Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/98
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úpravu vztahů k pozemku parc.č. 1137/2 k.ú. Podolí

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., o výměře 311 m² k.ú. Podolí z vlastnictví společnosti PODOL, spol. s r. o., IČO 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín do vlastnictví hl.m. Prahy za kupní cenu v částce 756.000,- Kč,

popř. zřízení věcného břemene ve prospěch hl.m. Prahy jako oprávněného z práva odpovídajícího služebnosti spočívající v povinnosti strpět umístění, provozování a údržbu stavby umístěné na předmětném pozemku za jednorázovou úhradu v částce 706.920,- Kč

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-14172
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

D ů v o d o v á z p r á v a

Společnost PODOL, spol. s r. o., IČO 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín (dále jen „společnost“) se soudní cestou domáhá vůči hl.m. Praze (dále jen „HMP“) zaplacení za užívání pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., o výměře 311 m² k.ú. Podolí, který je majetkem této společnosti. Důvodem je skutečnost, že na pozemku byla v minulosti umístěna část místní komunikace – ul. Podolská, která je majetkem HMP.

V dané situaci je namístě provedení majetkoprávního vypořádání trvalou formou. K objednávce odboru HOM (nyní OMA) byly proto pořízeny znalecké posudky na zjištění obvyklé ceny předmětného pozemku i ceny věcného břemene, a oba zaslány společnosti. Společnost o trvalé řešení k návrhu HMP nejeví zájem. Předžalobní výzvou týkající se zaplacení za užívání pozemku v období od 1.1.2023 do 31.12.2025 společnost opět požaduje úhradu za užívání předmětného pozemku, a to ve výši překračující limit stanovený přísl. cenovým předpisem.

Aktuálními znaleckými posudky č. č. 4201/004-2026 a č. 4202/005-2026 vyhotovenými Ing. Maškem dne 16.2.2026 (oba za cenu 20 328,- Kč vč. DPH) byla zjištěna obvyklá cena pozemku v částce 756 000,- Kč (tj. cca 2 431 Kč/1 m²) a cena věcného břemene v částce 706 920,- Kč.

Úhrada kupní ceny bude hrazena z běžných výdajů kapitoly 08, ORJ 0883, ORG 0045184, ODPA 3639, POL 6130.

Návrh na tento způsob úpravy vztahů k předmětnému pozemku byl odsouhlasen Výborem pro správu majetku ZHMP na zasedání dne 11.6.2026.

V současné době již probíhá ve věci týkající se výše citovaného období soudní řízení. Pro zjištění výše obvyklého nájemného v žalovaném období byl odborem OMA zajištěn znalecký posudek č 4224/027-2026, který vypracoval dne 26.5.2026 Ing. Mašek (za cenu 18 029,- Kč vč. DPH). Obvyklé nájemné dle tohoto posudku činí 109 565,- Kč.

Z výše uvedených důvodů je Radě HMP předkládán návrh na souhlas s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., o výměře 311 m² k.ú. Podolí z vlastnictví společnosti PODOL, spol. s r. o., IČO 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín za kupní cenu v částce 756 000,- Kč, popř. se zřízením věcného břemene za jednorázovou úhradu v částce 706 920,- Kč a na schválení úhrady za užívání předmětného pozemku v období od 1.1.2023 do 31.12.2025 v částce 109 565,- Kč.

Příloha č. 1:
- Výpis z KN, snímek kat. mapy a ortofotomapy
- Znalecký posudek č. 4201/004-2026
- Znalecký posudek č. 4202/005-2026
- Žaloba z 28.12.2025

- Znalecký posudek č. 4224/027-2026
- Informace o hlasování Výboru pro správu majetku ZHMP

Příloha č. 2:
Návrh kupní smlouvy

Příloha č. 3:
Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2026 17:43:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260625161351 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **1398**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín	**49448269**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1137/2	**311**	**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

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1137/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 17715/1999.

POLVZ:333/1999 **Z-1700333/1999-101**

Pro: **PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **49448269**

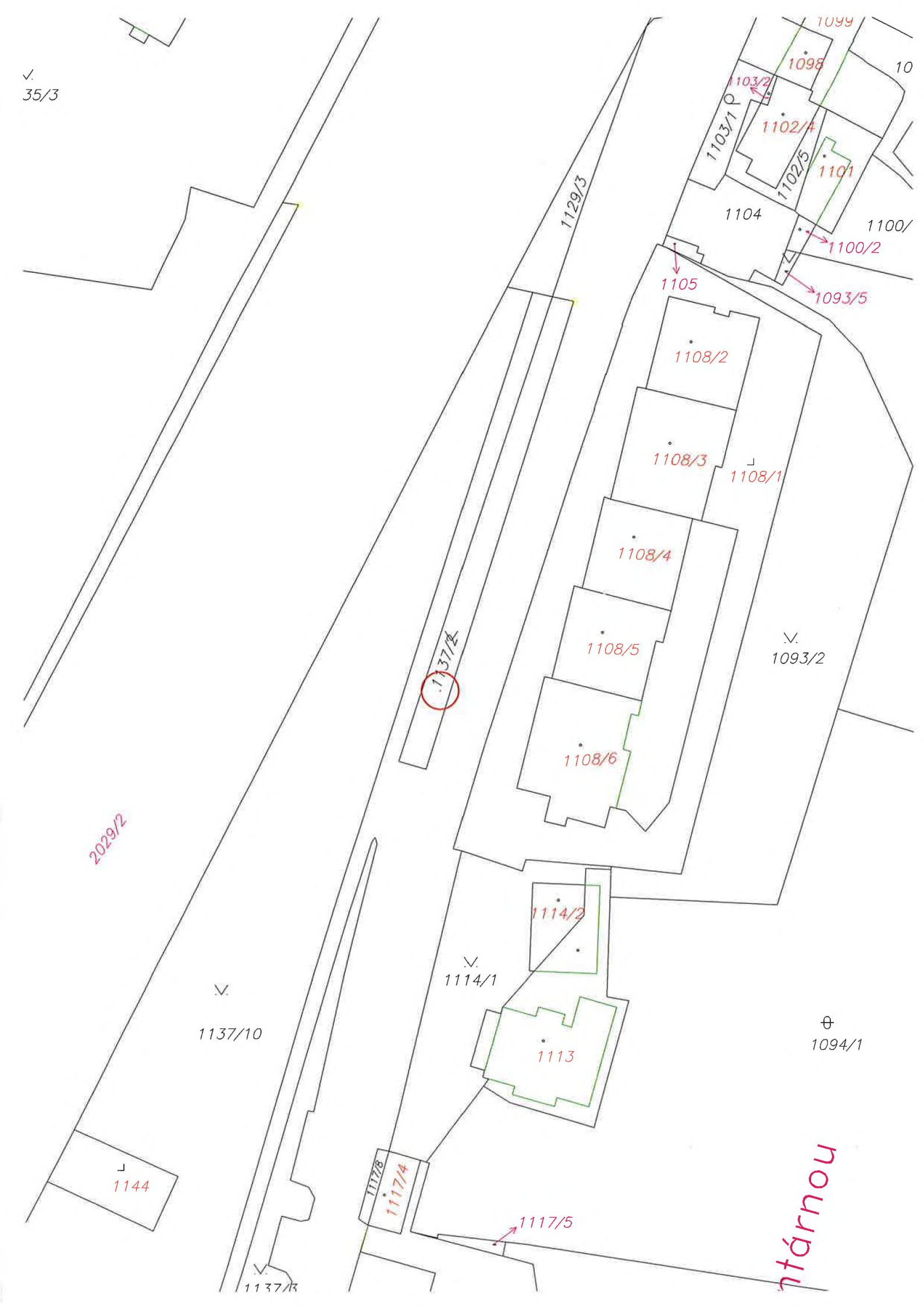
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.06.2026 18:13:53

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/.


35/3
1099
1098
10
1103/2
1103/1
1102/4
1102/5
1101
1104
1100/
1100/2
1129/3
1105
1093/5
1108/2
1108/3
1108/1
1108/4
1108/5
1108/6
1093/2
1137/4
2029/2
1114/2
1114/1
1137/10
1113
1094/1
1144
1117/8
1117/4
1117/5
1137/13
ntárnou

1104
1108/2
1108/3
1108/4
1108/5
1108/6
1144
Tárnou

PR 41/2026

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 008702/2026, označení: 4201/004-2026

Předmět znaleckého posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha
Zadavatel:	Hlavní město Praha Magistrát hlavního města Prahy Odbor hospodaření s majetkem objednávka OBJ/35/02/024758/2026 Č.j.: MHMP 18945/2026 Sp.zn.: S-MHMP 123357/2025 Mariánské nám. 2 110 00 Praha 1
Oceněno ke dni:	12.2.2026
Zpracovatel:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666
Obor a odvětví:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 16.2.2026 Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny nemovité věci - pouze pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu a stávajícího využití oceňovaného pozemku.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

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

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 12.2.2026 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 6.1.2026 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka č. OBJ/35/02/024758/2026
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy MHMP, že na pozemku se nachází místní komunikace III.třídy
- cenová mapa Prahy 2026
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Obvyklá cena
V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu ve smyslu definice:
Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena" uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou" se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

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

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1137/2
Adresa předmětu ocenění:	ul. Podolská
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m, Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Podolí
Počet obyvatel:	1 397 880

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpise z KN z LV 1398 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha zapsán:
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín, identifikátor 49448269

Část C LV bez zápisu.
Část D LV Změna výměr obnovou operátu – ocenění je bez přihlédnutí k tomuto zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je:

3.1 Pozemek p.č. 1137/2 o výměře 311 m^2 je v KN zapsaný jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečnosti se však na pozemku nachází převážně stavba zpevněné komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Podolská, která dle sdělení Odboru dopravy MHMP je zatříděna jako místní komunikace III. třídy.

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

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku
- pozemek p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha

D. POSUDEK

1. Popis postupu při analýze dat

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

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

2. Ocenění

2.1. Odhad obvyklé ceny pozemku

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

Porovnávací metoda

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

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

Z použitých srovnávacích vzorků byla stanovena porovnáním odpovídající jednotková cena pozemků dle způsobu jejich využití a hodnota oceňovaného pozemku byla odhadnuta podle jeho skutečného využití vynásobením příslušné výměry jednotkovou cenou určenou v rámci analýzy

Porovnávací metoda

2.1.1 Pozemek p.č. 1137/2, k.ú. Podolí (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty
Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi
Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15
Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15
K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)
K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha
Prodej pozemku p.č. 1338/100 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 34 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 79 000,- Kč. Realizace (V-19645/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Michle, Praha
Prodej spoluvl. podílu 1/4 pozemku p.č. 3454/20 v k.ú. Michle, ul. Michelská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 17 m² zastavěn veřejnou komunikací ohodnocen dle údajů znal. posudku cenou 38 590,- Kč. Realizován prodej spoluvl. podílu (1/4) za cenu 9 647,50 Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemků. Realizace (V-18484/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha
Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha
Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076-2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Petrovice, Praha
Prodej pozemků 94/2, 95/13, 95/14, 95/15, 95/16, 96/1, 96/4 a 96/6 v k.ú. Petrovice, ul. Ramanova a okolí, stavebně srostlé území obce, stabilizace ZMK, SO3, TVV, PS, LR. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 11977 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 17 230 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 658 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 1 480 000,- Kč, zeleň v území 3785 m² cenou 1 630 000,- Kč, využití SO3 5386 m² cenou 6 560 000,- Kč, využití TVV 2148 m² cenou 7 560 000,- Kč). Realizace (V-26102/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - pouze účel. kom.

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m²)	Upravená j.c. (Kč/m²)
1. Pozemky - Vinoř	79 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	34,00	2 439,71
2. Pozemky - Michle	38 590,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00	2 270,00
3. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
4. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	16,00	2 428,13
5. Pozemky - Petrovice	1 480 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,05	658,00	2 432,55

Součet 12 152,48 Kč/m²
/ 5
Průměrná jednotková cena: 2 430,50 Kč/m²
Minimální jednotková cena: 2 270,00 Kč/m²
Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²
Základní cena: 2 430,50 Kč
1 m² á 2 430,50 Kč/m² = 2 430,50 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 430,50 Kč/m²

2.1.2 Ocenění pozemku dle příslušné jednotkové ceny a výměry

par.č.	výměra (m²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m²)	**Porovnávací cena celkem zaokrouhleně (Kč)**
1137/2	311	2 430,50	756 000,00
Celkem			**756 000,00**

3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku 756 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

1. Interpretace výsledů analýzy dat

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

Obvyklá cena odpovídá porovnávací hodnotě a to ve výši 756 000,- Kč

2. Kontrola postupu znalce

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

F. ZÁVĚR

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

Porovnávací hodnota pozemku zaokrouhleně 756 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena pouze pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha za podmínek určených ve znaleckém úkolu ve výši:

Obvyklá cena	**756 000,- Kč**

Slovy: Sedmsetpadesátšesttisíc Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 008702/2026, označení 4201/004-2026, odměna smluvní.

V Praze dne 16.2.2026



[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.01.2026 10:25:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260106095513 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **1398**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín	**49448269**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1137/2		**311 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

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1137/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Kupní smlouva V11 17715/1999.**

POLVZ:333/1999 **Z-1700333/1999-101**

Pro: **PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **49448269**

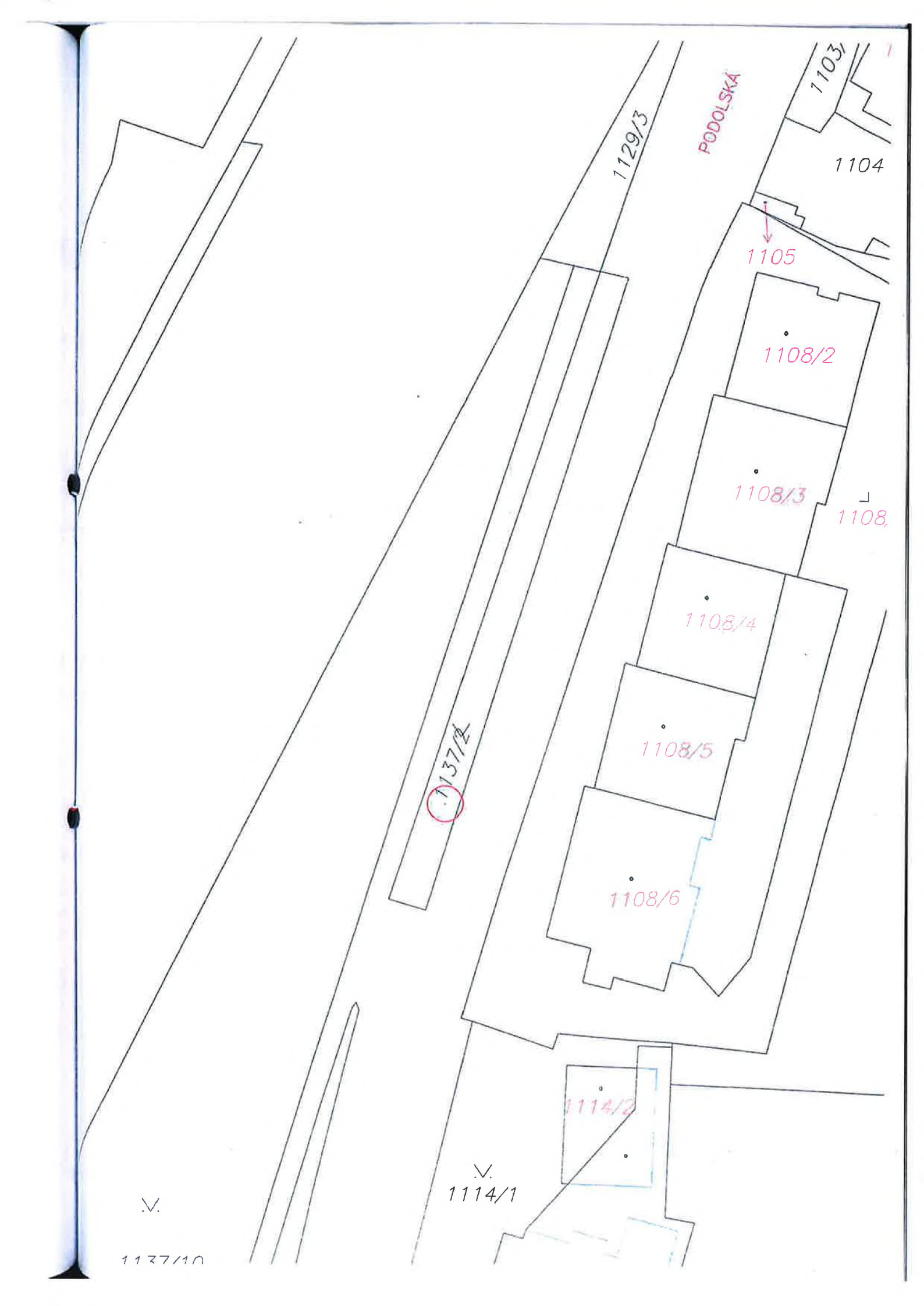
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.01.2026 10:54:47

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/.


PODOLSKÁ
1103/
1104
1105
1129/3
1108/2
1108/3
1108/
1108/4
1108/5
1108/6
1137/2
1114/2
1114/1
1137/10

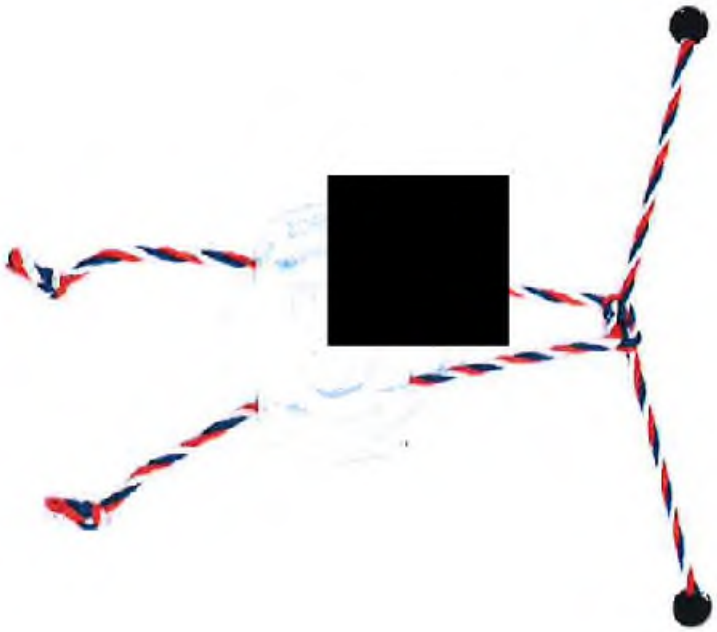
situační mapka, výřez ÚP





ortofotomapa





R 74/2026

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 008704/2026, označení: 4202/005-2026

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění věcného břemene - pozemkové služebnosti spočívající v právu přístupu, umístění, strpění a užívání komunikace na pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha
Zadavatel:	Hlavní město Praha Magistrát hlavního města Prahy Odbor hospodaření s majetkem objednávka OBJ/35/02/024758/2026 Č.j.: MHMP 18945/2026 Sp.zn.: S-MHMP 123357/2025 Mariánské nám. 2 110 00 Praha 1
Oceněno ke dni:	12.2.2026
Zpracovatel:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666
Obor a odvětví:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady
Cenový předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku (§16b) a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění (§39a vyhlášky) k datu ocenění

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum zpracování: 16.2.2026 Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenění věcného břemene - pozemkové služebnosti dle §16b zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a dle §39a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění k datu ocenění a dle sdělení zadavatele o obsahu věcného břemene.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele v rámci zřízení věcného břemene.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále uvedl, že dosud není zpracován návrh smlouvy o věcném břemenu a požaduje provedení ocenění dle jím sdělených požadavků. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 12.2.2026 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 6.1.2026 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka č. OBJ/35/02/024758/2026
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy MHMP, že na pozemku se nachází místní komunikace III.třídy
- cenová mapa Prahy 2026
- ZP č. pol. 008702/2026, ozn. 4201/004-2026, vlastní
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených podkladů vč. sdělení zadavatele. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

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

Obvyklá cena, tržní hodnota, zjištěná cena
Ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění „obvyklá cena" je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen. „Tržní hodnotou" se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Účelem tohoto odhadu je zjištění ceny věcného břemene.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemku. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat
Pro zpracování byly využity data a postupy specifikované v příslušných oceňovacích předpisech, z vlastní databáze, a získaná data o jednotlivých nemovitostech.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1137/2
Adresa předmětu ocenění:	ul. Podolská
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Podolí
Počet obyvatel:	1 397 880

Vlastnické a evidenční údaje
V částečném výpise z KN z LV 1398 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha zapsán:
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín, identifikátor 49448269

Část C LV bez zápisu.
Část D LV Změna výměr obnovou operátu – ocenění je bez přihlédnutí k tomuto zápisu.

Dokumentace a skutečnost
Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis). Návrh smlouvy o VB není zadavatelem zpracován.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek dotčený služebností je následující:

3.1 Pozemek p.č. 1137/2 o výměře 311 m² je v KN zapsaný jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečnosti se však na pozemku nachází převážně stavba zpevněné komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Podolská, která dle sdělení Odboru dopravy MHMP je zatříděna jako místní komunikace III. třídy. Pozemek je jiného vlastníka než stavba komunikace.

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

Druh služebnosti:	Požadována služebnost spočívající v právu přístupu, umístění, strpění a užívání komunikace na pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha.
Budoucí oprávněný:	Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2, PSČ 11001, Praha 1 IČ: 00064581
Budoucí povinný:	PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín, identifikátor 49448269
Rozsah služebnosti:	Pozemek p.č. 1137/2 o celkové výměře 311 m² v k.ú. Podolí, obec Praha. Dotčená plocha VB je v celé jeho výměře.
Míra omezení užívání:	Ve sdělení zadavatele nebyla určena, návrh smlouvy o VB nepředložen. Předpokládá se, že dotčený pozemek pod povrchem komunikace bude užíván dle stávajícího stavu, povrch pozemku bude užíván rovněž vzhledem k již stávajícímu stavu jako přístupný prostor oprávněným i povinným. Míra omezení vlastnického práva uvažována pro tento případ a užívání pozemku 50%.
Doba užívání:	Časově dle sdělení zadavatele na dobu neurčitou, návrh smlouvy o věcném břemenu nepředložen, pro účely tohoto ocenění se předpokládá užívání jako časově neomezené.

4. Obsah znaleckého posudku

Zjištění ceny věcného břemene
- pozemková služebnost k pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha

D. POSUDEK

1. Ocenění

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2. Oceňování věcných břemen

Zák. o oceňování majetku 151/1997 S. v platném znění

Dle §16b)

(1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
(2) U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.
(3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.
(4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemene nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
(5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

(6) Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

Vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění

Dle §39a odst. (1) vyhl. se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu
a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p},$$

kde

CB_N..... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,
ru_o..... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,
p..... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

dále viz vyhl.

Dle §39a odst. (2) vyhl.
Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_o = \sum_{i=1}^{n} (ru_i \times ko_i),$$

kde
ru_o.... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,
ru_i.... dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný;

obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč;

u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky;

od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

dále viz vyhl.

Obvyklé nájemné porovnáním se srovnatelnými nájmy v daném případě nelze zjistit. V rámci stávajícího užívání stavby komunikace ve veřejném prostoru nebyly žádné nájemní smlouvy porovnatelných pozemků a realizovaných v aktuální období zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech. Pro účely odhadu nebylo tak možné vytvořit reprezentativní vzorek odpovídajících nájemních smluv a provést jeho analýzu. Pro daný případ bylo použito simulované nájemné.

Míra kapitalizace stanovena vyhláškou. V daném případě se jedná o kategorii „ostatní nemovité věci neuvedené".

3. Ocenění věcného břemene (služebnosti)

3.1 Pozemek p.č. 1137/2 – zjištěná cena

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		
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m		-0,20
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		
II Bez dalších vlivů		0,00
P5. Komerční využití		
I Bez možnosti komerčního využití		0,30
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) =$	**0,225**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	32 328,-	0,225	1,000	7 273,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1137/2	311	7 273,80	2 262 151,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			311		**2 262 151,80**

Pozemek komunikace - cena zjištěná celkem = **2 262 151,80 Kč**

3.2 Ocenění věcného břemene

Ocenění věcného břemene ze simulovaného nájmu ze zjištěné ceny

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Pozemek komunikace				
2 262 151,80	113 107,59	0,00		113 107,59
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				113 107,59
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	50 %
Roční užitek: [Kč]			=	56 553,80

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 56 553,80 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí = **706 922,50 Kč**

4. Výsledky analýzy dat

Pozemek komunikace – zjištěná cena	2 262 152,- Kč
VB - ze simulovaného nájmu ze zjištěné ceny	706 923,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Ocenění je ve smyslu znaleckého úkolu dle odpovídajících paragrafů zák. o oceňování a vyhlášky. Hodnota pozemku pro výpočet simulovaného nájemného je v tomto případě stanovena jako zjištěná. Procento nájemného vychází z této ceny a míra kapitalizace uvedena v souladu s vyhláškou.

F. ZÁVĚR

Rekapitulace

Cena věcného břemene celkem	706 923,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	706 920,- Kč

Ocenění věcného břemene - pozemkové služebnosti je dle §16b zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění (§39a) k datu ocenění a dle sdělení zadavatele o obsahu věcného břemene činí:

Cena věcného břemene (služebnosti) dle předmětu ZP	**706 920,- Kč**

Slovy: Sedmsetšesttisícdevětsetdvacet Kč

Tato cena věcného břemene (služebnosti) je cenou zjištěnou dle znaleckého úkolu a stávajících předpisů a je platná k datu ocenění.

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 008704/2026, označení 4202/005-2026, odměna smluvní.

V Praze dne 16.2.2026

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.01.2026 10:25:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260106095513 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **1398**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín	**49448269**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1137/2	**311**	**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

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1137/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Kupní smlouva V11 17715/1999.**

POLVZ:333/1999 **Z-1700333/1999-101**

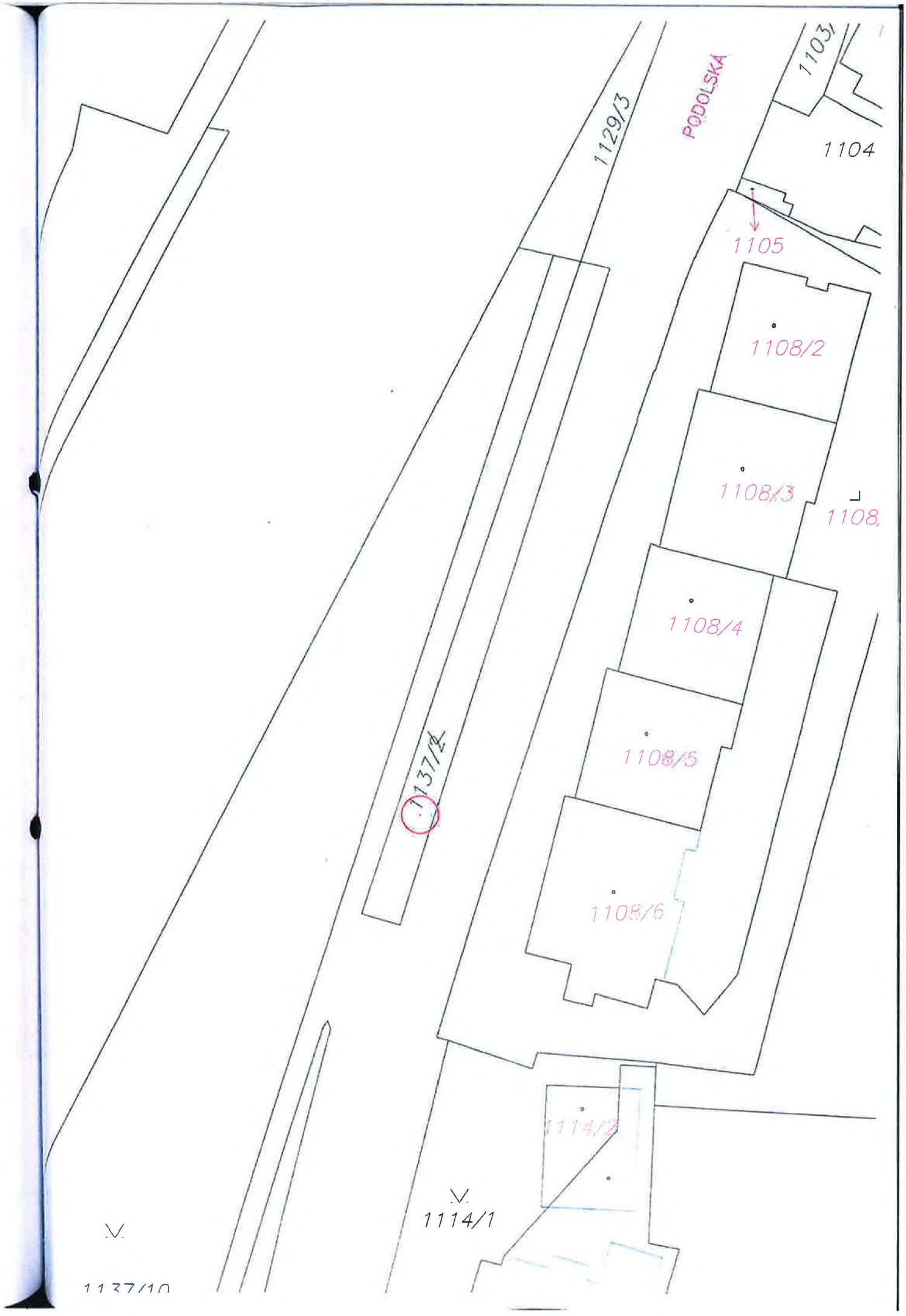
Pro: **PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **49448269**

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.

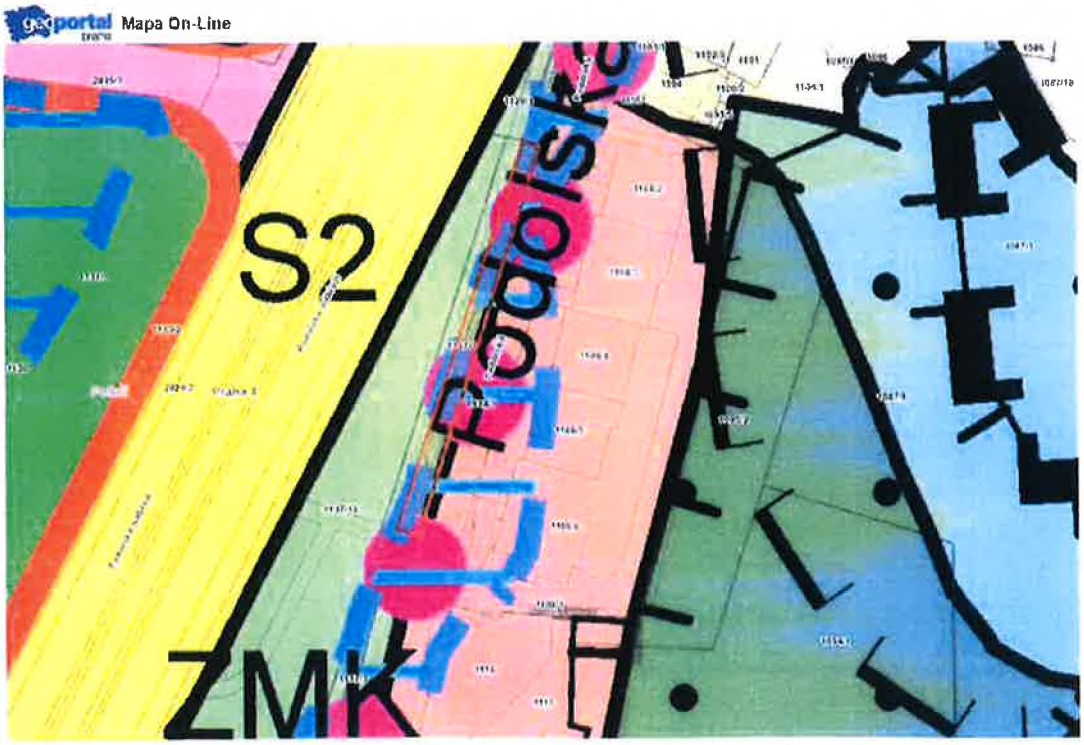
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.01.2026 10:54:47*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.


1129/3
PODOLSKA
1103/
1104
1105
1108/2
1108/3
1108/
1108/4
1108/5
1108/6
1137/2
1114/2
1114/1
1137/10

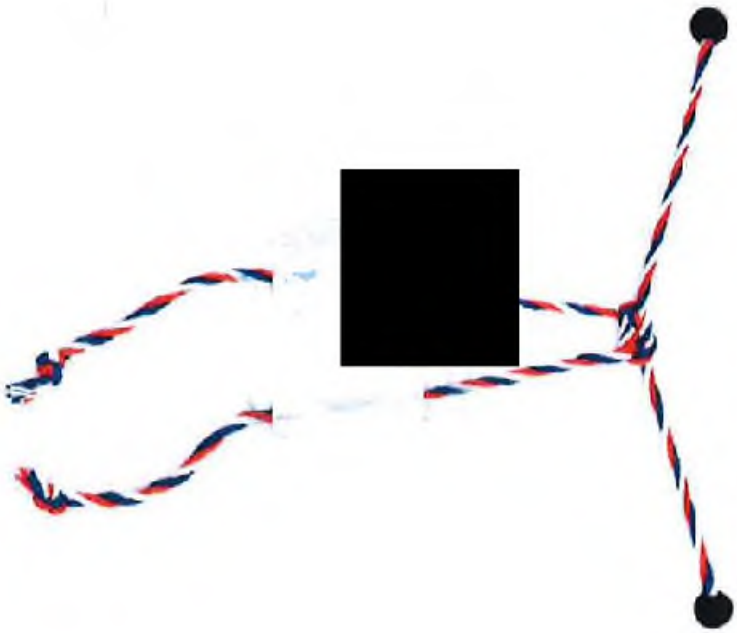
situační mapka, výřez ÚP





ortofotomapa





BŘEZOVJÁK
advokát

JUDr. Bc. Michal Březovják
advokát a zapsaný mediátor

M +420 728 166 760
E brezovjak@brezovjak.cz

Id číslo 71464794
Ev číslo 11762

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 587/14
112 94 Praha 1

Zlín 28. 12. 2025

Žalobkyně: **PODOL, spol. s r.o.,**
se sídlem Růmy 1741, 76001 Zlín,
IČO: 49448269,

právně zastoupena JUDr. Bc. Michalem Březovjákem, advokátem, se sídlem Školní 3362/11, 760 01 Zlín, zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 11762.

Žalovaná: **hlavní město Praha,**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1,
IČO: 00064581.

Žaloba na vydání bezdůvodného obohacení

Soudní poplatek bude zaplacen na výzvu soudu.

A Školní 3362/11, 760 01 Zlín, CZ
T +420 573 776 214
www.brezovjak.cz

JUDr. Bc. Michal Březovják
advokát a zapsaný mediátor

M +420 728 166 760
E brezovjak@brezovjak.cz

Id. číslo 71464794
Ev. číslo 11762

Přílohy:

1. kopie plné moci advokáta,
2. kopie rozhodnutí o změně registračních údajů,
3. kopie výpisu z evidence katastru nemovitostí,
4. kopie Studie o parkování na pozemku 1137/2, k. ú. Podolí v ulici Podolská, zpracovaná projektantem Ing. Zdeňkem Čejkou v říjnu 2018,
5. kopie snímku obrazovky zachycujícího katastrální mapu a na ní Pozemek se zaparkovanými vozidly,
6. kopie snímku obrazovky zachycujícího parkovací zónu,
7. kopie předžalobní výzvy.

A Školní 3362/11, 760 01 Zlín, CZ
T +420 573 776 214
www.brezovjak.cz

I.
Věcná a místní příslušnost soudu

Věcnou příslušnost obvodního soudu dovozuje žalobkyně z ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ"). Místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 1 dovozuje žalobkyně podle § 85 OSŘ.

II.
Vylíčení skutkového stavu

Žalobkyně je výlučným vlastníkem pozemku s p. č. 1137/2 v katastrálním území Podolí (dále jen „Pozemek"), jak vyplývá z přiloženého výpisu z evidence katastru nemovitostí.

Důkaz:
- kopie výpisu z evidence katastru nemovitostí

Žalobkyně měla a stále má zájem na Pozemku vybudovat parkovací místa, která by sloužila rezidentům bytových domů v blízkosti Pozemku. Za tímto účelem nechala žalobkyně vyhotovit Studii o parkování na pozemku 1137/2, k. ú. Podolí v ulici Podolská, zpracovanou projektantem Ing. Zdeňkem Čejkou v říjnu 2018.

Důkaz:
- kopie Studie o parkování na pozemku 1137/2, k. ú. Podolí v ulici Podolská, zpracovaná projektantem Ing. Zdeňkem Čejkou v říjnu 2018

Žalovaná však na Pozemku zřídila proti vůli žalobkyně část místní komunikace III. třídy, na které umístila parkovací zónu. Žalovaná tak užívá cizí věc, Pozemek, aniž by jí k tomu kdy svědčil jakýkoliv právní titul. Žalovaná se na základě tohoto svého jednání bezdůvodně obohacuje na úkor žalobkyně, přičemž získává i poplatky od parkujících, když Pozemek a zpevněná plocha na něm je modrou zónou rezidentského parkování.

Žalobkyně na základě tohoto protiprávního jednání žalované nemůže Pozemek užívat.

Důkaz:
- kopie snímku obrazovky zachycující katastrální mapu a na ní Pozemek se zaparkovanými vozidly
- kopie snímku obrazovky zachycující parkovací zónu

Výše bezdůvodného obohacení činí 490.615,- Kč.

Důkaz:
- znalecký posudek

III.
Právní hodnocení

Podle ustanovení § 2991 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník") platí, že *„Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil."*

Občanský zákoník v ustanovení § 2991 odst. 2 dále stanovuje, že *„[b]ezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který*

odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám."

Jak plyne z výše uvedeného, žalovaná užívá Pozemek bez právního důvodu. Žalovaná navíc musela vědět, že vlastníkem Pozemku není ona, ale žalobkyně, když se jedná o skutečnosti veřejně zjistitelné z katastru nemovitostí. Žalovaná se tak se na úkor žalobkyně bezdůvodně obohacuje ve smyslu ustanovení § 2991 odst. 2 občanského zákoníku. Žalovaná nadto při užívání Pozemku ani není v dobré víře.

K dobré víře uvádí občanský zákoník v ustanovení § 3004 odst.1 následující: *„Obohacený, který nebyl v dobré víře, vydá vše, co obohacením nabyl, včetně plodů a užitků; rovněž nahradí užitek, který by ochuzený byl získal. Zcizil-li předmět bezdůvodného obohacení za úplatu, má ochuzený právo požadovat, aby mu byla podle jeho volby vydána buď peněžitá náhrada, anebo co obohacený zcizením utržil."*

S ohledem na dobrou víru je nutno rozlišit tzv. poctivého a nepoctivého příjemce. Poctivým příjemcem se rozumí obohacený, *„který je v dobré víře, že předmět BO nabyl a drží na základě spravedlivého důvodu vůči konkrétnímu ochuzenému"* (SEDLÁČEK, Dušan. § 3000 [Poctivý příjemce]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 2. Dostupné na beck-online.cz.). Žalovaná je tak nepoctivým příjemcem, který musí vydat vše uvedené v ustanovení § 3004 odst. 1 občanského zákoníku.

IV.
Výše bezdůvodného obohacení, užitků žalované a ušlého zisku žalobkyně

Za účelem zjištění výše bezdůvodného obohacení, ke kterému jednáním žalované dochází, nechala žalobkyně v předcházejícím období zpracovat znalecký posudek.

Znalecký posudek č. 011129/2025 zpracovaný znaleckou kanceláří ATING, znalecká kancelář s.r.o. ze dne 3. 2. 2025 stanovoval obvyklé nájemné *„na pozemek parc. č. 1137/2 o výměře 311 m², v katastrálním území Podolí, Praha 4 – Podolí, pro období od 22. 12. 2019 do 21. 12. 2022".*

Ve znaleckém posudku je uvedeno, že *„Pozemek slouží k parkování osobních automobilů. Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemek lze využít pro 14 kolmých parkovacích míst, která nejsou plnohodnotná, část (cca 0,5 m) zasahuje do komunikace. Metodou přímého porovnávání bude zohledněna jejich kvalita."*

Obvyklé nájemné pro období od 22. 12. 2019 do 21. 12. 2022 bylo znaleckým posudkem stanoveno na částku 490.615,- Kč.

Žalobkyně nyní požaduje vydání bezdůvodného obohacení za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2025.

K tomu, že se výše náhrady za bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání zastavěného pozemku, stanovuje právě formou nájmu se vyjadřoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 15. 6. 1999 spis. zn. 25 Cdo 2578/98. Právní věta zmíněného rozhodnutí zní *„Výši bezdůvodného obohacení záležejícího v užívání nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy určí soud peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nebytových prostor, zpravidla právě formou nájmu, a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen plnit podle nájemní smlouvy.*

Bylo-li nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy."

K peněžité náhradě jako takové žalobkyně odkazuje na ustanovení § 2999 odst. 1 věta první občanského zákoníku, který uvádí, že *„Není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny."*

Přesná výše bezdůvodného obohacení není žalobkyni zřejmá, z tohoto důvodu žalobkyně vychází z výše uvedeného znaleckého posudku, který stanovuje náhradu za bezdůvodné obohacení za období třech celých let, jako je tomu v tomto případě.

Ke zjištění výše užitků žalované a ušlého zisku žalobkyně navrhuje žalobkyně zpracování znaleckého posudku.

Důkaz:
- znalecký posudek

V.
Předžalobní výzva

Žalobkyně žalovanou vyzvala k dobrovolnému splnění její povinnosti vydat žalobkyni na její úkor získané bezdůvodné obohacení předžalobní výzvou ze dne 19. 12. 2025. Tato byla žalované odeslaná téhož dne.

Žalovaná výzvy uvedené v předžalobní výzvě neuposlechla.

Důkaz:
- kopie předžalobní výzvy

VI.
Žalobní petit

S ohledem na výše uvedené žalobkyně navrhuje, aby soud vydal následující

r o z s u d e k :

I. Žalovaná je povinna žalobkyni zaplatit částku ve výši 490.615,- Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení k rukám jejího právního zástupce, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

PODOL, spol. s r.o.
zastoupena
JUDr. Bc. Michalem Březovjákem
advokátem

PPSS/2026

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 042588/2026, označení: 4224/027-2026

Předmět znaleckého posudku:	Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha
Zadavatel:	Hlavní město Praha Magistrát hlavního města Prahy Odbor majetkových agend objednávka OBJ/83/02/000790/2026 Č.j.: MHMP 420179/2026 Sp.zn.: S-MHMP 123357/2025 Mariánské nám. 2 110 00 Praha
Oceněno pro období:	od 1.1.2023 do 31.12.2025
Zpracovatel:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666
Obor a odvětví:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.5.2026 Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha a to za období od 1.1.2023 do 31.12.2025 dle účelu užívání a stávajícího stavu.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití a zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm převážně stavba zpevněné pozemní komunikace. Stavba pozemní komunikace je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení, povolení záměru či stavby, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 22.5.2026 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 12.5.2026 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka č. OBJ/83/02/000790/2026
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy MHMP, že na pozemku se nachází místní komunikace III.třídy
- cenová mapa Prahy 2023 - 2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištění při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Obvyklá cena
V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:
Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby**.

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena" uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou" se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné
Obvyklé nájemné odpovídá užitku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užitku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru jako dopravní infrastruktura (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek, na kterém je umístěna stavba komunikace. Stavba komunikace a ev. další stavební úpravy jsou jiného vlastníka než pozemek. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku užívaného jako zastavěného komunikací.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1137/2
Adresa předmětu ocenění:	ul. Podolská
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Podolí
Počet obyvatel:	1 275 406 - 1 384 732 (r. 2023 - 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpise z KN z LV 1398 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha zapsán:
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín, identifikátor 49448269

Část C LV bez zápisu.
Část D LV Změna výměr obnovou operátu – ocenění je bez přihlédnutí k tomuto zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 1137/2 o výměře 311 m^2 je v KN zapsaný jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečnosti se však na pozemku nachází převážně stavba zpevněné komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Podolská, která dle sdělení Odboru dopravy MHMP je zatříděna jako místní komunikace III. třídy.

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

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:
- pozemek p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy
Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zastavěn zpevněnou plochou stavby komunikace.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemku, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemků pro veřejné účely a zpevněnou plochu porovnatelné nájmy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného
Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užitku pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k využívání plochy jako veřejně přístupné, odpovídající stabilitě možného výnosu vzhledem k uživateli, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu z vymezeného pozemku proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

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

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

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období r. 2023, 2024 a 2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta jeho průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru jako dopravní infrastruktura. Jedná se o pozemek, na kterém se nachází převážně stavba zpevněné komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období r. 2023

Pozemek p.č. 1137/2, k.ú. Podolí (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty
Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi
Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15
Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15
K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)
K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha
Prodej pozemku p.č. 4428/17 v k.ú. Žižkov, ul. Prvního pluku, Trocnovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 10 m² zastavěn zpevněnou plochou místní komunikace. Kupní cena 22 900,- Kč. Realizace (V-47113/2023-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha
Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Buďánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha
Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha
Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha
Prodej pozemků p.č. 67/4, 68/8 v k.ú. Lipany, ul. Do Lipan, stavebně nesrostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 161 m² zastavěné komunikací. Kupní cena 355 000,- Kč. Realizace (V-35199/2023-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m²)	Upravená j.c. (Kč/m²)
1. Pozemky - Žižkov	22 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00	2 290,00
2. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
3. Pozemky - Kolovraty	523 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	236,00	2 326,91
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Lipany	355 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	161,00	2 315,22

Součet 11 518,47 Kč/m²
/ 5
Průměrná jednotková cena: 2 303,69 Kč/m²

Minimální jednotková cena:				2 258,21 Kč/m²
Maximální jednotková cena:				2 328,13 Kč/m²
Základní cena:	2 303,69 Kč			
1 m²	á	2 303,69 Kč/m²	=	2 303,69 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena **2 303,69 Kč/m²**

1.2 Porovnávací metoda pro období r. 2024

Pozemek p.č. 1137/2, k.ú. Podolí (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty
Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi
Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15
Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15
K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)
K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha
Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážděnce, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha
Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha
Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha
Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Liboc, Praha
Prodej spoluvl. podílu pozemku p.č. 1456/2 v k.ú. Liboc, ul. Libocká, Ruzyňská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 168 m² zastavěn komunikací, ohodnocen dle údajů znaleckého posudku cenou 394 000,- Kč. Realizován prodej spoluvl. podílu (6/32) za cenu 73 875 Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-76000/2024-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m²)	Upravená j.c. (Kč/m²)
1. Pozemky - Libeň	269 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	115,00	2 339,13
2. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	127,00	2 416,85
5. Pozemky - Liboc	394 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	168,00	2 415,60

Součet 11 749,95 Kč/m²
/ 5
Průměrná jednotková cena: 2 349,99 Kč/m²
Minimální jednotková cena: 2 245,04 Kč/m²
Maximální jednotková cena: 2 416,85 Kč/m²
Základní cena: 2 349,99 Kč
1 m² á 2 349,99 Kč/m² = 2 349,99 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena **2 349,99 Kč/m²**

1.3 Porovnávací metoda pro období r. 2025

Pozemek p.č. 1137/2, k.ú. Podolí (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty
Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi
Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15
Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15
K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)
K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha
Prodej pozemku p.č. 1338/100 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 34 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 79 000,- Kč. Realizace (V-19645/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Michle, Praha
Prodej spoluvl. podílu 1/4 pozemku p.č. 3454/20 v k.ú. Michle, ul. Michelská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 17 m² zastavěn veřejnou komunikací ohodnocen dle údajů znal. posudku cenou 38 590,- Kč. Realizován prodej spoluvl. podílu (1/4) za cenu 9 647,50 Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-18484/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha
Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Kobylisy, Praha
Prodej pozemku p.č. 2608/2 v k.ú. Kobylisy, ul. Učitelská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 15 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 32 550,- Kč. Realizace (V-74738/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Michle, Praha

Prodej pozemku p.č. 2892/20 v k.ú. Michle, ul. Pod Stárkou, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 244 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 610 000,- Kč. Realizace (V-38883/2025-101).
Porovnání:
Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m²)	Upravená j.c. (Kč/m²)
1. Pozemky - Vinoř	79 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	34,00	2 439,71
2. Pozemky - Michle	38 590,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00	2 270,00
3. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
4. Pozemky - Kobylisy	32 550,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15,00	2 170,00
5. Pozemky - Michle	610 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	244,00	2 500,00

Součet			11 961,80	Kč/m²
			/ 5	
Průměrná jednotková cena:			2 392,36	Kč/m²
Minimální jednotková cena:			2 170,00	Kč/m²
Maximální jednotková cena:			2 582,09	Kč/m²
Základní cena:	2 392,36 Kč			
1 m²	á	2 392,36 Kč/m² =	2 392,36	Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena **2 392,36 Kč/m²**

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku pro období r. 2023

par.č.	výměra (m²)	využití – zast. komunikací j.c. (Kč/m²)	**OC celkem (Kč)**
1137/2	311	2 303,69	716 447,59
Celkem	**311**		**716 447,59**

1.5 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku pro období r. 2024

par.č.	výměra (m²)	využití – zast. komunikací j.c. (Kč/m²)	**OC celkem (Kč)**
1137/2	311	2 349,99	730 846,89
Celkem	**311**		**730 846,89**

1.6 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku pro období r. 2025

par.č.	výměra (m²)	využití – zast. komunikací j.c. (Kč/m²)	**OC celkem (Kč)**
1137/2	311	2 392,36	744 023,96
Celkem	**311**		**744 023,96**

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1137/2, k.ú. Podolí, obec Praha za období r. 2023

par.č.	výměra (m^2)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m^2 (Kč)	**zaokrouhleně nájem pozemku za období r. 2023, tj. celkem 365 dní (Kč)**
1137/2	311	716 447,59	35 822,38	115,18	35 822,00
Celkem	**311**	**716 447,59**	**35 822,38**		**35 822,00**

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p p.č. 1137/2, k.ú. Podolí, obec Praha za období r. 2024

par.č.	výměra (m^2)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m^2 (Kč)	**zaokrouhleně nájem pozemku za období r. 2024, tj. celkem 365 dní (Kč)**
1137/2	311	730 846,89	36 542,34	117,50	36 542,00
Celkem	**311**	**730 846,89**	**36 542,34**		**36 542,00**

2.3 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1137/2, k.ú. Podolí, obec Praha za období r. 2025

par.č.	výměra (m^2)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m^2 (Kč)	**zaokrouhleně nájem pozemku za období r. 2025, tj. celkem 365 dní (Kč)**
1137/2	311	744 023,96	37 201,20	119,62	37 201,00
Celkem	**311**	**744 023,96**	**37 201,20**		**37 201,00**

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující: r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100,5; r. 2025 - 100,2. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSU na adrese: vdb.czso.cz

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jeho využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemku a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1137/2 v k.ú. Podolí, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 1.1.2023 do 31.12.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 1.1.2023 - 31.12.2025

r. 2023	35 822,- Kč	
- r. 2024	36 542,- Kč	
- r. 2025	37 201,- Kč	
	109 565,- Kč	
Celkem za období 1.1.2023 - 31.12.2025		**109 565,- Kč**

Slovy: Jednostodevěttisícpětsetšedesátpět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 1398, k.ú. Podolí	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 042588/2026, označení 4224/027-2026, odměna smluvní.

V Praze dne 26.5.2026

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 16:53:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260512152348 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **1398**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín	**49448269**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1137/2	**311**	**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

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1137/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 17715/1999.**

POLVZ:333/1999 **Z-1700333/1999-101**

Pro: **PODOL, spol. s r.o., Růmy 1741, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **49448269**

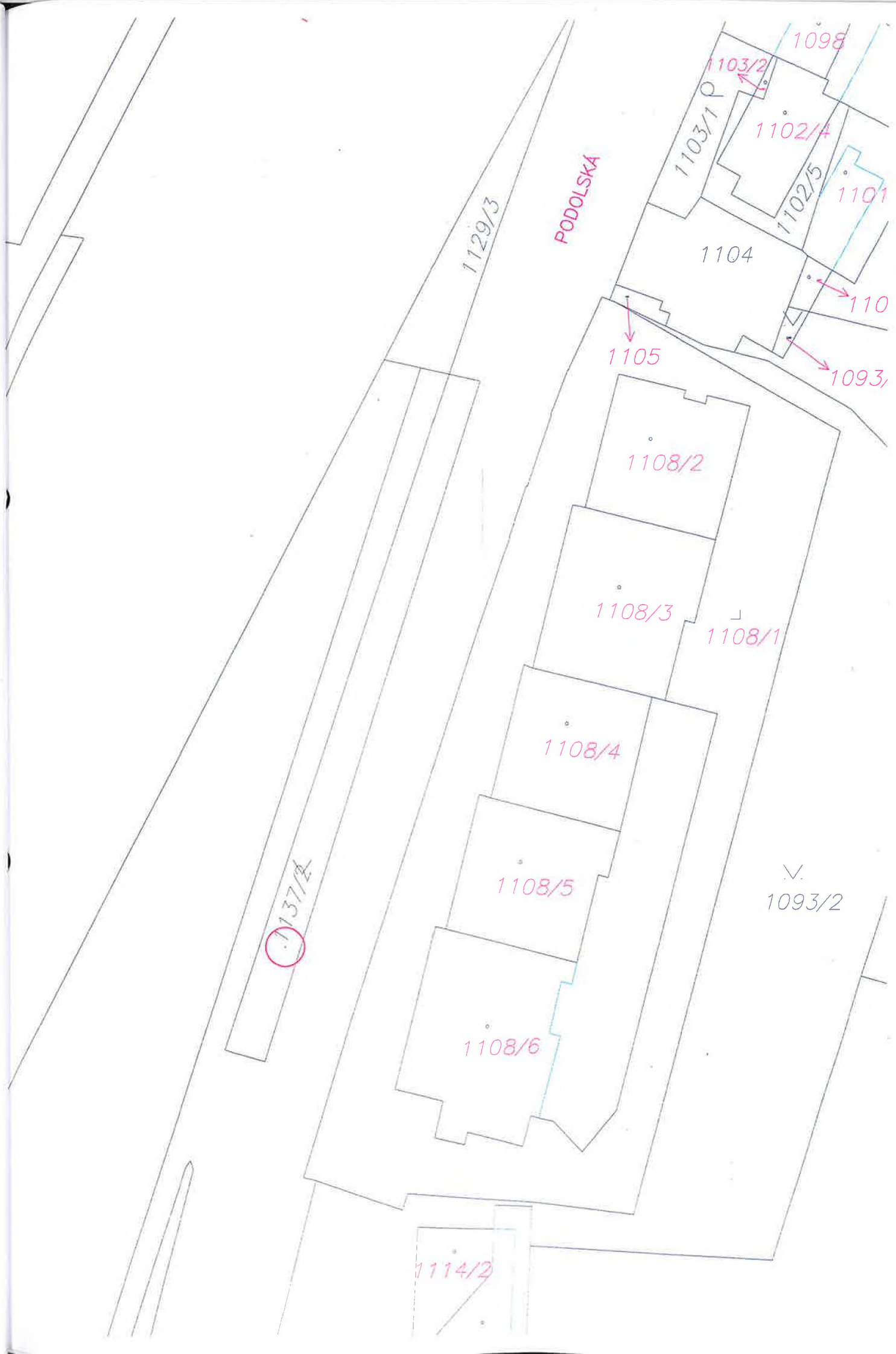
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2026 17:23:49

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/.


1098
1103/2
1103/1
1102/4
1102/5
1101
1104
110
1105
1093/
1129/3
PODOLSKA
1108/2
1108/3
1108/1
1108/4
1108/5
1093/2
137/2
1108/6
1114/2

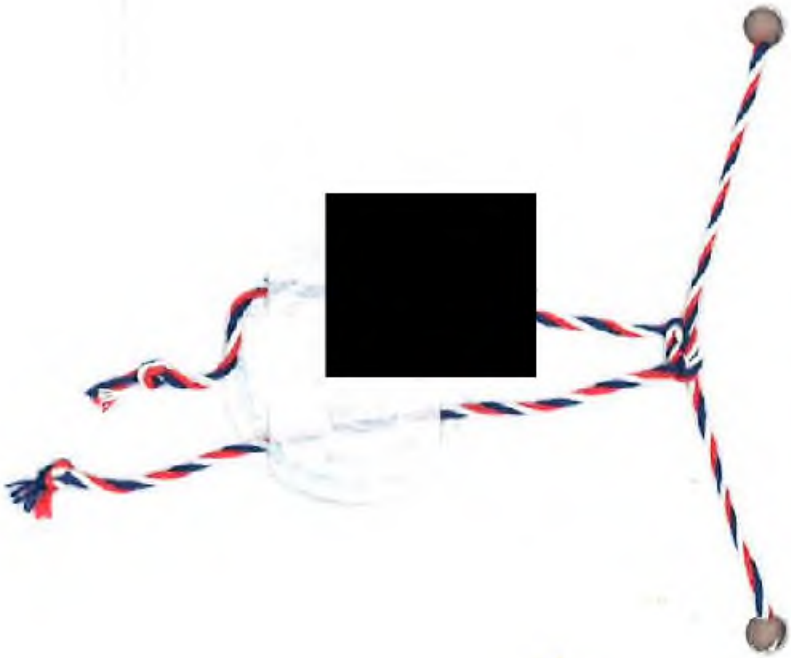
situační mapka, výřez ÚP





ortofotomapa





Čermáková Iveta (MHMP, OMA)

Od: Fischer Rudolf (MHMP, OMA)
Odesláno: úterý 23. června 2026 9:23
Komu: Čermáková Iveta (MHMP, OMA)

Dobrý den, paní Čermáková,

zasílám níže s omluvou za zdržení

Materiál byl projednán na 34. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP dne 11. 6. 2026 jako bod č. 11 a bylo k němu přijato následující usnesení:

11. k návrhu na uznání vlastnického práva k částem pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy v k.ú. Bohnice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva .
1169/22, 170 00 Praha 7- Holešovice z titulu vydržení k částem pozemků parc.č. 703/1, 703/5 a , vše k.ú. Bohnice zapsaným na LV č. 548 pro k.ú. Bohnice jako vlastnictví hl.m. Prahy odděleným geom. plánem č. 1340-34393/2025 a jím označeným novými parc.č. 703/8 o výměře 36 m^2, parc.č. 732/11 o výměře 29 m^2 a parc.č. 732/12 o výměře 4 m^2 vše k.ú. Bohnice formou souhlasného prohlášení podle vyhl. č. 357/2013 Sb. za podmínky, že si každá ze stran sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp.zn. 38 C 242/2025 ponese své náklady řízení

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

Materiál byl projednán na 34. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP dne 11. 6. 2026 jako bod č. 13 a bylo k němu přijato následující usnesení:

13. k návrhu na úpravu vztahů k pozemku parc.č. 1137/2 k.ú. Podolí

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., o výměře 311 m^2 k.ú. Podolí z vlastnictví společnosti PODOL, spol. s r. o., IČO 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín za kupní cenu v částce 756 000,- Kč, popř. se zřízením věcného břemene za jednorázovou úhradu v částce 706 920,- Kč

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

Stejnopis č.

K u p n í s m l o u v a
č. KUP/35/02/

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2128 a 2079 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

PODOL, spol. s r. o.
se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín
zastoupené Ing. Josefem Lysoňkem, jednatelem
IČO: 49448269
bankovní spojení, č. ú.:

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavní město Praha
se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2,
zastoupené **Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend**
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581

(dále jen „kupující“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., k.ú. Podolí zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1398 pro k.ú. Podolí, obec Praha (dále jen „nemovitá věc“).

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitou věc se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za kupní cenu 756 000,- Kč

(slovy sedm set padesát šest tisíc korun českých) a kupující prohlašuje, že předmětnou nemovitou věc za uvedenou kupní cenu kupuje.

2. Prodávající prohlašuje, že na prodávané nemovité věci neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní závazky, a že je oprávněna je bez omezení zcizovat nebo s nimi nakládat. Kdyby se dodatečně zjistilo, že takové závazky existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě strany si navzájem vrátí poskytnutá plnění.

III.

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

IV.

1. Kupní cena bude kupujícím na účet prodávající uhrazena do 60ti dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

V.

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

VI.

1. 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 s platnými právními předpisy a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

VII.

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

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

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

VIII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zák.č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv, zajistí kupující.

IX.

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

2. Smluvní strany se zavazují, že v případě výskytu vad, jež by bránily povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu - katastru nemovitostí učiní neprodleně taková opatření, aby tento vklad mohl být proveden.

X.

1. Tato kupní smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující obdrží 5 vyhotovení, z nichž 1 stejnopis bude předán Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.

2. Tato smlouva obsahuje 4 strany textu.

Růny dne: ……

Za prodávající:

……..
Ing. Josef Lysoněk
jednatel

V Praze dne: ……

Za kupujícího:

……
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

S m l o u v a
o zřízení služebnosti

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného podle §1257 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

uzavřely níže uvedené smluvní strany:

PODOL, spol. s r. o.
se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín
zastoupené Ing. Josefem Lysoňkem, jednatelem
IČO: 49448269
bankovní spojení, č. ú.:

(dále jen „povinná**“**)

Hlavní město Praha
se sídlem Praha 1, Mariánské nám č. 2
IČO: 00064581
zastoupené **Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend**

(dále jen „oprávněný“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

Čl. I.

1. Povinná je vlastníkem pozemku parc.č. 1137/2, ost.pl., k.ú. Podolí zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1398 pro k.ú. Podolí, obec Praha (dále jen „služebný pozemek“).

Čl. II.

1. Na služebném pozemku je umístěna stavba ve vlastnictví oprávněného.

Čl. III.

1. Povinná zřizuje touto smlouvou pro oprávněného služebnost na služebném pozemku obsahující právo oprávněného mít na služebném pozemku umístěnou stavbu ve vlastnictví oprávněného, tuto stavbu provozovat a udržovat.

2. Oprávněný práva odpovídající služebnosti přijímá a povinná jako vlastník služebného pozemku je povinna tato práva strpět.

Čl. IV.

1. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.

Čl. V.

1. Služebnost se zřizuje jako úplatná. Oprávněný je povinen zaplatit jednorázovou úplatu ve výši 706 920,- Kč (slovy sedm set šest tisíc devět set dvacet korun českých) na vpředu uvedený účet povinné, a to ve lhůtě 60 dnů od doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu o provedení vkladu práva odpovídajícího služebnosti dle této smlouvy.

Čl. VI

1. Na základě této smlouvy dle dohody smluvních stran požádá oprávněný Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha o vklad práva odpovídající pozemkové služebnosti dle této smlouvy ve prospěch oprávněného ve vztahu ke služebnému pozemku.

Čl. VII

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zák.č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů(zákon o registru smluv), zajistí oprávněný.

3. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků.

4. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž povinná obdrží 1 stejnopis a oprávněný obdrží 5 stejnopisů, z nichž 1 stejnopis bude předán Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

5. Oprávněný a povinná shodně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

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

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

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

V Praze dne

Za povinnou: Za oprávněného:

…….. ……

Ing. Josef Lysoněk **Mgr. Pavla Dytrychová**

jednatel ředitelka odboru majetkových agend

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1790
ze dne 10.8.2026

k návrhu na úpravu vztahů k pozemku parc. č. 1137/2 k.ú. Podolí

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1137/2, ost.pl., o výměře 311 m² k.ú. Podolí z vlastnictví společnosti PODOL, spol. s r. o., IČO: 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín do vlastnictví hl.m. Prahy za kupní cenu v částce 756.000,- Kč,

popř. se zřízením věcného břemene ve prospěch hl.m. Prahy jako oprávněného z práva odpovídajícího služebnosti spočívající v povinnosti strpět umístění, provozování a údržbu stavby umístěné na předmětném pozemku za jednorázovou úhradu v částce 706.920,- Kč

II. s c h v a l u j e

zaplacení za užívání pozemku citovaného v bodu I. tohoto usnesení ve prospěch společnosti PODOL, spol. s r. o., IČO: 49448269, se sídlem Růmy 1741, 760 01 Zlín v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2025 v částce 109.565,- Kč

III. u k l á d á

1. MHMP - OMA MHMP
   1. zajistit realizaci bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31.8.2026

I V . u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému
   1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy ke schválení návrh 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-59210
Provede: MHMP - OMA MHMP, radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP