.ú. Záběhlce - pozemek pod částí stavby SO 101 Přímá větev Jižní spojka - Spořilovská - veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra 97 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 39/133 ze dne 8.9.2022 činila bez různých poplatků 298 000,- Kč, tj. cca 3 072,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-58421/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0

Celkový koeficient: 1,05
Uvažovaná cena: 3 072,- * 1,05 = 3 226,- Kč/m²

6) Id. 1/2 pozemků parc.č. 3350/7 a 3350/9 v k.ú. Krč - pozemky pod částí stavby Jižní spojky (vč. jejích součástí) v blízkosti mimoúrovňového křížení s ul. 5. května (pokračuje dálnicí D1) - veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra celkem 13 248 m², kupní cena podle kupní smlouvy mezi fyzickými osobami činila za id. 1/2 pozemků 20 534 400,- Kč, tj. 3 100,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-38324/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,10
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,10
Uvažovaná cena: 3 100,- * 1,10 = 3 410,- Kč/m²

7) Id. 66/2592 pozemků parc.č. 3471/4, 3472/1, 3473/7 a 3473/9 v k.ú. Michle - pozemky pod částí stavby Jižní spojky (vč. jejích součástí) v blízkosti mimoúrovňového křížení s ul. 5. května (pokračuje dálnicí D1) - veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra celkem 13 955 m², kupní cena podle kupní smlouvy mezi právnickými osobami činila pro tyto pozemky, resp. za id. 66/2592 těchto pozemků 1 045 611,24 Kč, tj. cca 2 943,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-44614/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,10
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,10
Uvažovaná cena: 2 943,- * 1,10 = 3 237,- Kč/m²

8) Pozemek parc.č. 2176/9 v k.ú. Uhřetěves - pozemek v rámci ul. Ke Kříži, v místě železničního mostu (na pozemku se nalézá část konstrukce mostu) - veř. místní komunikace vybrané sítě města, výměra 39 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 21/28 ze dne 27.2.2025 činila 151 840,- Kč, tj. cca 3 893,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-32459/2025-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,05
Koef. výměry: 0,95
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,0
Uvažovaná cena: 3 893,- * 1,0 = 3 893,- Kč/m²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(2\,904,- + 3\,821,- + 3\,496,- + 4\,431,- + 3\,226,- + 3\,410,- + 3\,237,- + 3\,893,-) \cdot 1/8 = 3\,552,- \text{ Kč/m}^2$$

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 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 3 550,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 1474/4:

$$102 \text{ m}^2 \cdot 3\,550,- \text{ Kč/m}^2 =$$

362 100,- Kč

4. Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou zjištěnou:

Popis pozemku a další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.2. a 3.3. posudku.

Jak již bylo uvedeno, pozemek je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, což je v rozporu se skutečností. Na pozemku se nalézá stavba - objekt větracího objektu tunelu Mrázovka (komín). Pozemek se oceňuje se smyslu § 9, odst. 3) zákona č. 151/97 Sb., tj. podle skutečného stavu. Na pozemku se nalézá objekt, který se součástí, resp. příslušenstvím tunelu, který je stavbou inženýrskou. Vzhledem k této skutečnosti se pozemek neoceňuje jako komunikace, ale jako pozemek stavby inženýrské podle § 4 odst. 1) vyhlášky. Další podstatné skutečnosti jsou zřejmé dále z vlastního ocenění, resp. indexů I_T, I_O a I_p. Jedná se o pozemek stavební podle § 9 citovaného zákona.

Ocenění:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (pozemek se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu) nelze pro nedostatek informací objektivně hodnotit. Proto se v daném případě uvažuje rovnovážný stav.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zastavěný pozemek stavbou ve vlastnictví jiného subjektu.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Nebyly zjištěny výraznější pozitivní, resp. negativní změny v okolí, které by měly vliv na prodejnost pozemku.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, pronájem, právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Výrazně negativní vliv ve vztahu k případné prodejnosti má skutečnost, že na oceňovaném pozemku se nalézá stavba ve vlastnictví jiného subjektu. Z tohoto důvodu je výrazně omezeno tržní prostředí, což má zřejmý negativní vliv na možnou úroveň dosažitelné kupní ceny v případě prodeje. Předchozí znaky tuto skutečnost buďto neřeší (týkají se jiných skutečností), nebo zcela nedostatečně (znak č. 2). Proto se citovaný negativní faktor ještě zohledňuje v tomto znaku č. 5 (jako objektivní se jeví zohlednění min. kolem dvou třetin intervalu). Dále se v rámci tohoto	I	-0,30

znaku zohledňuje skutečnost, že pozemky daného segmentu trhu se obchodují jednoznačně za výrazně nižší kupní ceny, než uvažuje pro tento sektor pozemků ocenění cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky (viz ocenění pozemku cenou obvyklou v tomto posudku). Vzhledem k uvedeným skutečnostem se jako zcela adekvátní jeví zohlednění - ponížení v rámci možného intervalu.

- | | | |
|--|-----|------|
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Vzhledem k poloze předmětného pozemku povodňové riziko není. | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0. | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0. | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3 se znak nehodnotí, resp. je roven 1,0. | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,670$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Ve smyslu § 48a vyhlášky pro inženýrské stavby - příl.č. 3, tab.č. 4, sloupec "h".	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - Nejblíže se nalézá administrativní objekty a dále obytná zástavba.	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - V místě, kde se pozemek nalézá, je možnost napojení pouze na některé sítě.	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu - Vzhledem ke komunikačnímu vybavení města nebylo shledáno důvodné opodstatnění k přiřazce.	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - Ke srážce nebylo shledáno důvodné opodstatnění.	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - Možnost komerčního využití se v daném případě neuvažuje.	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Další podstatné vlivy ve vztahu k indexu polohy nebyly shledány kromě poměrně značné pěší vzdálenosti areálu MV od zastávek MHD (nad 500 m) a svažité konfiguraci terénu (přístup k Pavímu vrchu je mimo severozápadní strany v rámci svahu o převážně značné svažitosti). Z těchto důvodů se jako adekvátní jeví srážka kolem třetiny intervalu.	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,540$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Nepříliš vhodný kruhový tvar a velikost. Srážka se uvažuje v daném případě na horní hranici intervalu.	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Rovina až velmi mírný svah.	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Ztížené základové podmínky nebyly zjištěny, resp. doloženy.	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku - V rámci pozemku vede dle mapy inženýrských sítí větrací šachta. Jako adekvátní se jeví zohlednění - srážka na horní hranici intervalu.	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,920$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 0,920 * 0,540 = 0,333$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	31 002,-	0,333		10 323,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	pozemek zastavěný stavbou větracího objektu	1474/4	102	10 323,67	1 053 014,34
Stavební pozemek - celkem			102		1 053 014,34

Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - = **1 053 014,34 Kč**
ocenění cenou zjištěnou - cena zjištěná celkem

5. Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - **ocenění cenou obvyklou pro odvození hodnoty věcného břemene:**

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b) - „K ocenění majetku - předmětných nemovitých věcí, které jsou obsahem tohoto 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 3.4. a 3.5.

Výměra pozemků:

Parc.č. 5099/1:

398 m²

Parc.č. 5099/4:

48 m²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.4. Na pozemcích se nalézá část inženýrské stavby - veřejně přístupné účelové komunikace, která je prodloužením veřejné místní komunikace III. třídy (ulice Na Pavím vrchu) - tedy na pozemku parc.č. 5099/1 se nalézá pouze na části plochy a na pozemku parc.č. 5099/4 zcela. Jak již bylo uvedeno u pozemku parc.č. 5099/3 - přesto, že vlastní komunikace se nalézá pouze na části pozemku parc.č. 5099/1, oceňuje se celý (celá jeho výměra) jako pozemek komunikace. Jak již bylo též uvedeno, je v katastru nemovitostí evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace a nelze do budoucna vyloučit, že i část mimo vlastní současnou komunikaci by mohly být jako komunikace užívána. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dtto, resp. viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty vč. poznámky ozn. *) jako v případě ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními (s pozemky veř. místních komunikací III. třídy a účelových) - dtto, resp. viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou.

Průměrná hodnota (cena) 1 m² - dtto jako v případě ocenění pozemku parc.č. 5099/3 cenou obvyklou, tj. 2 067,- 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 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 2 070,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 5099/1 a 5099/4 (pro odvození hodnoty věcného břemene):

Parc.č. 5099/1:

398 m² * 2 070,- Kč/m² =

823 860,- Kč

Parc.č. 5099/4:

48 m² * 2 070,- Kč/m² =

99 360,- Kč

Celkem:

923 220,- Kč

6. Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou zjištěnou pro odvození hodnoty věcného břemene:

Popis pozemků a další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.2. a 3.3. posudku.

Pozemky se oceňují, tak jako pozemek parc.č. 5099/3 ve vlastnictví HMP, podle § 4, odst. 3) vyhlášky, tedy jako pozemky účelové komunikace. Jsou též situovány mimo sídelní část obce, v rámci zastavěného území. Komunikace na pozemcích (v případě pozemku parc.č. 5099/1 pouze na jeho části) má povrch zpevněný. Cena se opět upravuje podle znaku č. 4 o srážku, a to s ohledem na reálnou úroveň realizovatelných cen na trhu (realizované ceny pozemků tohoto segmentu trhu v rámci města), která nedosahuje jednoznačně, resp. objektivně úrovně uvažované jako základní ve vyhlášce. Jako zcela adekvátní se jeví zohlednění - srážka na horní hranici intervalu. S komerční využitelností v daném případě nelze uvažovat.

Jak již bylo uvedeno u ocenění pozemků cenou obvyklou, také při ocenění cenou zjištěnou se nepřihlíží ke skutečnosti, že část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci, zejm. v rámci zeleně podél ní. I tento pozemek se oceňuje celý (celá jeho výměra) jako pozemek komunikace. Jak již bylo uvedeno, je v katastru nemovitostí evidován ve zp. využití jako ostatní komunikace a nelze do budoucna vyloučit, že i část mimo vlastní současnou komunikaci by mohly být jako komunikace užívána, případně by mohla být stávající komunikace rozšířena, mohly by být zřízeny parkovací zálivy apod.

Ocenění:

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,120$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	31 002,-	0,120	1,000	3 720,24

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než $ZC \cdot 0,15$.

4 650,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5099/1	398	4 650,30	1 850 819,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5099/4	48	4 650,30	223 214,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			446		2 074 033,80

Pozemky parc.č. 5099/1 a 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - = 2 074 033,80 Kč
MV - ocenění cenou zjištěnou pro odvození hodnoty věcného břemene - cena zjištěná celkem

Věcná břemena a závady oceňované samostatně:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - vycházející z ocenění pozemků cenou obvyklou:

Identifikace nemovité věci, k níž se budoucí věcné břemeno (služebnost) bude vztahovat:
Pozemky parc.č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4 v katastrálním území Smíchov.

Smluvní strany z budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):

Budoucí povinný - hl. město Praha

Budoucí oprávněný - Česká republika, příslušnost hospodaření s majetkem pro Ministerstvo vnitra

Obsah budoucího věcného břemene (služebnosti):

Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a též přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (v případě pozemků parc.č. 5099/3 a 5099/1 na jejich částech).

Rozsah budoucího věcného břemene (služebnosti):

Předmětné věcné břemeno bude váznout na celých dotčených pozemcích, resp. v celé jejich výměře, tj.:

Parc.č. 5099/1:	398 m ²
Parc.č. 5099/3:	140 m ²
Parc.č. 5099/4:	48 m ²

Délka trvání budoucího věcného břemene (služebnosti):

Doba trvání předmětného věcného břemene není v objednávce uvedena. Z logiky věci lze dovodit, že by tak mělo být na dobu neurčitou, resp. jako časově neomezené, případně na dobu životnosti stavby na pozemku parc.č. 1474/4.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):

V tomto případě se jedná o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pozemkové.

Uvažovaný roční užitek:

Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemků, které by měly být dotčeny inkriminovaným věcným břemenem - viz ocenění pozemků cenou obvyklou: 2 070,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) pozemků, které by měly být dotčeny inkriminovaným věcným břemenem:

Parc.č. 5099/1:	
398 m ² * 2 070,- Kč/m ² =	823 860,- Kč
Parc.č. 5099/3:	
140 m ² * 2 070,- Kč/m ² =	289 800,- Kč
Parc.č. 5099/4:	
48 m ² * 2 070,- Kč/m ² =	99 360,- Kč
Celkem:	1 213 020,- Kč

Poznámka:

Koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Věcná břemena ve smyslu služebnosti spočívají v právu vstupu a vjezdu (přístupu a příjezdu, chůze a jízdy) na (po) pozemcích, na kterých se nalézají např. veřejné komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, zeleň, resp. veřejné prostranství je zatěžují v malé až velmi malé míře. Vzhledem k charakteru věcného břemene se v daném případě jako adekvátní, resp. objektivní jeví míra podílu užívání, resp. výše omezení užívání zatížených nemovitých věcí v rozsahu do 10%!

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

Roční nájemné: [Kč/rok]

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

Ročních užitek: [Kč/rok]

Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

Roční užitek: [Kč]

Míra kapitalizace: 8,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 6\,065,10 / 8,0 \%$$

	1 213 020,-
*	0,05
=	60 651,-
-	0,-
=	60 651,-
*	10 %
=	6 065,10

Hodnota věcného břemene vycházející z ocenění pozemků cenou obvyklou činí = 75 813,75 Kč

Hodnota věcného břemene vycházející z ocenění pozemků cenou obvyklou činí po zaokrouhlení = 75 810,- Kč

2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - vycházející z ocenění pozemků cenou zjištěnou:

Identifikace nemovité věci, k níž se budoucí věcné břemeno (služebnost) bude vztahovat:

Pozemky parc.č. 5099/1, 5099/3 a 5099/4 v katastrálním území Smíchov.

Smluvní strany z budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):

Budoucí povinný - hl. město Praha

Budoucí oprávněný - Česká republika, příslušnost hospodaření s majetkem pro Ministerstvo vnitra

Obsah budoucího věcného břemene (služebnosti):

Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a též přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (v případě pozemků parc.č. 5099/3 a 5099/1 na jejich částech).

Rozsah budoucího věcného břemene (služebnosti):

Předmětné věcné břemeno bude váznout na celých dotčených pozemcích, resp. v celé jejich výměře, tj.:

Parc.č. 5099/1:	398 m ²
Parc.č. 5099/3:	140 m ²
Parc.č. 5099/4:	48 m ²

Délka trvání budoucího věcného břemene (služebnosti):

Doba trvání předmětného věcného břemene není v objednávce uvedena. Z logiky věci lze dovodit, že by tak mělo být na dobu neurčitou, resp. jako časově neomezené, případně na dobu životnosti stavby na pozemku parc.č. 1474/4.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):

V tomto případě se jedná o věcné břemeno „in rem“, kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci, pro kterou se břemeno zřizuje. Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pozemkové.

Uvažovaný roční užitek:

Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² pozemků, které by měly být dotčeny

inkriminovaným věcným břemenem - viz ocenění pozemků cenou zjištěnou: 4 650,30 Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) pozemků, které by měly být dotčeny

inkriminovaným věcným břemenem:

Parc.č. 5099/1:	
398 m ² * 4 650,30 Kč/m ² =	1 850 819,40 Kč
Parc.č. 5099/3:	
140 m ² * 4 650,30 Kč/m ² =	651 042,- Kč
Parc.č. 5099/4:	
48 m ² * 4 650,30 Kč/m ² =	223 214,40 Kč
Celkem:	2 725 075,80 Kč

Poznámka:

Koeficient míry užítu, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítu plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Věcná břemena ve smyslu služebnosti spočívají v právu

vstupu a vjezdu (přístupu a příjezdu, chůze a jízdy) na (po) pozemcích, na kterých se nalézají např. veřejné komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, zeleň, resp. veřejné prostranství je zatěžují v malé až velmi malé míře. Vzhledem k charakteru věcného břemene se v daném případě jako adekvátní, resp. objektivní jeví míra podílu užívání, resp. výše omezení užívání zatížených nemovitých věcí v rozsahu do 10%!

Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

Roční nájemné: [Kč/rok]

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

Ročních užitek: [Kč/rok]

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

Roční užitek: [Kč]

Míra kapitalizace: 8,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 13\,625,38 / 8,0 \%$$

	2 725 076,-
*	0,05
=	136 253,80
-	0,-
=	136 253,80
*	10 %
=	13 625,38

Hodnota věcného břemene vycházející z ocenění pozemků cenou zjištěnou činí = **170 317,25 Kč**

Hodnota věcného břemene vycházející z ocenění pozemků cenou zjištěnou činí po zaokrouhlení = **170 320,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou:

- 1.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou: 2 181 780,- Kč
- 1.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou: 289 800,- Kč

1. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou obvyklou celkem: **2 471 580,- Kč**

2. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou:

- 2.1. Pozemek parc.č. 1472/10 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou: 4 306 922,50 Kč
- 2.2. Pozemek parc.č. 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou: 654 106,80 Kč
- 2.2.1. Oceňované pozemky 651 042,- Kč
- 2.2.2. Nelesní porost na nelesním pozemku, konkr. 3 064,80 Kč

na části pozemku parc.č. 5099/3

654 106,80 Kč

2. Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou celkem: 4 961 029,30 Kč

Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy - ocenění cenou zjištěnou celkem po zaokrouhlení: **4 961 030,- Kč**

3. **Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou obvyklou:**

Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou obvyklou: **362 100,- Kč**

4. **Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra - ocenění cenou zjištěnou:**

Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou zjištěnou: 1 053 014,30 Kč

Pozemek parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR - MV - ocenění cenou zjištěnou po zaokrouhlení: **1 053 010,- Kč**

Věcná břemena a závady oceňované samostatně:

1. **Věcné břemeno** ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - ***vycházející z ocenění pozemků cenou obvyklou:***

75 810,- Kč

2. **Věcné břemeno** ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR - ***vycházející z ocenění pozemků cenou zjištěnou:***

170 320,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Zjištěná cena pozemků byla určena (odhadnuta) postupem stanoveným příslušnými ustanoveními zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou. Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí byla stanovena (odhadnuta) postupem, resp. způsobem uvedeným v části „Popis postupu při analýze dat“ a části 3. posudku, s využitím všech dostupných relevantních údajů, a to podle nejlepšího vědomí a svědomí znalce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií, jako jsou např. poloha, výměra a další pozitivní/negativní faktory. Při určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl použitý porovnávací způsob; vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (pozemků). Obvyklá cena pozemků vychází v daném případě z váženého průměru upravených sjednaných cen 1 m² srovnatelných pozemků, která byla vynásobena jejich výměrou, a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovitých věcí (pozemků):

V případě všech oceňovaných pozemků žádné podstatné nebyly shledány.

Slabé stránky nemovitých věcí (pozemků):

V případě pozemku parc.č. 1472/10 ve vlastnictví HMP se jedná zejména o jeho polohu v rámci areálu ve vlastnictví jiného subjektu (ČR - MV, tím je omezeno tržní prostředí) a o jeho částečnou zátěž slaboproudým kabelovým vedením.

V případě pozemku parc.č. 5099/3 ve vlastnictví HMP, na kterém se nalézá část veř. přístupné účelové komunikace, jde o skutečnost, že stavba komunikace je opět ve vlastnictví jiného subjektu (ČR - MV) a na části se vlastní komunikace nyní nenalézá.

V případě pozemku parc.č. 1474/4 ve vlastnictví ČR - MV, na kterém se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka, se jedná znovu o skutečnost, že stavba větracího objektu je opět ve vlastnictví jiného subjektu (HMP).

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu svého postupu, resp. jednotlivých kroků, které na sebe navazují. Kroky analýzy dat souvisí s tím, jak byla data pro analýzu připravena, resp. zpracována. Lze se objektivně domnívat, že výsledky analýzy dat byly natolik dostačující, že je možné je uspokojivě interpretovat, tedy dostatečně odůvodnit závěr znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

6.1.1. Citace odborné otázky - zadání znaleckého posudku:

Ocenění:

I. Pozemků:

1. Pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy pozemek parc.č. 1472/10 se nalézá v rámci území oploceného areálu účelového zařízení MV ČR - Krulišovy vily (Radiokomunikační a měřicí středisko MV ČR) a pozemek parc.č. 5099/3 v rámci části veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR, která je pokračováním ulice Na Pavím vrhu (část tohoto pozemku se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), *bez ocenění staveb nalézajících se v rámci pozemku parc.č. 1472/10 (oplocení) a na pozemku parc.č. 5099/3 (povrch - stavba komunikace), neboť ty jsou ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra,*
2. Pozemku parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra, na kterém se nalézá stavba větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če, *bez ocenění stavby uvedeného větracího objektu, neboť ten je ve vlastnictví hl. města Prahy,*

podle stavu k datu ocenění, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, resp. vyhlášky

č. 441/2023 Sb. v platném znění:

1. *Cenou obvyklou*

2. *Cenou zjištěnou*

II. Věcného břemene ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR), které se nalézají v rámci výše uvedené účelové komunikace vedoucí k areálu účelového zařízení MV ČR (část pozemku parc.č. 5099/1 se rozkládá mimo vlastní dlážděnou komunikaci), a to:

1. *Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé*

2. *Vycházející z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné*

6.1.2. Odpověď na odbornou otázku – zadání znaleckého posudku:

I. Pozemky:

1. **Pozemky parc.č. 1472/10 a 5099/3 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy**, bez ocenění staveb nalézajících se v rámci pozemku parc.č. 1472/10 (oplocení) a na pozemku parc.č. 5099/3 (povrch - stavba komunikace), které jsou ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra:

Na základě dosažených výsledků odhaduji:

1.1. **Obvyklou cenu pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy** ve výši **2 471 580,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: dvěmilionyčtyřistasedmdesátjedentisícpětsetosmdesát Kč

1.2. **Zjištěnou cenu pozemků parc.č. 1472/10 a 5099/3 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví hl. města Prahy** ve výši **4 961 030,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: čtyřmilionydevětsetšedesátjedentisícetřicet Kč

2. **Pozemek parc.č. 1474/4 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra**, bez ocenění stavby uvedeného větracího objektu, která je ve vlastnictví hl. města Prahy:

Na základě dosažených výsledků odhaduji:

2.1. **Obvyklou cenu pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra** ve výši **362 100,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: třistašedesátdvatisícejednosto Kč

2.2. **Zjištěnou cenu pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR s příslušností hospodaření pro Ministerstvo vnitra** ve výši **1 053 010,- Kč**, resp. odhaduji, že by se

reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: jedenmilionpadesáttřítisícideset Kč

II. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti, které bude spočívat v právu stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 OZ, tj. v přístupu a příjezdu k pozemku parc.č. 1474/4 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví ČR s tím, že má být převeden do vlastnictví hl. města Prahy) a ke stavbě větracího objektu tunelu Mrázovka bez čp/če nalézajícího se na tomto pozemku, a to přes pozemky parc.č. 5099/1, 5099/4 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví ČR (s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra) a dále přes pozemek 5099/3 v k.ú. Smíchov (nyní ve vlastnictví hl. města Prahy s tím, že má být převeden do vlastnictví ČR):

Na základě dosažených výsledků se uvažuje:

1. Hodnota uvedeného budoucího věcného břemene, která vychází z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny obvyklé: **75 810,- Kč**

Slovy: sedmdesátpěttisícsmsetdeset Kč

2. Hodnota uvedeného budoucího věcného břemene, která vychází z ročního užitku, resp. simulovaného obvyklého nájemného určeného z ceny zjištěné: **170 320,- Kč**

Slovy: jedenostosedmdesáttisícťřistadvacet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob ocenění v případě obvyklé ceny je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí se pohybuje kolem určené částky. Zjištěná cena vychází z aplikace příslušných ustanovení oceňovacího předpisu a rovněž z úsudku a erudice znalce.

Poznámky:

- 1) *Obvyklé ceny nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku, určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodeji - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětného segmentu trhu, je třeba považovat za cenu bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb.*
- 2) *Zjištěné ceny nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku a které vycházejí z aplikace příslušných ustanovení oceňovacího předpisu, je též nutné považovat za ceny bez DPH.*
- 3) *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.*
- 4) *Smluvní odměna byla sjednána.*

Jan Richter

7. 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 nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3938-43/2025 podle evidence znalec, resp. č. 075061/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

V Praze dne 15.10.2025



Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1225
ze dne 8.6.2026

k návrhu směny pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy, za pozemek ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo vnitra, to vše v k.ú. Smíchov, obec Praha a zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti spočívající v právu stezky a cesty

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením směnné smlouvy se zřízením služebnosti stezky a cesty mezi Českou republikou, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo vnitra, se sídlem Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 - Holešovice a hlavním městem Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh 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-57130
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP