

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/88
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v katastrálním území
Radotín

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v katastrálním území Radotín z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění fyzických osob pana ***** *****, RČ: *****, a paní ***** *****, RČ: *****, oba bytem ***** *****, *** ** ***** ** * *****, za kupní cenu 302 100 Kč, tj. 3 180 Kč/m²

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21.9.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14174
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

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

Důvodová zpráva

(platí pro RHMP i ZHMP)

Materiál je zpracován na základě žádosti fyzických osob, xxx xxx, RČ: xxx a paní xxx xxx, RČ: xxx, oba bytem xxxx, (dále jen „žadatelé“), o úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Radotín z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví (společného jmění – SJ) žadatelů za účelem majetkoprávního vypořádání. Pozemek je žadateli užíván a několik let připločen k sousedním pozemkům parc. č. 3072/9, parc. č. 3096/2 a parc. č. 3076/2 v k. ú. Radotín, ke kterým mají žadatelé vlastnická práva. Za toto užívání je žadatelům účtováno faktické užívání jako vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Na úplatný převod se nevztahuje postup dle § 36a a násl. zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, jelikož se nejedná o nemovitou věc, o jejímž převodu by bylo hlavní město Praha povinno informovat organizační složky státu, státní organizace nebo Ředitelství silnic a dálnic s. p.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín je ve správě Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. na základě Smlouvy o zajištění správy majetku a výkonu dalších činností, uzavřené mezi hlavním městem Prahou a Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. dne 12.01.2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva“), je nutné tento pozemek vyjmout z majetku spravovaného Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. v souladu s čl. IV. této smlouvy, tj. prostřednictvím Protokolu o přírůstku a úbytku spravovaného majetku podepsaného ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy (ve znění dle přílohy č. 4 smlouvy). Tento protokol bude bez prodlení vyhotoven po schválení úplatného převodu Zastupitelstvem hlavního města Prahy.

Pozemek:

Pozemek parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín je zapsán na listu vlastnictví č. 2053 pro vlastníka hlavní město Praha. Pozemek je veden jako ostatní plocha se způsobem využití – jiná plocha. Pozemek je ve správě Technické správy komunikací hl. m. Prahy.

Funkční využití:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je předmětný pozemek situován v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití S2 – sběrné komunikace městského významu a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SO2 - golfová hřiště.

Předmět žádosti se nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- velká rozvojová území – Radotín – Lahovice – Zbraslav
- stávající kanalizační výtlač
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- záplavové území kategorie B – neprůtočná.

Stanoviska:

Stanoviska byla poptána před 01.02.2026, je tak připojeno i stanovisko odboru evidence majetku.

Odbory Magistrátu hlavního města Prahy:

- odbor evidence – bez připomínek za souhlasu Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.
- investiční odbor – nemá námitek
- odbor ochrany prostředí – nemá námitek

- odbor dopravy – nemá námitek
- odbor územního rozvoje – popis území, záměr bere na vědomí

Subjekty hlavního města Prahy a městská část:

- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy – souhlasí
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. – nemá námitek
- městská část Praha 16 – nemá námitek

Výbor pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy:

Úplatný převod předmětného pozemku byl schválen na 27. jednání Výboru pro správu majetku Zastupitelstva hlavního města Prahy konaného dne 06.11.2025 (bod č. 23) za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy.

Cena:

Pozemek není součástí *Cenové mapy stavebních pozemků* pro rok 2026.

Dle znaleckého posudku č. 006654/2026 ze dne 27.02.2026 vypracovaného společností ATING, znalecká kancelář, s.r.o., znalcem xxxxx, byla u předmětného pozemku stanovena tržní hodnota 302 100 Kč, tj. 3 180 Kč/m². Za zhotovení znaleckého posudku byla vyplacena odměna ve výši 22 000 Kč bez DPH.

Žadatelé zaslali cenovou nabídku ve výši 302 100 Kč.

Dle Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy se na prodej předmětného pozemku nevztahuje uplatnění koeficientu a rovněž dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá DPH.

Záměr:

Záměr byl na úřední desce zveřejněn pod č.j. MHMP 363097/2026 od 29.04.2026 do 20.05.2026. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Protokol:

S žadatelem byl sepsán „*Protokol o výsledku jednání odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy*“. Jistota ve výši 30 210 Kč byla složena na depozitní účet hlavního města Prahy ve stanovené lhůtě.

Návrh odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy:

Schválit úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění pana xxx xxx, RČ: xxx a paní xxx xxx, RČ: xxx, oba bytem xxx, za kupní cenu 302 100 Kč, tj. 3 180 Kč/m².

Příloha č. 1 důvodové zprávy:

- Žádost
- Blokova mapa, ortofotomapa, územní plán, metropolitní plán
- Cenová mapa
- Výpisy z katastru nemovitostí
- Stanoviska
- Zkrácený zápis Výboru pro správu majetku
- Znalecký posudek
- Protokol
- Vzor kupní smlouvy

Příloha č. 2 důvodové zprávy:

Návrh usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 16.07.2025

Věc: žádost o odkoupení pozemku parc.číslo 2510/13 v k.ú Radotín.

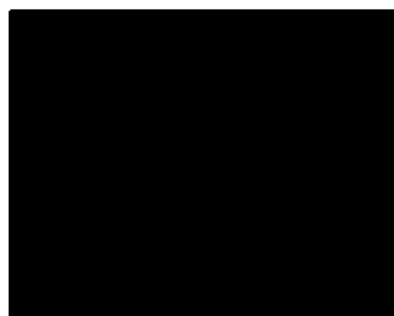
K rukám : 

Dobrý den

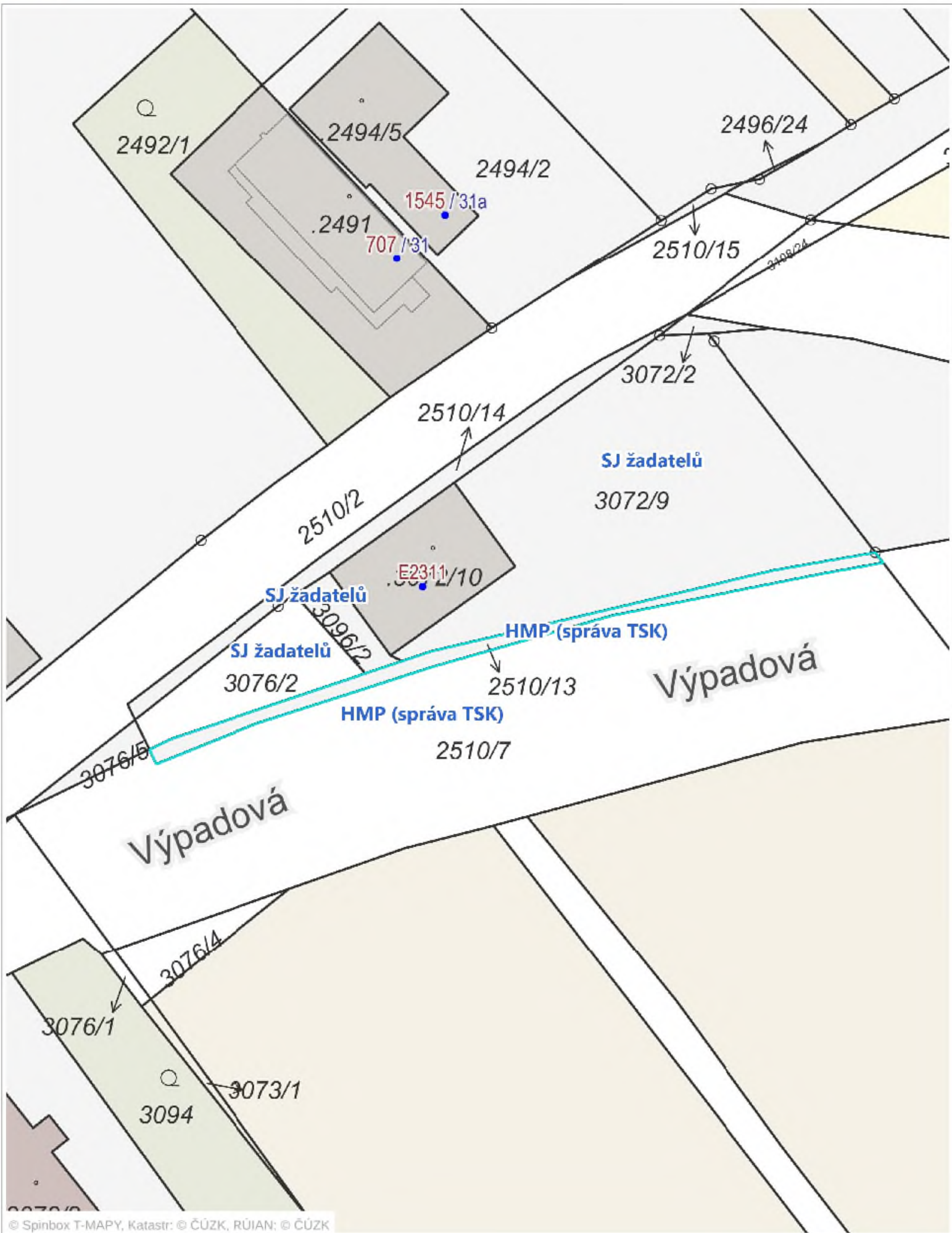
Žádáme o odkoupení pozemku 2510/13 o výměře 95 m.

Děkujeme za vyřízení a stanovení přijatelné ceny.

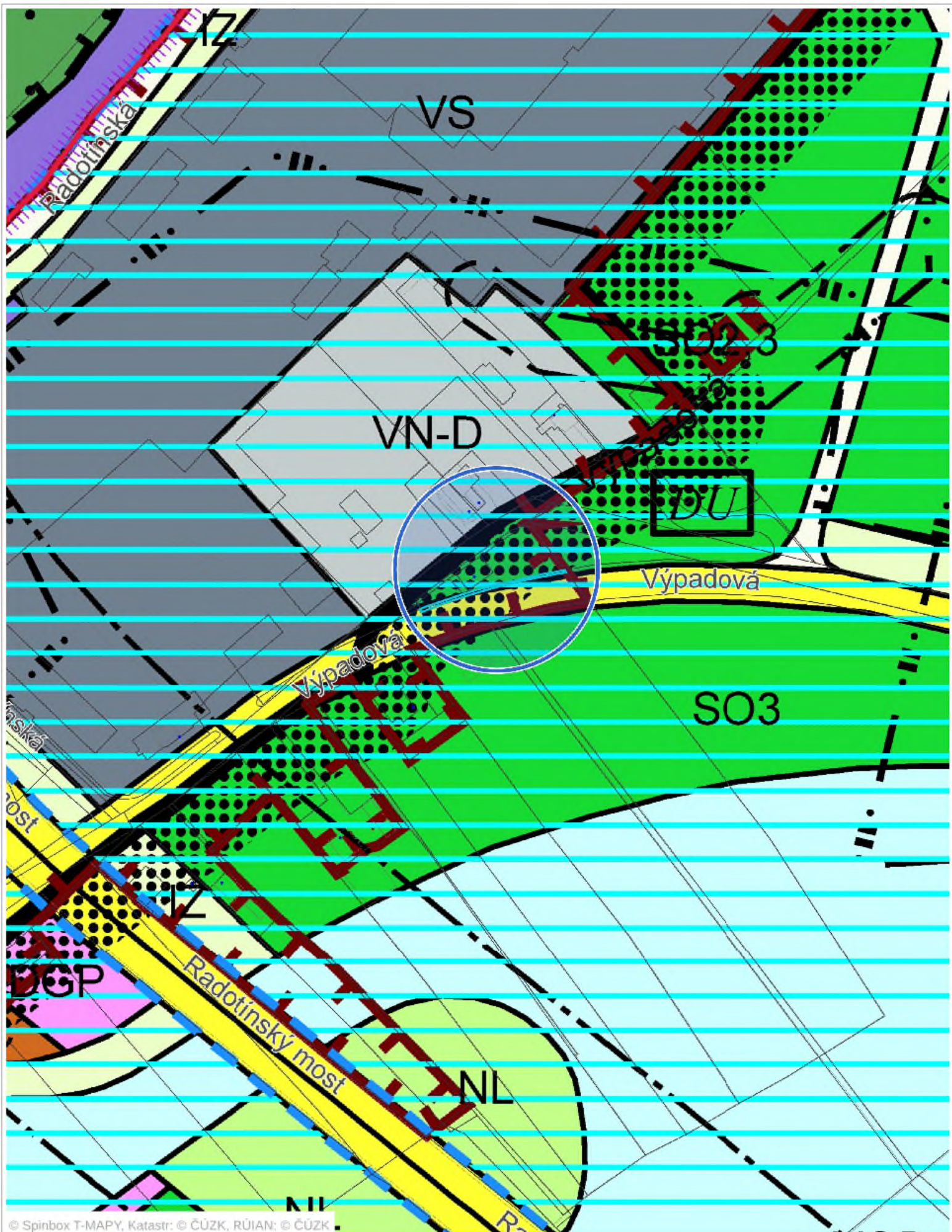
Tel. 



Pozemek parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín











Katastrální území	
Název:	Radotín
Parcela	
Číslo parcely:	2510/13
Cena 2026	
Mapový list:	107
Cena:	
Skupina:	
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2026 10:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 738620 Radotín

List vlastnictví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

SJ

SJ = společně jménem manželů nebo partnerů

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3072/9

764 ostatní plocha

manipulační
plocha

ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně

3076/2

146 ostatní plocha

silnice

ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně

3096/2

41 ostatní plocha

manipulační
plocha

ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně

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: 3072/9, Parcela: 3076/2, Parcela: 3096/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2007.

V-37100/2007-101

Pro:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2026 10:35:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **738620 Radotín**

List vlastnictví: **212**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.06.2026 10:46:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2026 10:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 738620 Radotín

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2510/13	95	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2005.

V-35317/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

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

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: 30.06.2026 10:46:39

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/>.



**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení



Pro:

Bc. Lenka Davidová, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s majetkem

Č. j.:

MHMP 825058/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 809382/2025

Počet listů/příloh: -/0

Vyřizuje/tel.:

Jan Pokorný

236 002 568

Datum:

01.08.2025

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín

Vážená paní Davidová,

k Vaší žádosti o stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín, na základě žádosti manželů [REDAKCE], za účelem majetkoprávního vypořádání pozemku připločenému k nemovitostem ve vlastnictví žadatelů, Vám sdělujeme:

Pozemek parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín přešel do vlastnictví hlavního města Prahy na základě kupní smlouvy z 11. 7. 2005 (V-35317/2005-101), je majetkoprávně v pořádku, lze s ním nakládat. Další údaje o pozemku lze dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

Stanoviska oddělení majetkoprávních činností, oddělení městských částí a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku jsou z hlediska jejich působností bez připomínek, za předpokladu souhlasu správce Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a. s.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku

podepsáno elektronicky

G/1085/2025





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor investiční
Oddělení pozemních staveb II

Vnitřní sdělení



Pro:
Bc. Lenka Davidová, odbor HOM MHMP
Č. j.:
MHMP 813590/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 809383/2025
Počet listů/příloh: -

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Jaroslava Macová
236 003 270
Datum:
29.07.2025

Stanovisko k záměru úplatného převodu pozemku v k.ú. Radotín

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 784219/2025 k úplatnému převodu pozemku **parc. č. 2510/13 v k.ú. Radotín**, ve vlastnictví hl. města Prahy, za účelem narovnání majetkoprávních vztahů dle skutečnosti. Pozemek je připlocen k pozemkům ve vlastnictví žadatelů.

Proti úplatnému převodu shora uvedeného pozemku **n e m á** odbor INV MHMP z hlediska svých zájmů námitky.

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

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák
ředitel odboru investičního
podepsáno elektronicky

INV/07/850/25





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení



Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Bc. Lenka Davidová

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 784219/2025/17.07.2025

Č. j.:
MHMP 837140/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 809384/2025
Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
13.08.2025

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k prodeji pozemku parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín **žádné námitky**.

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

S pozdravem

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky





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

Vnitřní sdělení



Pro:

Bc. Lenka Davidová, HOM MHMP

Č. j.:

MHMP 922673/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 809385/2025

Počet listů/příloh: -/-

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Markéta Švecová

236 005 476

Datum:

08.09.2025

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín

K Vaší žádosti č.j. MHMP 784219/2025 ze dne 17.07.2025 o stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín sdělujeme:

K úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín nemáme z dopravního hlediska námitek.

Ing. Miroslav Čadský

vedoucí oddělení organizace dopravy

podepsáno elektronicky





Pro:
Bc. Lenka Davidová, HOM
Č. j.:
MHMP 892894/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 809386/2025
Počet listů/příloh: **4/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jan Žižka
236 004 817
Datum:
30.09.2025

Vyjádření k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č. j. MHMP 784219/2025 (vč. zákresu), ve kterém žádáte o vyjádření k úplatnému převodu pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k. ú. Radotín, ve vlastnictví hlavního města Prahy, za účelem jeho scelení s pozemky ve společném jmění žadatelů, ke kterým je připlocen, a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořizovaných (dokončených) územních studií.

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

Územně plánovacími dokumentacemi jsou zásady územního rozvoje a územní plán, jenž přebírá a zpřesňuje věcná řešení zásad územního rozvoje.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9, 10, 11 a 13, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, se předmět žádosti nachází v ploše specifické oblasti Údolní niva Vltavy a Berounky (kód: 400/Z/90), z čehož nevyplývá podrobnější regulace.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předmět žádosti nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem **S2 - sběrné komunikace městského významu** a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem **SO2 - golfová hřiště**.

Předmět žádosti se nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- velká rozvojové území – Radotín – Lahovice – Zbraslav (výkres č. 4 – Plán využití ploch),
- stávající kanalizační výtlak (výkres č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- záplavové území kategorie B – neprůtočná (výkres č. 33 – Kategorizace záplavových území).



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

S2 – sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

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

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

SO2 – golfová hřiště

Přípustné využití:

Golfová hřiště, zeleň.

Klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, služby, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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

Nepřípustné využití:

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

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

Pozemek se nachází ve velkém rozvojovém území Radotín – Lahovice - Zbraslav (dále jen „VRÚ“). Vzhledem k tomu, že mamě uplynula lhůta stanovená pro podmínění rozhodování dle § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona), resp. pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, omezení pro rozhodování o změnách v území zaniklo a podmínky stanovené dle oddílu 13 odst. 2 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 se staly bezpředmětnými.

V záplavovém území neprůtočném (B) na Vltavě a Berounce platí:

- a) lze připustit pouze dostavbu stavebních mezer v souladu s využitím ve smyslu legendy schváleného územního plánu, pokud splňují omezení z odstavců (4) c) až d) a nezbytné doplňkové stavby pro zajištění provozu sportovišť, rekreačních ploch a ZOO;
- b) mimo území přístavu jsou podmíněně přípustné krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď a na návaznou dopravu;

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

- c) nesmí se umisťovat stavby pro bydlení a ubytování, školství, zdravotnictví a sociální péči, určené pro zaměstnávání osob s těžkým zdravotním postižením, stavby pro státní a městskou správu, pro integrovaný záchranný systém a civilní ochranu, archivy, depozitáře uměleckých děl, knihovny, skládky odpadu nebo jiného materiálu, stavby pro uskladnění látek ohrožujících životní prostředí, pracující s jaderným materiálem, pro živočišnou výrobu, stavby dočasné s výjimkou dočasných staveb zařízení stavenišť pro stavby v tomto území povolené a časově omezené jejich dobou výstavby a stavby a plochy pro skladování potravin. Dále se nesmí umisťovat čerpací stanice pohonných hmot (s výjimkou čerpacích stanic, které slouží výhradně pro zásobování lodní dopravy pohonnými hmotami)¹⁶, stanice a nadzemní objekty metra, hromadné podzemní garáže, čistírny odpadních vod, veterinární kliniky, stavby pro výrobu, při níž vznikají nebo se používají látky znečišťující životní prostředí, zařízení k likvidaci odpadu, sběrné dvory, sklady a skládky rozpustných a snadno rozplavitelných materiálů, hřbitovy a plochy pro pohřbívání zvířat;
- d) nesmí se provádět úpravy terénu způsobem zhoršujícím odtokové poměry.

Závěr:

Žádost o úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 v k.ú. Radotín za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Předmětný pozemek se nachází v ploše s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch S2, SO2 a s podmínkami pro záplavové území.

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných územních studií, sdělujeme, že:

- předmětu žádosti se netýká žádná pořizovaná územní studie;
- předmět žádosti je součástí řešeného území změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 2837/00, jejímž předmětem je vytvoření sportovně rekreačního areálu a vyjmutí z VRÚ. Změna územního plánu je ve fázi neukončeného projednávání návrhu.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětný pozemek nachází v navržené lokalitě č. 618/Na Srubu (zastavitelnost: zastavitelná stavební; typ struktury: struktura areálů produkce; způsob využití: zastavitelná produkční; míra stability: stabilizovaná). Dále se předmětný pozemek nachází v ploše stavebního bloku (stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě).

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

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

v z. Ing. Jan Pech

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR archiv

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 784219/2025, S-MHMP 780758/2025**
Č. j. IPR **10027/25**
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ **Ing. arch. Drahomíra Kunová / KÚK**
E-MAIL / TELEFON **kunova@ipr.praha.eu / 236 005 014**

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

VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O PRODEJ POZEMKU V K. Ú. RADOTÍN

Žadatel: manželé [REDAKCE]

Vaši žádost jsme obdrželi dne 28. 7. 2025.

Předmětem žádosti o prodej je pozemek parc. č. 2510/13 v k. ú. Radotín, Praha 16, o plošné výměře 95 m².
Předmětný pozemek je situován u ulice Výpadové, nachází se na něm část areálu servisu autoelektroniky a tvoří jeden funkční celek s pozemky parc. č. 3072/9, 3096/2 a 3076/2, které jsou ve společném jmění žadatelů, a je k nim připlocen. V roce 2022 byl prodej již jednou řešen (tehdy ještě jako část pozemku 2510/7), ale v průběhu řízení byla žádost vzata ze strany žadatele zpět, neboť bylo namítnuto vydržení připlocené části pozemku. Vydržení však nebylo prokázáno, a tak bylo nyní znovu ze strany žadatelů požádáno o prodej.

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* je předmětný pozemek situován na rozhraní nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití SO2,3 (golfová hřiště, částečně urbanizované rekreační plochy) a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití S2 (sběrné komunikace městského významu). Je dotčen záplavovým územím kategorie B (neprůtočné) a nachází se ve velkém rozvojovém území Radotín – Lahovice – Zbraslav.

Pro informaci uvádíme, že jsme se k žádosti o prodej pozemku již souhlasně vyjadřovali dopisem č. j. 03019/22 ze dne 1. 4. 2022, od té doby nedošlo, kromě dělení pozemku, k žádné změně.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PRODEJEM POZEMKU SOUHLASÍME.

S pozdravem



– ředitel

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 16, Kancelář úřadu, ID) ntsbtSz
- 3. IPR Praha – spisovna



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

Vaše číslo jednací: MHMP 784219/2025, Sp.zn.: S-MHMP 780758/2025
Naše číslo jednací: TSK/33213/25, Sp.zn.: 1216-Radotín/25/úp/V
Vyřizuje / tel.: Ing. Zdeňka Vavrušková/
E-mail: zdenka.vavruskova@tsk-praha.cz
Dne: 01.08.2025

Vyjádření k úplatnému převodu pozemku p. č. 2510/13 k. ú. Radotín

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. jako správce předmětného pozemku nemá námitek k úplatnému převodu výše uvedeného pozemku, kdy se jedná o zaplacený pozemek a pro TSK nepotřebný. Na předmětný pozemek TSK dle dostupné evidence neeviduje žádný smluvní vztah.

S pozdravem

Mgr. Jana Malinová
vedoucí majetkosprávního oddělení

Stanovisko vyhotoveno dle firemního systému, s aktuálností dat dostupných v den vyhotovení stanoviska, uvedený v záhlaví.

Upozornění:

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



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR MÍSTNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ
ÚSEK MAJETKU A INVENTARIZACE

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Bc. Lenka Davidová
Nám. F. Kafky 16/1
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne
S-MHMP 780758/2025
MHMP 784219/2025
17. 7. 2025

Naše č.j.
P16-143744/2025/OMH

Vyřizuje
Stanislava Rašková

Praha
28. 7. 2025

Stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc.č. 2510/13 v k.ú. Radotín

Vážení,

sdělujeme Vám, že nemáme námitek proti úplatnému převodu pozemku parc.č. 2510/13 v k.ú. Radotín o výměře 95 m².

S pozdravem

vedoucí odboru

Sídlo: Václava Balého 23/3, 153 00 Praha-Radotín
IČ: 00241598
Web: www.praha16.eu
Bankovní spojení: 19-2000861379/0800
Datová schránka: ntsbt5z

E-mail: hospodarstvi@praha16.eu
El. podatelna: elpodatelna@praha16.eu
Telefon: 234 128 282
Fax: 234 128 999



ZÁPIS z 27. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 6. 11. 2025 ve 13:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1 a zároveň formou videokonference

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

Přítomni on-line: Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac

Omluveni:

Nepřítomni: Ing. Jan Decker, CSc.

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ing. Jiří Rom, Mgr. Kamila Kutnarová, Mgr. Eva Švamberská, Mgr. Pavla Dytrychová, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, Mgr. Tomáš Portlík

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 13:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení dvou dodatečných materiálů jako body č. 26 a 27 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena. V průběhu jednání byl přerazen původní bod č. 5 nově jako bod č. 4 programu.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 27. jednání 6.11.2025
2.	Informace k zápisu z 26. jednání 9.10.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 27. jednání 6.11.2025
4.	K návrhu na uznání vlastnického práva ve prospěch fyzické osoby k pozemku v k.ú. Koloděje (řešení duplicitního zápisu vlastnictví)
5.	k návrhu na svěření pozemků parc.č. 417/5 o výměře 125 m ² , parc.č. 418/1 o výměře 534 m ² , parc.č. 421 o výměře 144 m ² a parc.č. 1018/3 o výměře 67 m ² v k.ú. Vysočany
6.	R-56106 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 14 (pozemek v k.ú. Hostavice)
7.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Černý Most mezi hl.m. Prahou a CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. a k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních úprav spočívajících v rozšíření části stávající místní komunikace ul. Chlumecké
8.	Úplatné nabytí pozemku parc. č. 351/21 v kat. ú. Holyně do vlastnictví hl. m. Prahy
9.	Úplatné nabytí pozemku parc. č. 1045 v kat. ú. Jinonice do vlastnictví hl. m. Prahy
10.	k návrhu na odstranění duplicitního zápisu vlastnictví - LV 1035 pro k.ú. Petrovice

Bod	Věc
11.	k záměru na předložení k projednání Tisku č. R-56509 na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2120/3, 2120/4, 2126/1 a 2126/3, vše k.ú. Košíře, obec Praha
12.	k záměru na předložení k projednání tisku č. R-56830 k návrhu na projednání uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 906 podle geometrického plánu označené jako pozemek parc. č. 906/2 a k části pozemku parc. č. 911/1, vše v k. ú. Malá Strana, obec Praha
13.	k návrhu na projednání záměru určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 37 m ² k.ú. Bohnice
14.	R-55865
15.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc.č. 1218/56 v k. ú. Běchovice
16.	Záměr úplatného nabytí části pozemku parc. č. 523/4 v k.ú. Bohnice, obec Praha
17.	k záměru úplatného nabytí pozemku parc. č. 1257/2, k.ú. Nové Město, z vlastnictví České republiky - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, do vlastnictví hl. m. Prahy
18.	Návrh na úplatné nabytí staveb a pozemků v k.ú. Ruzyně z vlastnictví ČR – ŘSD s.p. do vlastnictví hl.m. Prahy
19.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2621/31 o výměře cca 92 m ² v k.ú. Kobylisy
20.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 29/6 o výměře 33 m ² k. ú. Komořany
21.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2102/10 o výměře 24 m ² v k.ú. Krč
22.	k návrhu na úplatný převod id. 7/8 pozemků v k.ú. Modřany ze spoluvlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl.m. Prahy
23.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m ² v k.ú. Radotín
24.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2010, části pozemku parc. č. 2487/1, pozemku par. č. 2016/6 a pozemku parc.č. 2016/10 vše v k.ú. Vršovice
25.	Návrh na směnu pozemků mezi společností Kačerov Property Development s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Krč
26.	k záměru na úplatné nabytí id. podílu k pozemku parc. č. 3071/10 v k.ú. Dejvice, obec Praha
27.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Kunratice mezi hl.m. Prahou a fyzickou osobou potřebných pro stavbu I.D metra vč. zřízení služebnosti stezky - doplnění
28.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

- Schválení programu 27. jednání 6.11.2025**
upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Informace k zápisu z 26. jednání 9. 10. 2025**
zápis z 26. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
- Schválení ověřovatele zápisu z 27. jednání 6.11.2025**
jako ověřovatel zápisu z 27. jednání byl navržen V. Mahrik
hlasování: PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

22. k návrhu na úplatný převod id. 7/8 pozemků v k.ú. Modřany ze spoluvlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím id. 7/8 pozemků parc.č. 4183/12 o celk. výměře 945 m², druh: ost.plocha/jiná plocha, parc.č. 4183/15 o celk. výměře 79 m², druh: vodní plocha/koryto vodního toku přirozené nebo upravené, parc.č. 4183/16 o celk. výměře 788 m², druh: vodní plocha/vodní nádrž umělá, a parc.č. 4400/649 o celk. výměře 515 m², druh: ost. plocha/jiná plocha, vše v k.ú. Modřany, ze spoluvlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 3 478 991,- Kč

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

23. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k.ú. Radotín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v k.ú. Radotín do vlastnictví (SJ) žadatelů v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje na další projednávání přizvat zástupce společnosti SATPO Project VII s.r.o. a dále doporučuje odboru HOM MHMP do budoucího materiálu doplnit stanovisko MČ Praha 10.

27. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Kunratice mezi hl. m. Prahou a fyzickou osobou potřebných pro stavbu I.D metra vč. zřízení služebnosti stezky - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemků parc.č. 2370/15, parc.č. 2370/83, parc.č. 2370/87, parc.č. 2370/88, parc.č. 2370/89 a parc.č. 2372/75 v k.ú. Kunratice ve vlastnictví pana MVDr. Jiřího \Langer a za část pozemku parc.č. 2375/2, vymezenou geometrickým plánem č. 3620-296/2021 jako nový pozemek parc.č. 2375/17 v k.ú. Kunratice ve vlastnictví hl.m. Prahy toto vše s tím, že doplatek představující rozdíl cen směňovaných pozemků ve výši 569 000,- Kč bude žadatelem s ohledem na význam stavby I.D metra prominut toto vše s tím, že současně s uzavřením směnné smlouvy budou zřízeny služebnosti stezky pro zajištění přístupu na nově vytvořené pozemky parc.č. 2375/17, parc.č. 2375/18 a parc.č. 2375/2 v k.ú. Kunratice vedené přes pozemky parc.č. 1895/1, parc.č. 2375/16, parc.č. 2375/9 a parc.č. 2486 rovněž v k.ú. Kunratice

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

28. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 14:40. Příští jednání se uskuteční 4. 12. 2025 od 10:00.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Viktor Mahrik, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 006654/2026

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

Znalec:	ATING, znalecká kancelář s.r.o.
IČ: 21361177	Husovo náměstí 63, 584 01 Ledč nad Sázavou telefon: 603295378 e-mail: zk@ating.cz datová schránka: medy4ta
Číslo posudku v evidenci znalce:	185-06/2026

Zadavatel:	Hlavní město Praha
	Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha

Číslo jednací:	OBJ/35/05/024792/2026
-----------------------	-----------------------

TRŽNÍ HODNOTA	302 100,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 3/4

Podle stavu ke dni: 20.01.2026

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 27.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemku parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

Prohlášení znalce:

I. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

II. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

III. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, která jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

IV. Časové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemku parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m², za účelem prodeje nemovité věci. Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

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

Objednatelem znaleckého posudku nebyly znalci sděleny žádné informace, mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. **Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou

nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu. Nákladová hodnota nemovitosti se definuje jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci stavby, která na něm stojí, z toho vyplývá, že hodnotu lze vyjádřit jako reziduum. Pokud náklady na zástavu pozemku nebyly ještě vynaloženy, provede se simulace nákladů na stavbu, což je důležité pro odhad hodnoty pozemku. U nezastavěných pozemků se doporučuje aplikování reziduálního přístupu až po vyloučení vhodnosti použití přímé a nepřímé metody.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Na základě výše uvedených principů ocenění znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

Geometrického plánu

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, inflačních koef. apod.

Archivů realitních kanceláří

Cenových map stavebních pozemků hl. města Praha

Technický map hl. města Praha

Georeportu hl. města Praha

Územních plánů hl. města Praha

Návrh Metropolitního plánu hl. města Praha

Informací od zadavatele

Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka posudku č.j. OBI/35/05/024792/2026 ze dne 9.1.2026.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2053, LV č. 212, LV č. 2673 pro k.ú. Radotín, obec Praha.
- Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.
- Schválený územní plán hl. m. Prahy.
- Návrh Metropolitního plánu hl. města Praha.
- Snímek pozemkové mapy.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém.
- Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.
- Technická mapa hl. města Prahy.
- Údaje z georeportu.
- Uskutečněné prodeje zjištěné dálkovým přístupem z KN.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků), zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.

VYHLÁŠKA č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

POUŽITÁ LITERATURA Publikace:

1. BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. 1. BRADÁČ, A. a kol. 2. BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
3. PETR ORT, OLGA ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Oceňování nemovitostí v praxi. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2017, ISBN 978-80-7502-234-9.
4. PETR ORT, Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2022, ISBN 978-80-7502-595-1.
5. SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol, Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2.vydání. Nakladatelství C.H.Beck, Praha, 2020, ISBN 978-80-7400-776-7.
6. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s.
7. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, ISBN 978-80-245-1639-4.
8. KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. Díl, Praha, 2010, ISBN 978-80-245-1572-4.
9. Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci vlastním nemovitě věci a objednatelem posudku (příp. jimi zmocněnými osobami), které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které znalec nemůže běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovitě věci ke dni ocenění, informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí a době jejich provedení, existenci podzemních objektů a průběhu inženýrských sítí, definování příslušenství nemovitě věci, případný pronájem nemovitých věcí nebo jejich částí a určení případných nákladů z účetnictví vedeného vlastníkem nemovitě věci spojených s výnosem z pronájmu. O zásadním významu podaných informací na úplnost a správnost znaleckého posudku byli vlastníkem nemovitě věci a objednatel posudku (příp. osoby jimi pověřené) znalci náležitě poučeni a tyto sdělené informace jsou proto znalci považovány za pravdivé, úplné a správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění**ZÁKON č. 151/1997 Sb.,**

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků), zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.

§ 2**Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VYHLÁŠKA č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Pojem cena a hodnota

Cena je většinou používána pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.

Vzhledem k tomu, že některé předpisy označují hodnotu různými názvy (cena zjištěná, cena obvyklá) je v tomto znaleckém posudku dále používán výraz „cena“ i když se ve svém smyslu

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup samotný

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Dále byly zjištěny údaje o pozemcích z dostupných portálů města Prahy. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí, v cenové mapě, technické mapě, geoportálu a územního plánu hl.města Prahy.

Místní šetření proběhlo dne 30.1.2025 za účasti znalce.

Při místním šetření byla získána data o oceňované nemovité věci a to především, její poloha, způsob využití, případně možnost budoucí využitelnosti, možnost připojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost apod.

Postup pro metodu přímého porovnání:

Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě.

Na základě získaných informací o oceňované nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr vzorku srovnatelných nemovitých věcí.

Kritéria pro výběr vzorku byla především časové hledisko, lokalita, způsob využití pozemku, velikost pozemku apod.

Na základě vyhodnocení kritérií byl nalezen v katastru nemovitostí vzorek srovnatelných nemovitých věcí.

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem.

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění zjištěnou cenou bude postupováno na základě platného cenového předpisu na základě výměry jednotlivých pozemků.

Postup pro metodu výnosové ceny :

Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad tržní hodnoty nemovité věci spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody (porovnávací, výnosová a nákladová) metodou přispívají k výsledné hodnotě. Porovnávací metoda vychází ze skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Realizované prodeje jsou zjištěné dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.

V případě, že smluvní ceny v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, vychází zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, také z nabídkových cen. Zjištěné ceny je nutné upravit objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty (parametrizovat) s ohledem na zjištěné skutečnosti každého konkrétního vzorku. (provedení zápisu do KN, výměra, poloha v rámci obce, územní plán, možnost zastavění apod.).

Postup pro metodu přímého porovnání:

Pro ocenění porovnávací metodou bude provedena analýza porovnatelných nemovitých věcí úpravou jednotlivých použitých koeficientů.

Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metoda oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií se stanoví, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla možnost jeho využití na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Sjedené ceny zjištěné dálkovým přístupem z KN budou znalcem z časového hlediska upraveny pomocí indexu inflace.

Postup pro metodu nepřímého porovnání:

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem. Ceny budou upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Postup pro metodu zjištění ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bude vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

Postup pro metodu výnosové ceny :

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace stanovené podle typu stavby související s využívaným pozemkem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Radotín
Adresa nemovité věci: Výpadevská, 153 00 Praha 16 - Radotín

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

část A vlastníků:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

část B nemovitosti:

parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m²

část C nemovitosti:

bez zápisu

Pozemek je z části připločen k areálu autoservisu č.ev.2311 na pozemku parc.č. 3072/10 zapsaného na listu vlastnictví LV 212 v katastrálním území Radotín.

část A vlastníků:

SJ Tom Ludvík a Tomová Milena, Strážovská 170/6, Radotín, 153 00 Praha 5

část B nemovitosti:

parc.č. 3072/10 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 162 m²

část C nemovitosti:

bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha do ploch **S2 - sběrné komunikace městského významu** a **SO - oddechu**.

Návrh metropolitního plánu hl. město Praha je plocha zahrnuta do části 618/Na Srubu Z(08)P (S).

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023. Lokalita je převážně tvořena vystaveným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.

Pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha není součástí cenové mapy stavebních pozemků. Jedná se o úzký, pozemek situovaný podél jižní strany oploceného areálu autoservisu.

Údaje z georeportu:

Pozemek se nachází v ochranných pásmech: ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, ochranné pásmo kanalizačních stok a sběračů.

Místopis

Jedná se o úzký pozemek, který se nachází podél jižní strany oploceného areálu autoservisu Michal Cipryan - AUTO CIPRYAN a je situovaný podél frekventované Výpadové ulice, Praha 5 - Radotín. Lokalita, která se nachází severozápadně od Radotínského mostu, je tvořena převážně skladovými a logistickými areály.

Pozemek je přístupný z oploceného areálu autoservisu. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek se nachází v záplavovém území Q₂₀ (průtok dvacetileté vody) - Vltava a Berounka. Kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost na MHD v ulici Přeštínská, zastávka Přeštínská, v místě je omezená občanská vybavenost.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

Jedná se o úzký pozemek, který se nachází podél jižní strany oploceného areálu autoservisu Michal Cipryan - AUTO CIPRYAN a je situovaný podél frekventované Výpadové ulice, Praha 5 - Radotín. Pozemek je přístupný z oploceného areálu autoservisu. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek se nachází v záplavovém území Q₂₀ (průtok dvacetileté vody) - Vltava a Berounka. Kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost na MHD v ulici Přeštínská, zastávka Přeštínská, v místě je omezená občanská vybavenost.

V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha do ploch **S2 - sběrné komunikace městského významu** a **SO - oddechu**.

Pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, je nově oddělený pozemek ve funkční ploše **S2 - sběrné komunikace městského významu** a **SO - oddechu**.

S2 - sběrné komunikace městského významu

Slouží pro provoz automobilové dopravy a provoz PID.

Funkční využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵ obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

Doplňkové funkční využití:

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Není stanoveno.

SO - oddechu

Území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. Hlavní součástí funkce je zeleň.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bez zařazení do částí

1.1. Pozemek parc.č. 2510/13

Obsah ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

1.1.2. Nepřímé porovnání

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě.

Metodu přímého porovnání:

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci bylo provedeno na základě jednotkové ceny za 1 m² pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci.

Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí prostřednictvím koeficientů. Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění

Metodu nepřímého porovnání: Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena zjištěná podle cenového předpisu. Ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.). Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění

Metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:

Při ocenění pozemku cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhláška č. 523/2025 Sb., oceňovací vyhláška.

Metodu výnosové ceny :

Při stanovení výnosové hodnoty byla výchozí jednotková cena použita cena zjištěná podle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace 7,0 % (doprava a spoje). Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 2510/13
 Adresa předmětu ocenění: Výpadohá
 153 00 Praha 16 - Radotín
 LV: 2053
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Radotín
 Počet obyvatel: 1 397 880

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **18 199,00 Kč/m²**

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.

1. Bez zařazení do částí

1.1. Pozemek parc.č. 2510/13

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno v souladu s právními předpisy podle skutečného účelu užití. Pozemek je z části zastavěn oplocením autoservisu a je s ním společně užíván. Pozemek se nachází v záplavovém území Q₂₀ (průtok dvacetileté vody) - Vltava a Berounka.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,473}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - úzký tvar pozemku.	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo komunikace	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Úzký pozemek situovaný podél frekventované ulice.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,640}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 0,640 * 0,473 = \mathbf{0,242}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	18 199,-	0,242		4 404,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2510/13	1	4 404,16	4 404,16
Stavební pozemek celkem				1	4 404,16

Pozemek parc.č. 2510/13 - cena zjištěná celkem**= 4 404,16 Kč****Ocenění na tržních principech****1. Bez zařazení do částí****1.1. Hodnota pozemků****1.1.1. Přímé porovnání****Porovnávací metoda**

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty. Přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Praha 16 - Radotín, p.č.: 2439/50**Lokalita:** Radotín, ulice Výpadová

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 2439/50 ostatní plocha, jiná plocha. Smlouva kupní ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024. Zápis proveden dne 28.02.2024. Číslo řízení V-7087/2024-101. V územním plánu je pozemek evidován v ploše IZ - izolační zeleň.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 2/24 inflační

koeficient	1,04
------------	------

velikost pozemku - obdobná	1,00
----------------------------	------

poloha pozemku - obdobná	1,00
--------------------------	------

dopravní dostupnost - obdobná	1,00
-------------------------------	------

možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
----------------------------------	------

intenzita využití poz. - obdobná	1,00
----------------------------------	------

vybavenost pozemku - obdobné	1,00
------------------------------	------

úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00
--	------



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
650 000	187	3 475,94	1,04	3 614,98

Název: Praha 16 - Radotín, p.č.: 2490/25**Lokalita:** Radotín, ulice Radotínská

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 2490/25 ostatní plocha, manipulační plocha. Smlouva kupní ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024. Zápis proveden dne 18.06.2024. Číslo řízení V-2987/2024-101. V územním plánu je pozemek evidován v ploše VS -výroby, skladování a distribuce..

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 5/24 inflační

koeficient	1,03
velikost pozemku - oceňovaný menší	1,10
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 592 000	1 296	2 000,00	1,13	2 260,00

Název: Praha 16 - Radotín, p.č.: 2496/1

Lokalita: Radotín, ulice Radotínská

Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku parc.č. 2496/1 orná půda. **Smlouva kupní č. sml. UZSVM/A/126394/2024-HMSO ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024. Zápis proveden dne 05.11.2024. Číslo řízení V-58789/2024-101. V územním plánu je pozemek evidován v ploše VN - nerušící výroby a služeb.**

Koeficienty:

redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 10/24 inflační

koeficient	1,03
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
297 000	67	4 432,84	1,03	4 565,83

Minimální jednotková porovnávací cena	2 260,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 480,27 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 565,83 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě. Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2510/13	1	3 480,00		3 480
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		3 480

**1.1.2. Nepřímé porovnání
Porovnávací metoda**

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické

charakteristiky. Pozemek parc. č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha není součástí cenové mapy stavebních pozemků. Pozemek je z části zastavěn oplocením autoservisu a je s ním společně užíván. Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metodu oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií se stanoví, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla možnost jeho využití na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem ve výši 4 400,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha - Radotín, p.č.: 2510/13			
Lokalita:	ulice Výpadev			
Popis:	Jedná se o úzký pozemek, který se nachází podél jižní strany oploceného areálu autoservisu. V místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě. Pozemek se nachází v záplavovém území Q ₂₀ (průtok dvacetileté vody) - Vltava a Berounka. Kontaminace zeminy se nepředpokládá. Dopravní dostupnost na MHD v ulici Přeštínská, zastávka Přeštínská, v místě je omezená občanská vybavenost. V platném územním plánu spadá pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha do ploch S2 - sběrné komunikace městského významu a SO - oddechu .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - neřeší se	1,00			
velikost pozemku - úzký pozemek o výměře 95 m ²	0,90			
poloha pozemku - pozemek je situovaný podél komunikace	0,90			
dopravní dostupnost - neřeší se	1,00			
možnost zastavění poz. - omezené	0,90			
intenzita využití poz. - neřeší se	1,00			
vybavenost pozemku - neřeší se	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - ochranné pásmo komunikace	0,90			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
418 000	95	4 400,00	0,66	2 904,00



Minimální jednotková porovnávací cena	2 904,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 904,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 904,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro účely tržního oceňování především pro aplikaci porovnávacího přístupu se doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační. mezi hlavní důvody patří především jejich aktuálnost, problematická extrakce ceny pozemku z ceny celkové a riziko zkreslení v důsledku odlišných podmínek transakce. Tato skutečnost je zřejmá především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi a tomu jsou poplatné i smluvní ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2510/13	1	2 900,00		2 900
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		2 900,-

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která

může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. **Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.** Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Pozemek parc. č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha není součástí cenové mapy stavebních pozemků. Pozemek je z části zastavěn oplocením autoservisu a je s ním společně užíván. Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metodu oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií se stanoví, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla možnost jeho využití na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Z těchto důvodů bude jako výchozí cena v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě použita cena stanovená v souladu s cenovým předpisem ve výši 4 400,- Kč/m².

Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m²/rok při míře kapitalizace 7,0 % (doprava a spoje).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	ostatní plocha, jiná plocha		1	220	18	220	7,00
Celkový výnos za rok:						220	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	220
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	220
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	220
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	220
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 140,-

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bez zařazení do částí	
1.1. Pozemek parc.č. 2510/13	4 404,- Kč
1. Bez zařazení do částí	4 404,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	4 404,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	4 400,- Kč
slovy: Čtyři tisíce čtyři sta Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 400 Kč
slovy: Čtyři tisíce čtyři sta Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Bez zařazení do částí

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Přímé porovnání

3 480,- Kč

1.1.2. Nepřímé porovnání

2 900,- Kč

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek výnosově, jednotková cena

3 140,- Kč

Tržní hodnota

302 100,- Kč

slovy: Tři sta dva tisíc jedno sto Kč

Silné stránky

1. Pozemek je v oploceném funkčním celku s objektem autoservisu.

Slabé stránky

1. Úzký protáhlý pozemek podél komunikace v jejím ochranném pásmu.

2. Pozemek se nachází v záplavovém území Q₂₀ (průtok dvacetileté vody) - Vltava a Berounka.

3. V platném územním plánu spadá pozemek do ploch **S2 - sběrné komunikace městského významu** a **SO - oddechu**.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku tj. **3 190,- Kč/m²**.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Použije se výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou. **Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Porovnávací metoda: **3 190,- Kč/m² váha 80%**

Výnosová metoda: **3 140,- Kč/m² váha 20%**

Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně (po zaokrouhlení): **3 180,- Kč/m²**

slovy: tři tisíce jedno sto osmdesát Kč

Pozemek parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m²:

výměra 95 m² x 3 180,- Kč/m² = **302 100,- Kč**

slovy: Tři sta dva tisíc jedno sto Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Odhad tržní hodnoty je koncipován tak, aby jednotlivé metody skutečně přispívaly k výsledné hodnotě.

Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku. Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Pro stanovení tržní hodnoty se použije výpočet váženého průměru porovnávací hodnoty s vahou 80% a výnosové hodnoty s vahou 20%.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny tržní:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní ceny.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemku parc.č. 2510/13 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95 m². Pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 2053 pro katastrální území Radotín, obec Praha.

Tržní hodnota

302 100,- Kč

slovy: Tři sta dva tisíc jedno sto Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Přílohy znaleckého posudku:

listy vlastnictví	strana č. 18-19
snímek katastrální mapy	strana č. 19-20
mapy	strana č. 20-21
cenové mapy	strana č. 22
územní plán	strana č. 23
návrh metropolitního plánu	strana č. 23
technické mapy	strana č. 24
fotodokumentace	strana č. 25

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2510/13 ^{ml}
Obec:	Praha (554702) ^{ml}
Katastrální území:	Radotín (738620)
Číslo LV:	2053
Výměra [m ²]:	95
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3072/10 ^{ml}
Obec:	Praha (554702) ^{ml}
Katastrální území:	Radotín (738620)
Číslo LV:	212
Výměra [m ²]:	162
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 2311



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 2311
Obec:	Praha (554782)
Část obce:	Radotín (306169)
Katastrální území:	Radotín (738622)
Číslo LV:	25/4
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3072/10
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	jiná stavba

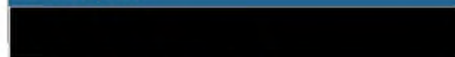


Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



Způsob ochrany nemovitosti

Najsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Najsou evidována žádná omezení.

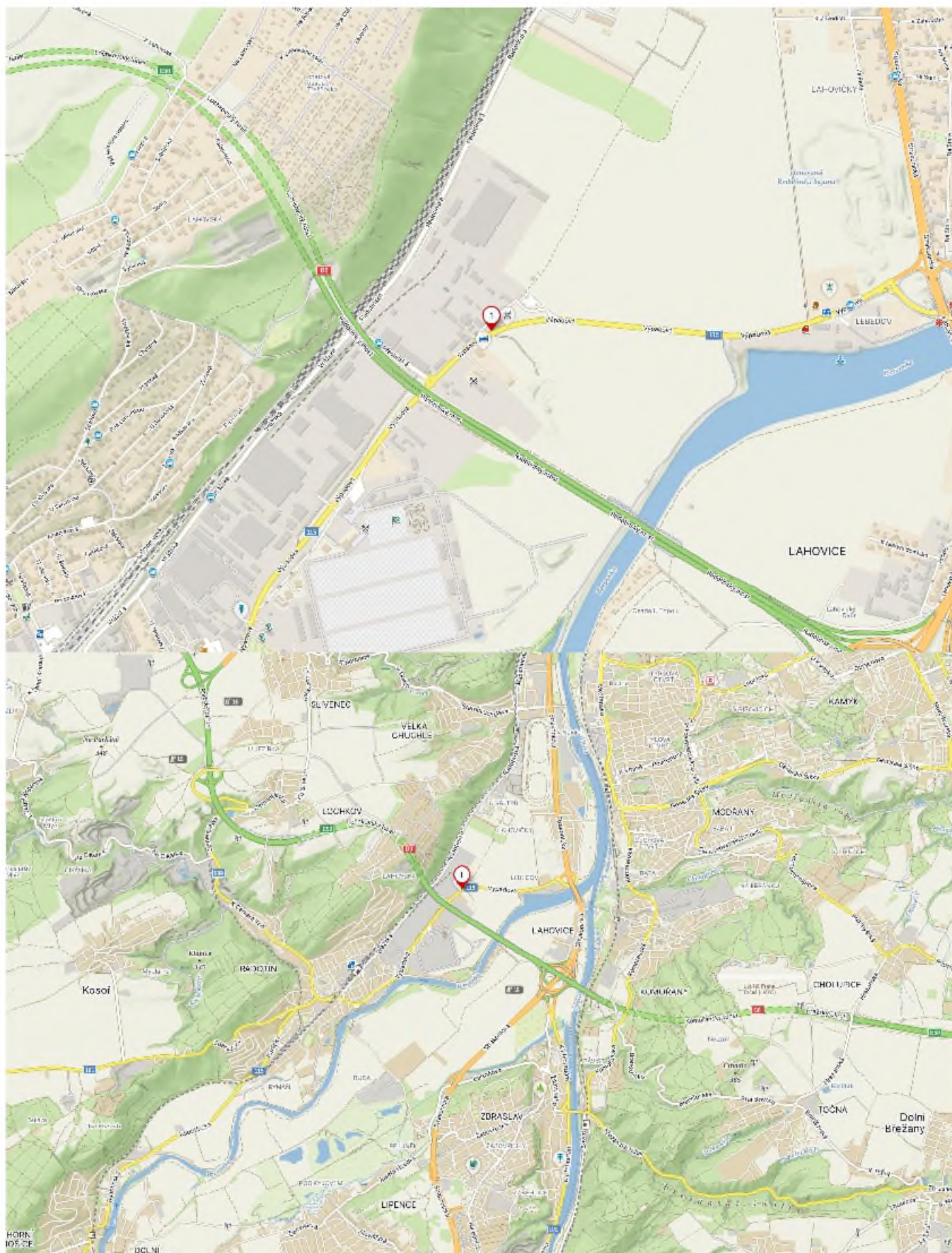
Jiné zápisy

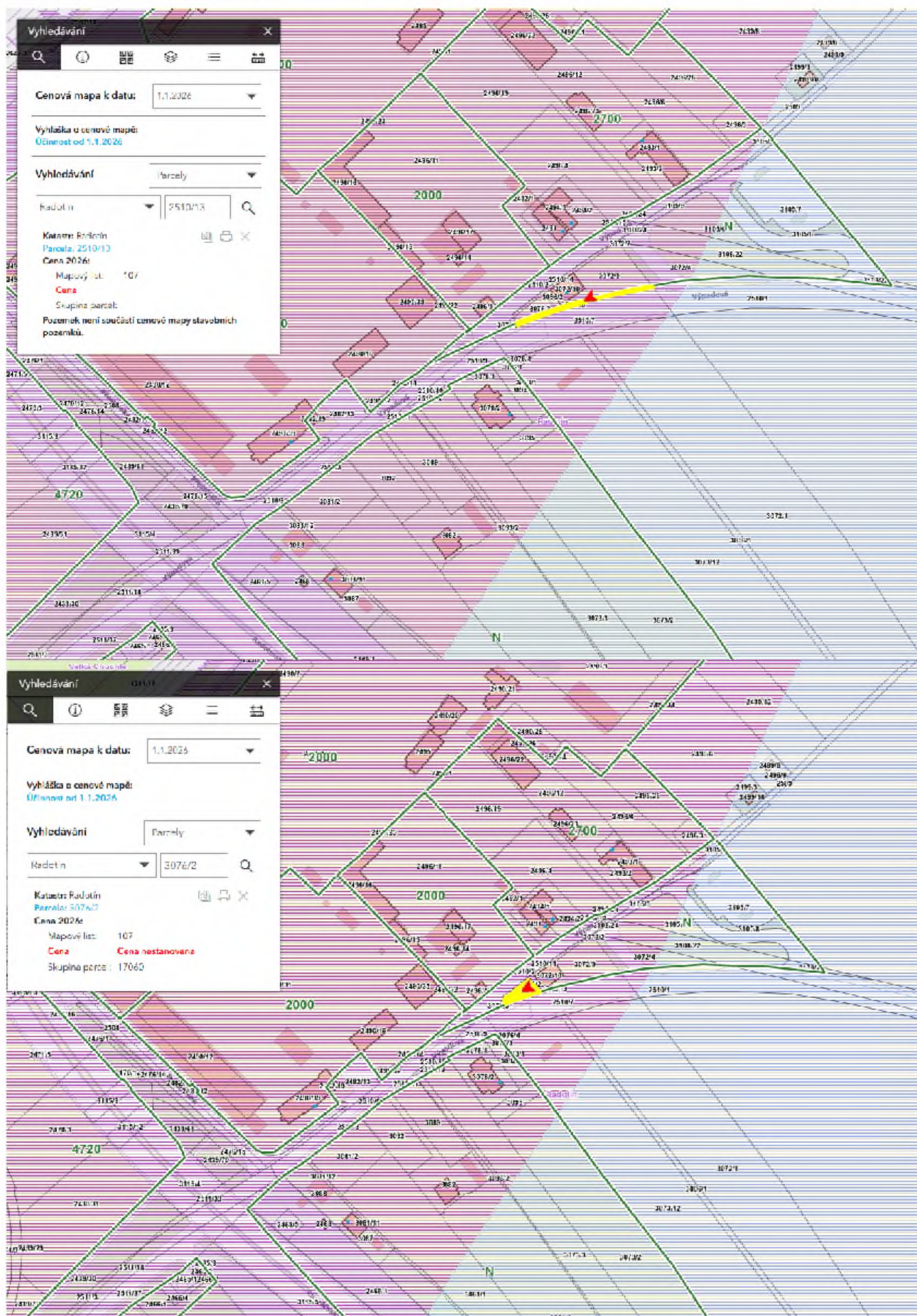
Najsou evidovány žádné jiné zápisy.

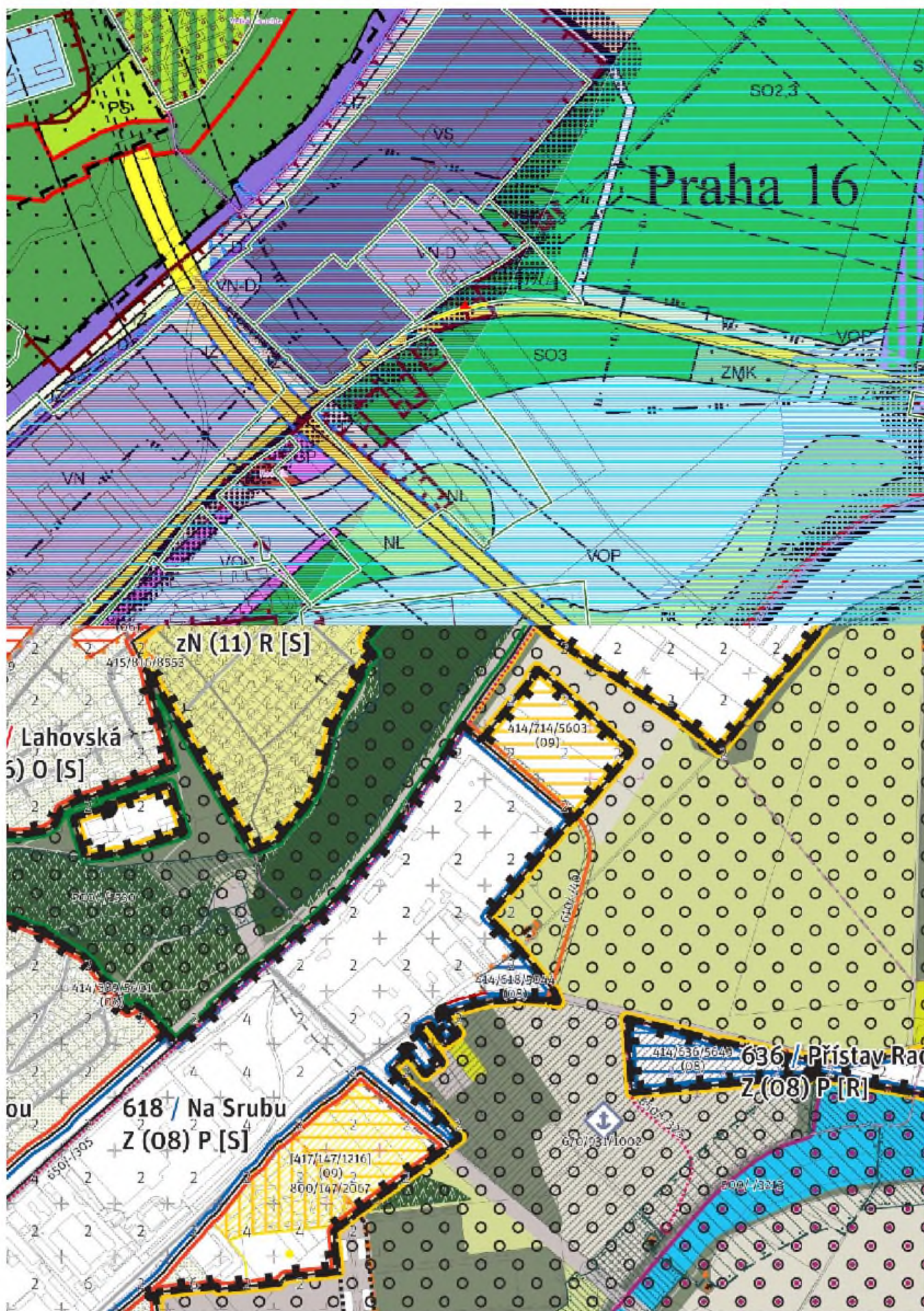
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

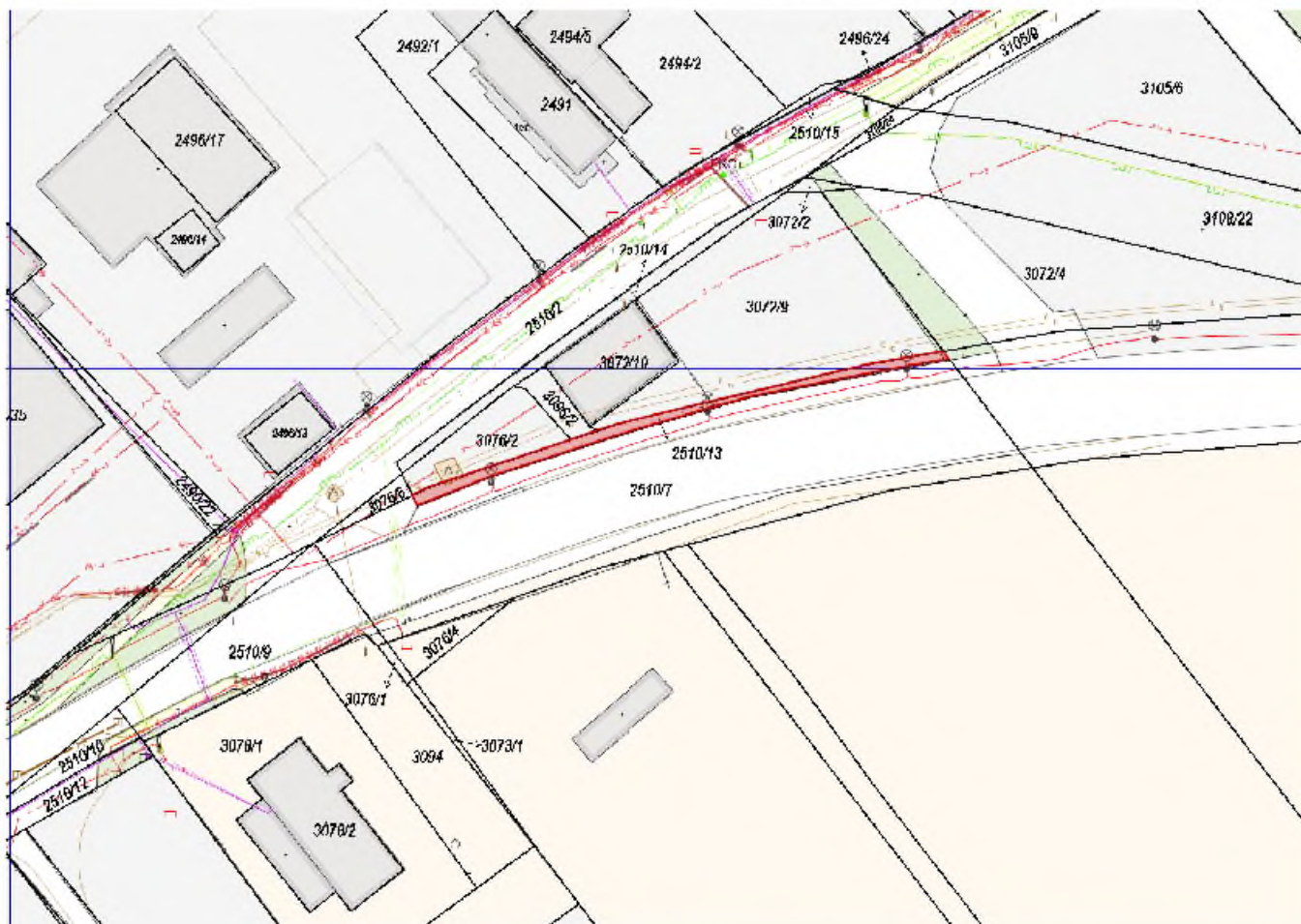












Zařízení protipovodňové ochrany

- zařízení protipovodňové ochrany zajišťovaná městem
- zařízení protipovodňové ochrany zajišťovaná individuálně

Záplavová území pro průtok Q_n (Vltava, Berounka)

- záplavové území pro průtok Q_5 (průtok pětileté vody)
- záplavové území pro průtok Q_{20} (průtok dvacetileté vody)
- záplavové území pro průtok Q_{50} (průtok padesátileté vody)
- záplavové území pro průtok Q_{100} (průtok stoleté vody s PPO)
- záplavové území pro průtok Q_{200} (průtok v roce 2002 s PPO)

Záplavová území - drobné vodní toky

- aktivní zóna záplavového území na drobných vodních tocích
- záplavové území pro průtok Q_{100} na drobných vodních tocích

Záplavová území - Vltava, Berounka

- aktivní zóna záplavového území
- záplavová území neprůtočná
- záplavová území průtočná
- záplavová území určená k ochraně měst
- záplavová území určená k ochraně individuálně

- ⌚ **Aktivní zóna - Vltava a Berounka** nevyskytuje se
- ⌚ **Aktivní zóna - drobné vodní toky** nevyskytuje se
- ⌚ **Kategorie záplavových území - Vltava a Berounka: 94.9 m²**
Záplavová území neprůtočná 94.9 m²
- ⌚ **Kategorie záplavových území - drobné vodní toky** nevyskytuje se

Záplavová území pro Q_n - Vltava a Berounka:

Záplavové území pro průtok Q_{20} (průtok dvacetileté vody) 94.9 m²



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 62026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

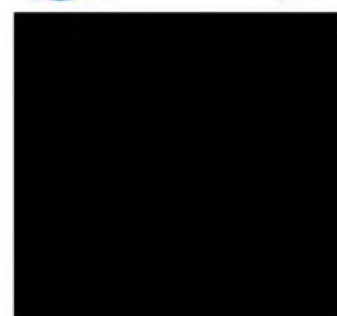
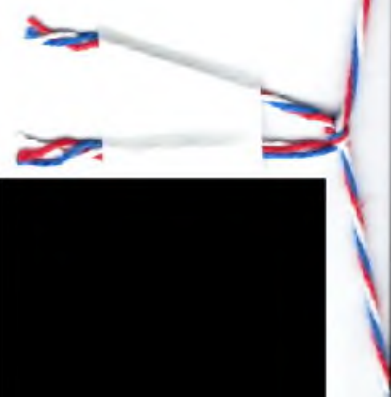
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 006654/2026.

V Ledči nad Sázavou 27.02.2026

Ing. Jaroslav Bělohradský

ATING, znalecká kancelář s.r.o.
Husovo náměstí 63
584 01 Ledeč nad Sázavou





Protokol

o výsledku jednání odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy
ve věci převodu nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy

Návrh na převod nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy předkládá Rada hlavního města Prahy a rozhoduje o něm Zastupitelstvo hlavního města Prahy. V případě neschválení převodu nemovitosti bude jistota vrácena žadateli na číslo účtu: [REDACTED]

Žadatelé:	[REDACTED]
I. Předmět jednání:	uplatňují převod části pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m ² v katastrálním území Radotín (prodej je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění)
II. Navrhovaná kupní cena:	302 100 Kč, tj. 3 180 Kč/m ²
III. Návrh žadatele:	302 100 Kč, tj. 3 180 Kč/m ²
IV. Jistota:	ve výši 30 210 Kč (slovy třicet tisíc dvě stě deset korun českých) bude složena na depozitní účet HMP č. ú. 006015-0005157998/6000 , VS: 1508300626 , KS 0558 u PPF banky a.s., do 10 dnů od obdržení výzvy hlavního města Prahy jako prodávajícího (poštou nebo e-mailem) ke složení jistoty. Pokud nebude jistota složena na účet prodávajícího, nelze návrh na schválení úplatného převodu předložit zastupitelským orgánům hlavního města Prahy.
V. Závazky zájemce:	1. V souladu s Pravidly pro převod nemovitostí uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Při nedodržení této lhůty je prodávající oprávněn kupní smlouvu neuzavřít a složená jistota propadá ve prospěch hlavního města Prahy. 2. Doplatit kupní cenu do 30 dnů od převzetí uzavřené kupní smlouvy kupujícím. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Při prodlení delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy prodávajícím se složená jistota započte na nárok ze smluvní pokuty. 3. Žadatel byl seznámen s tím, že stanovení konečné kupní ceny za převod nemovitosti je vyhrazeno Zastupitelstvu hlavního města Prahy. 4. V případě schválení převodu nemovitostí Zastupitelstvem hlavního města Prahy se jistota žadateli nevrací a hodnota jistoty se započítává do sjednané kupní ceny. 5. Žadatel bere na vědomí, že při event. změně cen. předpisu, cenové mapy, resp. znaleckého posudku v době projednávání v zastupitelských orgánech hlavního města Prahy může dojít ke změně navržené kupní ceny. Pokud žadatel neodsouhlasí zvýšení této ceny bude mu složená jistota vrácena a prodej se neuskuteční.
VI. Ostatní:	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího učiní prodávající do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.
VII. Další ujednání:	

V Praze dne: 08-06-2026

Žadatelé:

[REDACTED]

Za pr

[REDACTED]

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

VZOR NÁVRHU KUPNÍ SMLOUVY

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č.

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

mezi

hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1

zastoupeným, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: 149024-0005157998/6000

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol:

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

název/jméno a příjmení

se sídlem/ bytem

IČO:/r.č.:

zapsaná: XXXX pod spisovou značkou: XXXX

zastoupená

ID DS:

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem/podílovým spoluvlastníkem pozemku parc. č., v kat. území, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedenému pozemku/ke spoluvlastnickému podílu na výše uvedeném pozemku nabyt prodávající na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy je pozemek parc. č., o výměře m²,/spoluvlastnický podíl o velikosti id. ... na pozemku parc. č., v kat. území, obec Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

nebo

Předmětem koupě podle této smlouvy je/jsou část/části pozemku/pozemků parc. č., vzniklá/é na základě geometrického plánu č., vyhotoveného ověřeného dne úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, pod. č. a potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze dne pod č. (geometrický plán je **přílohou č. 1** této smlouvy), a nově označená/é jako pozemek/pozemky parc. č., o výměře m², v kat. území, obec Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví/ podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem č. ... od do
3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady/vyjma.....
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přijímá bez výhrad ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí,- Kč (slovy: korun českých), tj.,- Kč/m². Výše uvedená kupní cena je kupní cenou za pozemek, jehož převod je podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacená takto:
 - a) ke splacení první splátky kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši,- Kč (slovy: korun českých),
 - b) doplatek kupní ceny ve výši- Kč (slovy: korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: **149024-0005157998/6000**, konst. symbol: **0558**, variabilní symbol:, a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

3. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku se kupující zavazuje uhradit ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300,- Kč. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku, prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávajícího o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícímu.
4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši,- Kč. Již uhrazená 1. splátka kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu ve věci jistoty ve výši,- Kč a pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši,- Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek. Smluvní strany pro tento případ výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Dnem nabytí vlastnického práva k předmětu koupě přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě pro kupujícího do katastru nemovitostí a aby byl zapsán na příslušném listu vlastnictví kupujícího pro katastrální území, obec Praha, takto:

v části A LV:

.....

v části B LV:

pozemek parc. č.

v části C LV:

.....

v části E LV:

.....
tato smlouva,

ostatní části LV beze změn.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VI.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra pozemku uvedená v čl. I. odst. 2 této smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu a kupující pro případ, že skutečná výměra pozemku neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí a/nebo v geometrickém plánu, a tudíž výměře uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z kupní ceny.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či

nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu a jedné příloze, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
8. Autorizace se provede otiskem razítka prodávajícího v pravém horním rohu každé strany textu.
9. Proávající zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách <https://praha.eu/gdpr>.
10. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami./Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – geometrický plán č.

V Praze dne:.....

V Praze dne:

za prodávajícího:

za kupujícího/kupující:

.....

.....

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1957
ze dne 31.8.2026

*k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v katastrálním území
Radotín*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2510/13 o výměře 95 m² v katastrálním území Radotín z vlastnictví hlavního města Prahy do společného jmění fyzických osob pana ***** , RČ: ***** , a paní ***** , RČ: ***** , oba bytem ***** , ***** , za kupní cenu 302.100 Kč, tj. 3.180 Kč/m²

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh úplatného převodu 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-59182
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

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