

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/99
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k.ú. Michle, obec Praha z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. do vlastnictví hlavního města Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 234 m² v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaného v KN na LV 5747, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hlavního města Prahy, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení, za kupní cenu ve výši 219.960 Kč, tj. 940 Kč/m²

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21.9.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13816
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

VS5691625 = "EČDD"
č. zak. 8XPH00339914

K U P N Í S M L O U V A

č. prodávajícího: 56916/25-O32

č. KUP/83/07/00..../2026

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů
(dále jen jako „**občanský zákoník**“)
(dále jen jako „smlouva“)

České dráhy, a.s.

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8039 vedenou u Městského soudu Praze,
zastupující osoba: ***** , ředitel odboru správy a rozvoje majetku (pověření k
zastupování deklarováno listinou „plná moc č. 9322“ ze dne 27.11.2025 – příloha č.1)
IČO: 70994226, DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 1
č.ú.: 20001-38309011/0100, v.s.: 5691625
(dále jen „**prodávající**“)

a

hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ 110 00
zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hlavního města Prahy
IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581
(dále jen „**kupující**“)

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

I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Michle (dále jen „**k. ú. Michle**“), zapsaného na listu vlastnictví č. 5747 v k. ú. Michle u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Vlastnické právo k předmětu prodeje uvedenému v odst. 3 tohoto článku nabyt prodávající na základě zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Předmětem prodeje je pozemek **parc. č. 1456/4** (ostatní plocha) v k. ú. Michle, obec Praha (dále jen „nemovitá věc“ nebo „předmět prodeje“).

II.

Prodávající touto smlouvou kupujícímu prodává nemovitou věc, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, a kupující nemovitou věc od prodávajícího kupuje za celkovou kupní cenu ve výši **219 960 Kč (slovy: dvě stě devatenáct tisíc devět set šedesát korun českých)**.

III.

1. Kupující prohlašuje, že je obeznámen s faktickým a právním stavem nemovité věci a že nemovitou věc kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Kupující si je vědom skutečnosti, že v nemovité věci mohou být uložena vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věčná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí.

2. V souvislosti s polohou nemovité věci v ochranném pásmu dráhy se kupující zavazuje nemovitou věc užívat, zejména provádět veškeré stavební a zemní práce, v souladu s ust. zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Kupující si je vědom polohy nemovité věci v blízkosti drážního tělesa a bere na vědomí případné nepříznivé účinky železničního provozu (zvýšená míra hluku, nečistoty, otřesy apod.) a skutečnost, že případná opatření k eliminaci těchto nepříznivých vlivů provede nebo opatří na vlastní náklady.

3. Prodávající prohlašuje, že na nemovité věci nevážnou dluhy, zástavní práva ani jiné právní závady, kromě případných zákonných věčných břemen. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom žádných vad nemovité věci, na které by byl povinen kupujícího upozornit. Kdyby se zjistilo, že takové právní závazky nebo takové vady existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě smluvní strany si navzájem vrátí poskytnuté plnění.

4. Kupující nabude vlastnické právo k nemovité věci, zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího k nemovité věci katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva, spojená s nemovitou věcí. Dle dohody smluvních stran nebude o předání nemovité věci mezi smluvními stranami sepsován předávací protokol.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že součástí předmětu prodeje nejsou svodidla situovaná na nemovité věci, která jsou součástí komunikace Ohradní ve vlastnictví kupujícího.

IV.

1. Kupní cena stanovená na základě znaleckého posudku č. 3935-40/2025 ze dne 18. 08. 2025, vypracovaného Janem Richterem, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti ve výši **219 960 Kč** je cenou konečnou, jelikož dodání předmětu prodeje dle této smlouvy je osvobozeno od DPH dle § 55a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2. Kupní cena ve výši **219 960 Kč** bude kupujícím prodávajícímu uhrazena v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

V.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá dle dohody smluvních stran bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti smlouvy kupující.

2. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu hradí dle vzájemné dohody smluvních stran kupující.

VI.

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

2. Smluvní strany jsou srozuměny a berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění 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 (dále jen „zákon o registru smluv“) které dle dohody smluvních stran zajistí prodávající.

3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost s cílem dosáhnout vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy zdrží jakéhokoli právního jednání, které by vedlo ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

5. V případě, že řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy bude pravomocně ukončeno jinak než povolením vkladu a jeho provedením, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě

s totožným obsahem, splňující zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, v souladu s požadavky katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.

VII.

1. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona o registru smluv.

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. XXXXXX ze dne XXXXXX.

3. Tato smlouva je sepsána v 6 (šesti) vyhotoveních. Kupující obdrží 4 (čtyři) vyhotovení, prodávající 1 (jedno) vyhotovení a 1 (jeden) stejnopis smlouvy bude předložen kupujícím Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k řízení o povolení vkladu vlastnického práva.

4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že vůči sobě nemají žádné uplatnitelné nároky, které by jakýmkoli způsobem souvisely s předmětem prodeje a že veškeré vzájemné majetkové nároky jsou vypořádány.

5. 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.

Příloha č. 1 – prostá kopie „plné moci č. 9322“

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

za prodávajícího

za kupujícího

.....

ředitel odboru
správy a rozvoje majetku

České dráhy, a.s.

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hlavního města Prahy

Příloha č. 1

PLNÁ MOC č. 9322

Společnost **České dráhy, a.s.**, se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15, IČO 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, kterou společně zastupují [redacted], předseda představenstva, a [redacted] člen představenstva společnosti, (dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje

[redacted] bydlíště [redacted] zaměstnance zmocnitele, ve funkci ředitele odboru správy a rozvoje majetku (dále jen „zmocněná osoba“)

aby zastupoval zmocnitele a právně za něho jednal ve správním řízení před všemi Katastrálními úřady České republiky (všemi katastrálními pracovišti), kdy jedním z účastníků řízení je zmocnitel, a uzavíral (podepisoval) všechny smlouvy, kterými se pozbývají nebo nabývají nebo směřují nemovitosti z či do vlastnictví zmocnitele nebo kterými se nemovitosti ve vlastnictví zmocnitele zatěžují věcnými břemeny nebo kterými se cizí nemovitosti zatěžují věcnými břemeny ve prospěch zmocnitele, jakož i uzavíral (podepisoval) smlouvy a dohody, kterými se věcná břemena mění či ruší, a ve vztahu ke všem těmto smlouvám i smlouvy o budoucích smlouvách, a dále aby uzavíral smlouvy o jistotním účtu, notářské úschově, popř. advokátní úschově, které souvisejí s pozbýváním nemovitostí ve vlastnictví zmocnitele.

Zmocněná osoba je zároveň oprávněná v souvislosti s pozbýváním nemovitostí patřících do vlastnictví zmocnitele prostřednictvím veřejných dražeb dobrovolných podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zastupovat zmocnitele, právně za něho jednat a podepisovat dražební vyhlášky a uzavírat (podepisovat) smlouvy o provedení dražby dobrovolné.

Na základě tohoto zmocnění je oprávněná osoba oprávněna zastupovat společnost a právně za ní jednat ve správním řízení před všemi katastrálními úřady České republiky a jejich katastrálními pracovišti, kdy jedním z účastníků řízení je zmocnitel, a uzavírat (podepisovat) všechna souhlasná prohlášení (uznání vlastnického práva) týkající se nemovitostí ve vlastnictví zmocnitele nebo jím nabývaných.

Zmocněná osoba je v rozsahu této udělené plné moci oprávněná jednat samostatně.

Tato plná moc platí po dobu trvání pracovního poměru zmocněnce ke zmocniteli, se zařazením do funkce ředitele odboru správy a rozvoje majetku, nejdéle však **do 31.12.2026**.

V Praze dne **27 -11- 2025**

Za zmocnitele

[redacted]

předseda představenstva

[redacted]

člen představenstva

Výše uvedenou plnou moc přijímám:

[redacted]

zmocněná osoba

Důvodová zpráva

(Společná zpráva pro usnesení Rady HMP a Zastupitelstva HMP)

Popis případu:

Společnost České dráhy, a. s. zaslala dne 10.11.2025 hl. m. Praze nabídkový dopis s návrhem prodeje pozemku parc. č. 1456/4 v k. ú. Michle. Na nabízeném pozemku se nachází svodidla, která jsou součástí účelové komunikace Ohradní, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Jde o návrh na úplatné nabytí

pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 234 m² v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaného v KN na LV 5747, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy.

Popis pozemku:

Pozemek je situován v rámci části neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací Ohradní a železniční dráhou (zhruba proti areálu STK Pronto). Konkrétně se rozkládá přímo na severní straně této komunikace, a kromě náletové zeleně se na něm nalézá část svodidel. Pozemek má rovinný až mírně svažité charakter.

Funkční využití dle ÚP:

pozemek parc.č. 1456/4 – IZ (izolační zeleň), DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály)

Cena:

Dle cenové mapy 2026:

pozemek parc.č. 1456/4 - N (neoceněno)

Znalecký posudek č. 3935-40/2025 na určení tržní hodnoty zpracoval *****, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 3.1.1991, čj. Spr 1869/84 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, podle stavu ke dni 4.8.2025:

parc.č. 1456/4

234 m² * 940,- Kč/m² = 219 960,- Kč

Celkem: 219 960,- Kč

Kupní cena pozemku je stanovena ve výši **219 960 Kč** bez DPH (DPH se neuplatňuje), tj. 940 Kč/m².

Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znalců, se kterými odbor OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými 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 22.2.2021, resp. jsou tohoto usnesení přílohou.

Cena znaleckého posudku činí 13 800 Kč bez DPH.

Kupní cena ve výši 219 960 Kč, bude uhrazena z rozpočtu na rok 2026 z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM takto:

- nabytí výše uvedeného pozemku do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639. Částka 219 960 Kč bude hrazena z Pol. 6130 (Pozemky).

Stanoviska*:

ODO MHMP – doporučuje – jde o silniční pomocný pozemek komunikace Ohradní, na kterém jsou umístěna svodidla. Komunikace Ohradní je v tomto úseku veřejně přístupnou účelovou komunikací. Majetkovou správu komunikace v tomto úseku vykonává hl. m. Praha.

UZR MHMP – popisuje funkční využití pozemku, bere jeho úplatné nabytí na vědomí

IPR HMP

- souhlasí - na pozemku se v současnosti nacházejí svodidla, coby příslušenství přilehlé komunikace Ohradní, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy

- doporučuje nabytí pozemků stejného charakteru parc. č. 1462, parc. č. 1463, parc. č. 1431, parc. č. 1456, parc. č. 1458/1 a parc. č. 1459 od nabízejícího**

TSK HMP a.s. – pozemek, ani vedle se nacházející účelová komunikace NN 2937 se netýká její správy a z těchto důvodů se nebude k výkupu tohoto pozemku vyjadřovat

*) v době rozeslání žádostí o stanoviska se jednalo o pozemek označený jako parc. č. 1471/2 o výměře 234 m². V průběhu projednávání převodu došlo ze strany Katastrálního úřadu ke sloučení tohoto pozemku se sousedními pozemky stejného využití a nebylo možné vzít tento krok zpět. Proto byl na základě GP, zajištěného společností České dráhy a.s., oddělen ve stejných hranicích původního pozemku parc. č. 1471/2 pozemek označený jako parc. č. 1456/4 a takto byl zapsán do KN

**) tyto pozemky byly sloučeny do pozemku nyní označeného jako parc. č. 1456/3, který aktuálně již není ve vlastnictví společností České dráhy a.s.

Budoucí správa:

URBIA s.r.o.

Návrh kupní smlouvy:

Zveřejnění kupní smlouvy v registru smluv zajistí společnost České dráhy a.s.

Výbor pro správu majetku Zastupitelstva hl. m. Prahy:

Návrh úplatného nabytí byl Výborem pro správu majetku Zastupitelstva hl. m. Prahy schválen dne 15.1.2026 pod bodem č. 8.

Přílohy:

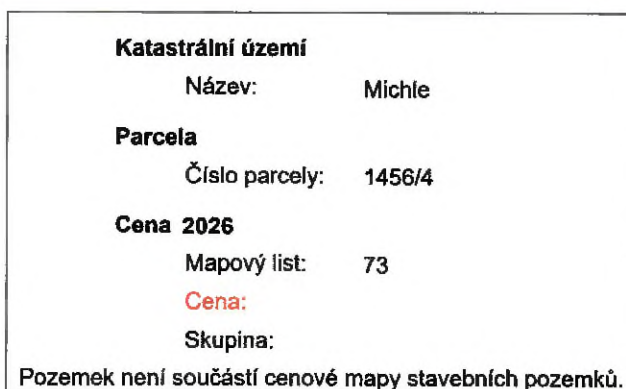
1. snímek mapy
2. ortofotomapa
3. snímek ze Street View
4. územní plán
5. cenová mapa
6. nabídka ČD ze dne 10.11.2025 (bez příloh)
7. výpis z KN
8. stanovisko ODO MHMP ze dne 22.2.2024
9. stanovisko UZR MHMP ze dne 19.3.2024
10. stanovisko IPR HMP ze dne 7.3.2024
11. stanovisko TSK HMP a.s. ze dne 21.2.2024
12. znalecký posudek č. 3935-40/2025 (bez příloh)
13. zápis z Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 19.1.2026

Michle









Vytištěno dne: 20.04.2026

Adresát

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Lenka Menzlová
náměstí Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

Vyřizuje

Oddělení prodeje/Odbor správy a rozvoje majetku



Číslo jednací

Odpověď na č. j.

Datum

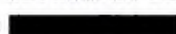
2727/25-O32

10. 11. 2025

Věc: prodej pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha) v k.ú. Michle a obci Praha

Vážená paní inženýrko,

dovolujeme si Vás informovat o skutečnosti, že možnost **prodeje pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha) v k.ú. Michle a obci Praha** byla schválena ze strany řídicích orgánů naší společnosti.

Navrhovaná kupní cena ze strany společnosti České dráhy, a.s. činí **219.960,- Kč (prodej je osvobozen od DPH)** a vychází z Vámi předloženého znaleckého posudku č. 3935-40/2025 vypracovaného  dne 18.8.2025. Návrh kupní ceny byl stanoven za předpokladu, že náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Vaše strana.

V příloze dále zasíláme koncept kupní smlouvy.

Dovolujeme si Vás požádat o zaslání Vašeho stanoviska.

S pozdravem



vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku



České dráhy, a.s.
Kancelář, Ústřední budova
250 01 Praha 1
M. Václavské nám. 81
IČ: 269 42 26
DIČ: CZ0994226



Příloha: koncept kupní smlouvy č. prodávajícího 56916/25-O32

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2026 14:50:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260420132000 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727750 Michle

List vlastnictví: 5747

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1456/4	234	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

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 Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-77855/2004-101

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 70994226

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:

Vyhotoveno: 20.04.2026 15:20:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



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

Vnitřní sdělení



Pro:

Ing. Lenka Menzlová, HOM

Č. j.:

MHMP 341402/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 341402/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Martin Říha

236 002 138

Datum:

22.02.2024

Stanovisko k návrhu úplatného nabytí pozemku parc. č. 1471/2 v k.ú. Michle

K Vaší žádosti č. j. MHMP 212448/2024 sdělujeme:

Na pozemku parc. č. 1471/2 v k. ú. Michle se nachází silniční pomocný pozemek komunikace Ohradní, na kterém jsou umístěna svodidla. Komunikace Ohradní je v tomto úseku veřejně přístupnou účelovou komunikací. Majetkovou správu komunikace v tomto úseku vykonává hl. m. Praha.

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

S pozdravem

Ing. Libor Šíma v. r.

ředitel odboru dopravy

podepsáno elektronicky



Pro:

Mgr. Lenka Menzlová, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 390804/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 242758/2024

Počet listů/příloh: 3/0

Vyřizuje/tel.:

Bc. Andrea Šellongová

236 004 761

Datum:

19.3.2024

Vyjádření k úplatnému nabytí pozemku parc.č. 1471/2, k.ú. Michle

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis (vč. příloh), ve kterém žádáte o stanovisko k úplatnému nabytí pozemku **parc.č. 1471/2** o výměře 234 m² v **k.ú. Michle**.

Důvodem úplatného nabytí je umístění svodidel jako příslušenství přilehlé komunikace Ohradní.

K Vaší žádosti odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy jako úřad územního rozvoje sděluje:

Platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11, nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu předmětu Vaší žádosti dotčeny.

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 nachází částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň a částečně v zastavitelném území v ploše s využitím DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětná část pozemku nachází v:

- ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.),
- ochranném pásmu památkových rezervací (ve smyslu zákona č.20/1987 Sb.).

Využití pozemku musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, 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:

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha 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.

DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

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:

Žádost o úplatné nabytí výše uvedeného pozemku bereme na vědomí.

Pozemek se nachází v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch IZ a DZ.

Pokud jde o váš požadavek na posouzení uvažovaného úplatného nabytí výše uvedeného pozemku za shora uvedeným účelem z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořizovaných územních studií, sdělujeme, že předmětného pozemku se netýká

pořizovaná individuální změna platného územního plánu. Část pozemku zasahuje do plochy, kde je vymezena Územní studie Michle pro změnu územně plánovací dokumentace.

Dále pro informaci doplňujeme, že dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětný pozemek nachází v navržené lokalitě č. 571/Sídlíště Kačerov. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, stabilizovanou, s modernistickou strukturou.

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy, pořizovaných změn platného územního plánu a pořizovaných územních studií se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/archiv

Vyjádření

VÁŠ DOKUMENT: MHMP 12948/2024, S-MHMP 05824/2024
Č. I. IPR 1779/24
VYŘÍZENÍ / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

Ing. Hana Prokopová Nesrstová
– vedoucí oddělení
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
ID) 481a97h

VĚC Vyjádření k nabídce odkupu pozemku v k. ú. MICHLE, PŘI UL. OHRADNÍ, PRAHA 4

Nabízející: ČD, a.s.

Vaši žádost jsme obdrželi dne 15. 2. 2024.

Předmětem nabídky odkupu je pozemek parc. č. 1471/2 v k. ú. Michle, Praha 4, o souhrnné plošné výměře 234 m². Předmětný pozemek je jako úzký pás situován při severovýchodním okraji místní komunikace Ohradní, nad strmým ozeleněným svahem u odstavného nádraží Praha – Již. Na pozemku se v současnosti nacházejí svodidla obvy přislušenství přílehlé komunikace Ohradní, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je předmětný pozemek situován v ploše s rozdílným způsobem využití IZ – izolační zeleň.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKU SOUHLASÍME.

Doporučení:

- Doporučujeme do vlastnictví hl. m. Prahy od nabízejícího odkoupit též další pozemky při Ohradní ulici stejného charakteru - parc. č. 1462, 1463, 1431, 1456, 1458/1 a 1459, z důvodu sjednocení majetkových vztahů a optimalizace údržby vegetace.

S pozdravem

Digitálně
Datum:
2024.02.07
15:32:56 +01'00'
– ředitel



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

Vaše číslo jednací: MHMP 212448/2024, Sp.zn.: S-MHMP 105824/2024
Naše číslo jednací: TSK/05471/24, Sp.zn.: 1216-10/24/výkup/ČD/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [REDACTED]
Dne: 21.02.2024

Vyjádření k výkupu pozemku

Pozemek parc.č. 1471/2 k.ú. Michle /České dráhy, a.s./

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. se netýká výše uvedený pozemek ani vedle se nacházející účelová komunikace NN 2937, která je oddělena bránou, a z těchto důvodů se nebude k výkupu tohoto pozemku vyjadřovat.

S pozdravem

[REDACTED]
za oddělení 1216

Digitálně odeslal

Datum: 2024.02.23
11:23:40 +01'00'

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 podezřelé 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.

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3935-40/2025 podle evidence znalce a č. 060527/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu obvyklé ceny pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., který se nalézá v rámci části neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací - ulicí Ohradní a železniční dráhou, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemku podle platného územního plánu, bez ocenění částí svodidel uvedené komunikace nalézajících se na tomto pozemku, neboť ty jsou ve vlastnictví hl. města Prahy.



Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětného pozemku pro účel úplatného
nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/023899/2025

**Podle stavu ke dni 4.8.2025
znalecký posudek vypracoval:**



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí. Obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 18.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., který se nalézá v rámci části neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací - ulicí Ohradní a železniční dráhou, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemku podle platného územního plánu, *bez ocenění částí svodidel uvedené komunikace nalézajících se na tomto pozemku, neboť to je ve vlastnictví hl. města Prahy.*

1.2. Účel znaleckého posudku

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

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídku oceňovaného pozemku a lokality jsem provedl dne 4.8.2025, 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 (listu vlastnictví, map, cenových údajů realizovaných cen pozemků oceňovaného segmentu 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 ve věci ocenění cenou obvyklou pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., vydaná Odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/023899/ 2025; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 5747 (částečný) pro katastrální území Michle prokazující stav evidovaný datu 28.7.2025
- kopie ortofotomapy oceňovaného pozemku a pozemků okolních v k.ú. Michle
- informace zástupce objednatele, Ing. Lenky Menzlové, podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňovaný pozemek rozkládá
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňovaný pozemek rozkládá

- 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 (pouze pro informaci - pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, drah, 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
- portál ČÚZK „nahlizeniidokn.cuzk.cz“
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku - pozemků v předmětném segmentu trhu v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní 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 oceňované nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí (v daném případě pozemků). Údaje o oceňované nemovité věci 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 oceňované nemovité věci 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: Pozemek parc.č. 1456/4 v k.ú. Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.
Adresa předmětu ocenění: při ulici Ohradní
140 00 Praha 4 - Michle
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Michle

3.3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to z LV č. 5747 (částečný) pro katastrální území Michle prokazujícího stav evidovaný datu 28.7.2025:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ 70994226

V části „B” je zapsán pozemek:

Parc.č. 1456/4 o výměře 234 m² - ostatní plocha se zp. využití jako zeleň

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

V části „E” je uveden nabývací titul, a to zakladatelská listina Českých drah a.s. (§ 7 zák.č. 77/2002 Sb.) ze dne 10.7.2002 evidovaná pod č. říz. Z-77855/2004-101

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”.

3.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemek parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

Popis oceňované nemovité věci - pozemku a další podstatné skutečnosti:

Pozemek parc.č. 1456/4 je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití

jako zeleň. Pozemek je situován v rámci části neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací - ulicí Ohradní a železniční dráhou (zhruba proti areálu STK Pronto). Konkrétně se rozkládá přímo při severní straně této veř. komunikace a kromě náletové zeleně se na něm nalézá část svodidel. Pozemek má rovinný až mírně svažité charakter.

Předmětem ocenění nejsou svodidla nalézající se na části pozemku, neboť ty jsou ve vlastnictví hl. města Prahy.

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

Předmětný pozemek je volně - veřejně přístupný a lze jej ještě považovat za pozemek charakteru neupraveného veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se pozemek nalézá v rámci území cenovou mapou neoceněným. Ale i kdyby se rozkládal v rámci území mapou oceněným, nemělo by to na jeho ocenění vliv! Ceny v cenové mapě stavebních pozemků jsou závazné pouze při ocenění stavebních pozemků cenou zjištěnou (podle zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky), nikoliv při ocenění cenou obvyklou (případně tržní hodnotou), resp. není pro ně obligatorní! Jejich úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města je pozemek situován v rámci hranice územích s funkčním využitím ozn. IZ (izolační zeleň) a DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály).

Podle technické mapy inženýrských sítí by pozemek neměl být dotčen žádnou inž. sítí.

Poznámky k ocenění pozemku:

1. Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (případně reálného záměru využití pozemků, nebo stavu uvažovaného ÚP).
2. Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. 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. Na části pozemku se nalézá několik listnatých keřů a stromů (šípků, akátů a dalších), zjevně založených přirozeným způsobem - náletem. V případě ocenění pozemků cenou obvyklou se trvalé porosty samostatně neoceňují. U pozemku charakteru zeleně, resp. veřejného prostranství je jejich hodnota zahrnuta v uvažované obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu. Trvalé porosty zjištěné na uvedeném pozemku jsou nevýznamné a jejich hodnota je zanedbatelná.
4. Skutečnost, že podle regulativů funkčních využití území dle ÚP jsou v některých případech na územích s funkčním využitím ozn. např. ZMK, IZ apod. přípustné některé doplňkové stavby, nečiní z hlediska ocenění tyto pozemky stavebními, resp. nejsou ÚP uvažovány k zastavění.

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

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

*)

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

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

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

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

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

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby, 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.

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

V případě segmentu trhu, kam lze oceňovaný pozemek zařadit, se podařilo zjistit některé relevantní kupní smlouvy*), resp. kupní ceny v rámci města. Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daných segmentů trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění nemovité věci v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

*)

Pro ocenění pozemků je využit způsob ocenění přímým porovnáním na základě vzorků relevantních realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách. Za relevantní kupní smlouvy, resp. relevantní ceny se považují ceny sjednané za běžných tržních podmínek, bez nátlaku a tísně, v obvyklé odpovídající výši atd., v souladu s ustanovením § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb. o cenách, příp. s ustanovením § 2, odst. 2) zákona č. 151/97 Sb.

3.4. Obsah posudku

1. Pozemek parc.č. 1456/4 v k.ú. Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemek parc.č. 1456/4 v k.ú. Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.b. posudku je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.4. a 3.5.

Výměra pozemku:

234 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.4. posudku - na pozemku se nalézá část neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací - ulicí Ohradní a železniční dráhou, v části s náletovou zelení o zanedbatelné hodnotě. Konfiguraci terénu lze považovat ještě za běžnou. 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 oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, rozsah a stav zeleně, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů apod., případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

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

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátním:

1) Pozemky parc.č. 2164/31, 2164/32 a 2164/35 (část) v k.ú. Bubeneč, v rámci plochy zeleně s trvalými porosty v rámci parku Stromovka; konfigurace rovinná až mírně svažité; výměra celkem 493 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila pro tyto pozemky celkem 507 790,- Kč, tj. 1 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 47098/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 030,- * 0,95 = 979,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 2184/68 v k.ú. Uhřetěves, v rámci plochy zeleně při ul. U Starého nádraží; konfigurace rovinná; výměra 170 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/57 ze dne 27.4.2023 činila pro tento pozemek 156 400,- Kč, tj. 920,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 35194/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	920,- * 1,05 = 966,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 861/2 v k.ú. Karlín, v rámci plochy zeleně charakteru parkové plochy, v části se zpevněnou plochou a též několika trvalými porosty při ul. Perneroва a Prvního pluku; konfigurace rovinná; výměra 697 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila pro tento pozemek 801 550,- Kč, tj. 1 150,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,80

Celkový koeficient: 0,80
Uvažovaná cena: 1 150,- * 0,80 = 920,- Kč/m²

4) Části pozemků parc.č. 881, 889/3 a 889/5 v k.ú. Karlín, v rámci plochy upravované zeleně při ul. Rohanské nábřeží, resp. Negrelliho viaduktu; konfigurace zvlněná až svažité; výměra celkem 495 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/40 ze dne 25.1.2024 činila pro tyto části pozemků 495 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 32057/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 0,95
Celkový koeficient: 0,95
Uvažovaná cena: 1 000,- * 0,95 = 950,- Kč/m²

5) Pozemky parc.č. 5848/1, 5849/3 a dalších třináct pozemků nebo jejich částí v k.ú. Záběhlíce, pozemky charakteru neupravené, resp. neudržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými náletovými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické a Jižní spojky; konfigurace převážně zvlněná, v částech též mírně až výrazně svažité; výměra pozemků (jejich částí) celkem 3 712 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 3 155 200,- Kč, tj. 850,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 44300/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,05
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,10
Uvažovaná cena: 850,- * 1,10 = 935,- Kč/m²

6) Pozemky parc.č. 152/2 a 5923/3 (části těchto pozemků) v k.ú. Záběhlíce, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické, Na Vinobraní a Jižní spojky; konfigurace převážně svažité; výměra pozemků (jejich částí) celkem 175 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/95 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 154 000,- Kč, tj. 880,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 46828/2024-101)

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: 1,05
Uvažovaná cena: 880,- * 1,05 = 924,- Kč/m²

7) Části pozemků parc.č. 123 a 124 v k.ú. Záběhlíce, pozemky charakteru nepřilíš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; při ul. Na Botiči; konfigurace převážně zvlněná až svažité; výměra pozemků celkem 702 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 617 760,- Kč, tj. 880,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. 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:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	880,- * 1,05 = 924,- Kč/m ²

8) Části pozemků parc.č. 3333/5 a 3334/2 v k.ú. Krč, pozemky v rámci plochy izolační zeleně při výjezdu z Jižní spojky do ul. Sulické, nepřilíš udržované s trvalými porosty, konfigurace převážně mírně svažité, výměra pozemků celkem 964 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/51 ze dne 24.4.2025 činila pro tyto části pozemků 857 960,- Kč/m², tj. 890,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41181/2025-101)

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:	890,- * 1,05 = 935,- Kč/m ²

9) Pozemek parc.č. 417/4 v k.ú. Holešovice, pozemek v rámci plochy izolační zeleně mezi kolejíštěm Holešovického nádraží, účelovou komunikací MHD a ul. Bondyho, nepřilíš udržované s náletovými trvalými porosty, konfigurace mírně a v části prudce svažité, výměra 342 m², schválená sjednaná cena tohoto pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/49 ze dne 24.4.2025 činila pro tento pozemek 311 220,- Kč/m², tj. 910,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41183/2025-101)

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:	910,- * 1,05 = 956,- Kč/m ²

10) Části pozemků parc.č. 1073/38, 1073/39, 1073/75, 1073/82 a celý pozemek parc.č. 1073/40 v k.ú. Hodkovičky, pozemky v rámci ploch veřejné, zejm. izolační nepřilíš udržované zeleně s nekvalitními trvalými porosty při ulicích Modřanská, Pikovická, Vltavanů, jsou dotčeny záplavovým územím (v případě zeleně se nejví objektivně jako výrazně významná negace),

konfigurace převážně rovinná až zvlněná, výměra pozemků celkem 647 m², schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/50 ze dne 24.4.2025 činila pro tyto pozemky 562 890,- Kč/m², tj. 870,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-41186/2025-101)

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:	870,- * 1,05 = 914,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(979,- + 966,- + 920,- + 950,- + 935,- + 924,- + 924,- + 935,- + 956,- + 914,-) * 1/10 = 940,- 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. 940,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 1456/4 v k.ú. Michle:

234 m² * 940,- Kč/m² =

219 960,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 1456/4 v k.ú. Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.:

219 960,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Obvyklá cena předmětné nemovité věci 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 předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (pozemků). Obvyklá cena pozemku vychází v daném případě z aritmetického průměru upravených sjednaných cen 1 m² srovnatelných pozemků, která byla vynásobena jeho výměrou, a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci (pozemku): žádné podstatné nebyly zjištěny

Slabé stránky nemovité věci (pozemku): žádné podstatné nebyly zjištěny

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:

Určení - odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., který se nalézá v rámci části neupraveného a neudržovaného území charakteru izolační zeleně mezi veřejnou místní komunikací - ulicí Ohradní a železniční dráhou, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemku podle platného územního plánu, bez ocenění částí svodidel uvedené komunikace nalézajících se na tomto pozemku, neboť to je ve vlastnictví hl. města Prahy.

6.1.2. Odpověď na odbornou otázku – zadání znaleckého posudku:

Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. ve výši **219 960,- Kč**, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: dvěstědevatenácttisícdevětsetšedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob ocenění je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Poznámky:

- 1) Obvyklou cenu pozemku parc.č. 1456/4 v katastrálním území Michle určenou (odhadovanou) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodeji - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětném segmentu trhu (cen sjednaných a schválených též v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za cenu bez DPH.
- 2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se ji pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.
- 3) Smluvní odměna byla sjednána.



7. ZNALEČKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3935-40/2025 podle evidence znalce, resp. č. 060527/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.



V Praze dne 18.8.2025



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy
Výbor pro správu majetku ZHMP

12

ZÁPIS z 29. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 15. 1. 2026 v 10:00 hod.

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

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Jan Chabr, Ing. Viktor Komárek, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac
Omluveni: Mgr. Vladan Brož, Mgr. Kristýna Drápalová, JUDr. Radmila Kleslová
Nepřítomni: Viktor Mahrik
Hosté: [REDACTED]

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. Bylo navrženo zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 13 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 29. jednání 15.1.2026
2.	Informace k zápisu z 28. jednání 4.12.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 29. jednání 15.1.2026
4.	R-56295 - 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, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice (pozemek v k.ú. Běchovice)
5.	R-55865 - návrh na úplatné nabytí privatizovaného majetku v k.ú. Hradčany (lokalita Nový Svět)
6.	k záměru směny a vypořádání spoluvlastnických podílů pozemků v k.ú. Libuš mezi hl.m. Prahou a Centrum Nová Libuš s.r.o.
7.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 1572/30, vč. budovy bez čp/če, parc.č. 1572/31, parc.č. 1572/33 a parc.č. 1572/38 v k. ú. Čakovice (zajištění pozemků pro stavbu P+R Čakovice)
8.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k. ú. Michle
9.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 5006/13-17 a parc.č. 5018/39-88 v k. ú. Smíchov (zajištění pozemků pro stavbu č. 44544 Terminál Smíchovské nádraží)
10.	Návrh na nabytí pozemku parc.č. 5043/6 v k.ú. Smíchov z vlastnictví Lesů ČR, s.p. do vlastnictví hl.m. Prahy
11.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 4447/1 a parc.č. 4449 v k. ú. Žižkov (zajištění pozemků pro stavbu TT Olšanská – Habrová)
12.	k návrhu na směnu pozemků v k. ú. Troja mezi manželi O. M. a S. M. a hl.m. Prahou (lokalita Parku vodních sportů Praha)

Bod	Věc
13.	k návrhu na směnu pozemku parc.č. 2313/5 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví fyzických osob za pozemek parc.č. 2675/3 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví hl. m. Prahy
14.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 29. jednání 15.1.2026

upravený program byl schválen, PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 28. jednání 4.12.2025

zápis z 28. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 29. jednání 15.1.2026

jako ověřovatel zápisu z 29. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. R-56295 - 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, svěřeni správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice (pozemek v k.ú. Běchovice)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

schválit návrh 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, svěřeni správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice, uvedený v příloze č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy materiálu č. R - 56295

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

5. R-55865 - návrh na úplatné nabytí privatizovaného majetku v k.ú. Hradčany (lokalita Nový Svět)

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a požaduje při jeho projednávání na příštím jednání účast zástupce MČ Praha 1.

6. k záměru směny a vypořádání spoluvlastnických podílů pozemků v k.ú. Libuš mezi hl.m. Prahou a Centrum Nová Libuš s.r.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje jej zařadit na příští jednání Výboru pro správu majetku ZHMP.

hlasování o protinávru:

PRO: 2, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 7

protinávrh nebyl přijat

Následně bylo hlasováno o původním usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem

směny části pozemku parc. č. 874/1, vymezené geometrickým plánem č. 2001-80/2025, jako nový pozemek parc. č. 874/10 o výměře 348 m² z vlastnictví Centrum Nová Libuš s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy,

za

část pozemku parc. č. 874/4, vymezené geometrickým plánem č. 2001-80/2025, jako nový pozemek parc. č. 874/11 o výměře 182 m² z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Centrum Nová Libuš s.r.o.

a vypořádáním spoluvlastnických podílů hl. m. Prahy a Centrum Nová Libuš s.r.o. k pozemku parc. č. 877, který se dle geometrického plánu č. 2001-80/2025 dělí na nový parc. č. 877/5 o výměře 1155 m², jehož vlastníkem má být hl. m. Praha, nový parc. č. 877/6 o výměře 922 m², jehož vlastníkem má být Centrum Nová Libuš a díl „b“ o výměře 672 m², který má být sloučen do nově vytvořeného pozemku parc. č. 874/4 o výměře 2781 m², který má přejít do vlastnictví hl. m. Prahy

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 2

7. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1572/30, vč. budovy bez čp/če, parc. č. 1572/31, parc. č. 1572/33 a parc. č. 1572/38 v k.ú. Čakovice (zajištění pozemků pro stavbu P+R Čakovice)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 258 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, doprava

parc. č. 1572/31 (ostatní plocha, dráha) o výměře 247 m²

parc. č. 1572/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 3739 m² a

parc. č. 1572/38 (ostatní plocha, dráha) o výměře 23 m² v k. ú. Čakovice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1509 a nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/33 a stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek nacházející se na pozemku parc. č. 1572/38 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 10.779.454,40 Kč, vč. DPH

II. žádá

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

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

8. k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha, dráha) o výměře 234 m² v k.ú. Michle, obec Praha, zapsaného v KN na LV 5747 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 219.960,00 Kč bez DPH, tj. 940 Kč/m²

II. žádá

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

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

9. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 5006/13-17 a parc. č. 5018/39-88 v k.ú. Smíchov (zajištění pozemků pro stavbu č. 44544 Terminál Smíchovské nádraží)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc.č. 5006/13 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 62 m²

parc.č. 5006/14 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 53 m²

parc.č. 5006/15 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 28 m²

parc.č. 5006/16 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1 m²

parc.č. 5006/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/39 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m²

parc.č. 5018/40 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m²

parc.č. 5018/41 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m²

parc.č. 5018/42 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m²

parc.č. 5018/43 (ostatní plocha – dráha) o výměře 27 m²

parc.č. 5018/44 (ostatní plocha – dráha) o výměře 27 m²

parc.č. 5018/45 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/46 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²

parc.č. 5018/47 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²

parc.č. 5018/48 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²

parc.č. 5018/49 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/50 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/51 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/52 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²

parc.č. 5018/53 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/54 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/55 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/56 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/57 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²

parc.č. 5018/58 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/59 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/60 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/61 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/62 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/63 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/64 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/65 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/66 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/67 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/68 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/69 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/70 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/71 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/72 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/73 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/74 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/75 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/76 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/77 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/78 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/79 (ostatní plocha – dráha) o výměře 43 m²
parc.č. 5018/80 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/81 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/82 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/83 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/84 (ostatní plocha – dráha) o výměře 43 m²
parc.č. 5018/85 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/86 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/87 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m² a
parc.č. 5018/88 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m² v k. ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných v KN na LV 549 z
vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15
Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 6.895.000,00 Kč, vč. DPH, tj. 9.780
Kč/m²

II. žádá

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

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

10. Návrh na nabytí pozemku parc. č. 5043/6 v k.ú. Smíchov z vlastnictví Lesů ČR, s.p. do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 5043/6, o výměře 2 368 m², na základě geometrického plánu, ostatní plocha, silnice, (dle geometrického plánu), zapsaného na LV 710, v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., IČO: 42196451, se sídlem: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu ve výši 7.712.000,- Kč bez DPH

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

11. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4447/1 a parc. č. 4449 v k.ú. Žižkov (zajištění pozemků pro stavbu TT Olšanská – Habrová)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

pozemku parc. č. 4447/1 (ostatní plocha, dráha) o výměře 10677 m² a

pozemku parc. č. 4449 (ostatní plocha, dráha) o výměře 15759 m² v k. ú. Žižkov, obec Praha, zapsaných v KN na LV 9981 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 66.475.000,00 Kč, vč. DPH, tj. cca 2.515 Kč/m²

II. žádá

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

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

12. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Troja mezi manželi O. M. a S. M. a hl. m. Prahou (lokalita Parku vodních sportů Praha)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemku (po zápisu GP č. 3218-269/2024 do KN – nyní probíhá vklad pod V-80837/2025-101) označeného jako parc. č. 1607 o výměře 360 m²

části pozemku parc. č. 1603/2, díl "e" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 88 m² a části pozemku parc. č. 1614, díl "g" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 500 m², díly "e" a "g" sloučené do pozemku nově označeného jako parc. č. 1615

části pozemku parc. č. 1691/13, díl "h" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 3 m²; díl "h" sloučený do pozemku nově označeného jako parc. č. 1691/14, vše v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných na LV č. 676 ve vlastnictví SJ Ing. O. M. a Mgr. S. M.

za

část pozemku parc. č. 1603/1, díl "a" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 230 m² a část pozemku parc. č. 1605, díl "f" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 311 m², díly "a" a "f" sloučené do pozemku nově označeného jako parc. č. 1603/2 vše v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných na LV č. 885, ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to za ceny stanovené znaleckým posudkem na cenu obvyklou

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na směnu pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

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

13. k návrhu na směnu pozemku parc. č. 2313/5 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví fyzických osob za pozemek parc. č. 2675/3 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemku parc. č. 2313/5 o výměře 27 m² v k.ú. Hostivař ve vlastnictví (SJ) fyzických osob za pozemek parc. č. 2675/3 o výměře 68 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy s tím, že fyzické osoby doplatí rozdíl ceny podle znaleckého posudku ve výši 985 467, 60 Kč

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

14. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno ve 11:20. Příštího jednání se uskuteční 5. 2. 2026 od 10:30.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Ing. Jan Decker, CSc., člen Výboru pro správu majetku ZHMP
Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, MPA, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1653
ze dne 20.7.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k.ú. Michle, obec Praha z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. do vlastnictví hlavního města Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 234 m² v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaného v KN na LV 5747, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hlavního města Prahy, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení, za kupní cenu ve výši 219.960 Kč, tj. 940 Kč/m²

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh na úplatné nabytí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 10.9.2026

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-57718
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP