Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/104
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav z vlastnictví společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a Spolumajitelé Soutok s.r.o. do vlastnictví hl.m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. úplatné nabytí pozemků v k. ú. Lipence a k. ú. Zbraslav z vlastnictví společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 a Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, do vlastnictví hl. m. Prahy dle přílohy č.1 tohoto usnesení za celkovou kupní cenu ve výši 81 125 000,00 Kč
2. uzavření kupní smlouvy dle přílohy č. 2 tohoto usnesení za podmínky, že před uzavřením kupní smlouvy dojde k odstranění zástavních práv váznoucích na převáděných pozemcích

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-14215
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Seznam pozemků

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.

se sídlem: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 13973916

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
978/2	zahrada	2836	Lipence	1/1
979/1	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/2	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/5	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/7	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/13	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/14	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/15	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/16	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/17	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/18	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/19	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/20	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/21	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/22	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/23	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/24	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/25	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/26	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/27	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
2271/2	orná půda	2836	Lipence	1/1
2320/38	orná půda	2836	Lipence	1/1
2322/1	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
2322/5	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
2933/3	zahrada	4586	Zbraslav	1/1
2946/2	orná půda	4586	Zbraslav	1/1
2946/3	orná půda	4586	Zbraslav	1/1
3171/1	ostatní plocha	4586	Zbraslav	1/1

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
3171/5	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3171/8	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3171/9	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3172/4	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3172/6	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3172/39	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1

Seznam pozemků

Spolumajitelé Soutok s.r.o.

se sídlem: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 17208785

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
2271/4	orná půda	2899	Lipence	1/1
2271/5	orná půda	2899	Lipence	1/1
2297/2	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2298	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2300	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2301	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/1	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/2	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/3	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/4	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/5	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/6	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/7	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/8	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2303/2	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2304	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/4	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/5	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/6	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/7	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/8	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/9	vodní plocha	2899	Lipence	1/1

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
2306/10	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/11	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2326/3	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/3	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/4	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/6	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/7	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/8	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/9	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/10	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/11	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/12	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/13	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2938/2	lesní pozemek	5544	Zbraslav	1/1
2305/3	trvalý travní porost	2899	Lipence	1/1

Stejnopis č. [•]

KUPNÍ SMLOUVA

č. KUP/[•]/[•]/[•]/2026

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

podle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**občanský zákoník**")

(dále jen „**Smlouva**")

mezi

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.

se sídlem: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 13973916
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 358177
zastoupená: společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 11995688, jednatelem, kterou při výkonu funkce zastupuje [redacted]
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu: [redacted]
(dále i jen „**Prodávající 1**")

Spolumajitelé Soutok s.r.o.

se sídlem: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 17208785
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 368253
zastoupená: [redacted] jednatelem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu: [redacted]
(dále i jen „**Prodávající 2**")

(Prodávající 1 a Prodávající 2 dále společně jen „Prodávající", každý samostatně též „**Prodávající**")

a

hlavním městem Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581 (plátce DPH)
zastoupeným: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy
bankovní spojení: PPF banka a.s.
č. účtu: 27-5157898/6000
(dále jen „**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále společně také „**Smluvní strany**" a každý samostatně „**Smluvní strana**").

I.
Úvodní ustanovení a vlastnické poměry

1. Prodávající prohlašují, že jsou vlastníky níže výslovně specifikovaných pozemků, které jsou současně rekapitulačně uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy. Příslušné listy vlastnictví jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Prodávající 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků:

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
978/2	zahrada	2836	Lipence	1/1
979/1	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/2	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/5	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/7	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/13	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/14	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/15	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/16	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/17	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/18	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/19	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/20	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/21	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/22	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/23	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
979/24	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/25	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/26	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
979/27	ostatní plocha	2836	Lipence	1/1
2271/2	orná půda	2836	Lipence	1/1
2320/38	orná půda	2836	Lipence	1/1
2322/1	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
2322/5	vodní plocha	2836	Lipence	1/1
2933/3	zahrada	4586	Zbraslav	1/1
2946/2	orná půda	4586	Zbraslav	1/1
2946/3	orná půda	4586	Zbraslav	1/1
3171/1	ostatní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3171/5	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3171/8	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3171/9	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
3172/4	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3172/6	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1
3172/39	vodní plocha	4586	Zbraslav	1/1

3. Prodávající 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků:

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
2271/4	orná půda	2899	Lipence	1/1
2271/5	orná půda	2899	Lipence	1/1
2297/2	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2298	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2300	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2301	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/1	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/2	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/3	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/4	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/5	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/6	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/7	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2302/8	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2303/2	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2304	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/4	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/5	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/6	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/7	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/8	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/9	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/10	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2306/11	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2326/3	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/3	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/4	orná půda	2899	Lipence	1/1

parc. č.	druh pozemku	LV č.	k. ú.	vlastnický podíl
2328/6	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/7	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/8	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/9	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/10	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/11	vodní plocha	2899	Lipence	1/1
2328/12	orná půda	2899	Lipence	1/1
2328/13	ostatní plocha	2899	Lipence	1/1
2938/2	lesní pozemek	5544	Zbraslav	1/1

4. Prodávající 2 dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2305/3 v katastrálním území Lipence (dále jen „**Pozemek 2305/3**"), přičemž geometrickým plánem č. 2791-424/2026, vyhotoveným společností Geodézie Kladno s.r.o., ověřeným dne 11.6.2026 [redacted], autorizovaným zeměměřičským inženýrem, číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřičských inženýrů 2004, který byl dne 18.6.2026 odsouhlasen Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Geometrický plán**"), došlo k rozdělení původního Pozemku 2305/3 tak, že se původní Pozemek 2305/3 rozdělí na pozemek parc. č. 2305/3, o evidované výměře 4690 m² (dále jen „**Nový pozemek**") a na pozemek parc. č. 2305/20, o evidované výměře 37 m². Geometrický plán je přílohou č. 4 této Smlouvy. Rozhodnutím č.j. P16-098279/2026/OVDŽP ze dne 17.7.2026 Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí schválil rozdělení Pozemku 2305/3 dle Geometrického plánu. Smluvní strany mají zájem zapsat rozdělení Pozemku 2305/3 dle Geometrického plánu (dále jen "**Rozdělení**") do katastru nemovitostí společně se zápisem převodu vlastnického práva k Předmětu koupě dle této Smlouvy, jak je definovaný níže.
5. Pozemky uvedené v čl. I. odst. 2 a odst. 3 této Smlouvy a Nový pozemek uvedený v čl. I. odst. 4 této Smlouvy tvoří soubor nemovitých věcí určených k převodu podle této Smlouvy (dále společně jen „**Předmět koupě**"). Příloha č. 1 této Smlouvy obsahuje jejich rekapitulační přehled; tím není dotčena určitost specifikace obsažené přímo v této Smlouvě.
6. Prodávající prohlašují, že součástí převodu podle této Smlouvy jsou veškeré součásti a příslušenství výše uvedených pozemků a veškerá práva a povinnosti s jejich vlastnictvím spojené, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak.

II.
Předmět Smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodávají Kupujícímu Předmět koupě, a to každý Prodávající v rozsahu svého vlastnického práva a Kupující Předmět koupě za podmínek této Smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Převod Předmětu koupě zahrnuje veškerá práva, povinnosti, součásti a příslušenství Předmětu koupě, jakož i práva a povinnosti pronajímatele z nájemních vztahů specifikovaných v čl. V. této Smlouvy, pokud a v jakém rozsahu tato práva a povinnosti přecházejí na Kupujícího podle právních předpisů nebo této Smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že Předmět koupě kupuje za účelem nabytí vlastnického práva k pozemkům podél Lipanského potoka v katastrálních územích Lipence a Zbraslav.

III.
Kupní cena a platební podmínky

1. Celková kupní cena za Předmět koupě činí 81 125 000 Kč (slovy: osmdesát jeden milion jedno sto dvacet pět tisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**").
2. Kupní cena byla určena na základě znaleckého posudku č. 6653/417/2026 zpracovaného zhotovitelem PROSCON, s.r.o., se sídlem K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, dne 28. 7. 2026 (dále jen „**Znalecký posudek**"), a odpovídá obvyklé ceně v něm stanovené po celkovém zaokrouhlení.
3. Kupující uhradí Kupní cenu jednotlivým Prodávajícím podle poměru hodnot pozemků stanoveného Znaleckým posudkem, po poměrném zohlednění celkového zaokrouhlení Kupní ceny, takto:

Prodávající	Rozsah převodu	Část Kupní ceny k úhradě	Bankovní účet
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	pozemky dle Přílohy č. 1	8 985 433 Kč	21839702/0800
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	pozemky dle Přílohy č. 1	72 139 567 Kč	21859842/0800

4. Kupující se zavazuje uhradit příslušné části Kupní ceny na bankovní účty Prodávajících uvedené v záhlaví této Smlouvy, resp. v tabulce v odst. 3 tohoto článku této Smlouvy, nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího Kupujícímu.
5. Kupní cena je cenou konečnou a zahrnuje veškerá plnění, náklady, daně a případné další platby, které by Prodávajícím mohly v souvislosti s převodem Předmětu koupě náležet, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak. Prodávající nejsou oprávněni v rámci úplaty za prodej Předmětu koupě požadovat po Kupujícím jakékoli plnění nad rámec Kupní ceny.
6. Smluvní strany předpokládají, že převod Předmětu koupě je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Ukáže-li se, že převod Předmětu koupě nebo jakékoli jeho části podléhá DPH, platí, že Kupní cena je sjednána jako cena včetně DPH a příslušný Prodávající je povinen DPH odvést ze sjednané Kupní ceny; Kupující není povinen hradit nad rámec Kupní ceny žádnou další částku.
7. Kupující je oprávněn započíst proti jakékoli splatné části Kupní ceny jakoukoli svou splatnou pohledávku za příslušným Prodávajícím vzniklou z této Smlouvy, zejména pohledávku z titulu nároku na slevu, náhradu škody, smluvní pokutu nebo vrácení poměrné části Kupní ceny.

IV.
Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě zápisem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Rozdělení a o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Kupující bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této Smlouvy a po splnění všech podmínek stanovených touto Smlouvou. Správní poplatek za řízení o povolení vkladů uhradí Kupující.
3. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně poskytnout veškerou potřebnou součinnost potřebnou k podání návrhu na vklad, k odstranění případných vad návrhu nebo listin a k dosažení povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, včetně podpisu veškerých doplňujících listin, opravných prohlášení či nové smlouvy s totožným hospodářským účelem, bude-li to katastrálním úřadem vyžadováno.

4. Pokud katastrální úřad řízení o povolení vkladu přeruší, vyzve k doplnění návrhu nebo návrh zamítne z důvodu vad návrhu nebo vad této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany bezodkladně odstranit vytčené vady a poskytnout si navzájem veškerou potřebnou součinnost. Nebude-li vklad povolen ani po poskytnutí této součinnosti anebo některá ze Smluvních stran tuto součinnost neposkytne, jsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.
5. Od podpisu této Smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího se Prodávající zavazují Předmět koupě nezcizit, nezatížit, nepronajmout, nepropachtovat, nezřídit k němu jakékoli právo třetí osoby ani neučinit jakékoli právní nebo faktické jednání, které by mohlo zmařit nebo ztížit převod Předmětu koupě na Kupujícího, ledaže s tím Kupující předem písemně souhlasí.
6. Podpisy Prodávajících na vyhotovení této Smlouvy určeném pro katastrální řízení musí být úředně ověřeny. Každá Smluvní strana nese vlastní náklady související s podpisem této Smlouvy, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.

V.
Nájemní vztahy a předání související dokumentace

1. Prodávající prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy jsou některé pozemky tvořící Předmět koupě zatíženy níže uvedenými nájemními vztahy (dále jen „**Nájemní smlouvy**"), přičemž jejich úplné kopie byly Kupujícímu předloženy před podpisem této Smlouvy:
   - nájemní smlouva uzavřená mezi Prodávajícím 2 jako pronajímatelem a [redacted] jako nájemcem, podepsaná dne 27. 12. 2023, v rozsahu týkajícím se pouze pozemku parc. č. 2298 v katastrálním území Lipence;
   - nájemní smlouva označená jako „Nájem potok cvičná 9ka" uzavřená mezi Prodávajícím 2 jako pronajímatelem a společností Prague City Golf, s.r.o. jako nájemcem, podepsaná dne 17. 6. 2026, týkající se ve vztahu k Předmětu koupě pozemků parc. č. 2326/3, 2328/3, 2328/10, 2328/11, 2328/12 a části pozemku parc. č. 2328/13 v katastrálním území Lipence;
   - nájemní smlouva označená jako „Nájemní smlouva 18ka" uzavřená mezi Prodávajícím 2 jako pronajímatelem a společností Prague City Golf, s.r.o. jako nájemcem, podepsaná dne 6. 1. 2026, týkající se ve vztahu k Předmětu koupě pozemků parc. č. 2328/4, 2306/11 a části pozemku parc. č. 2328/13 v katastrálním území Lipence,
2. Podrobný přehled Nájemních smluv a pozemků Předmětu koupě, kterých se tyto Nájemní smlouvy týkají, je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.
3. Prodávající prohlašují a zaručují Kupujícímu, že kromě Nájemních smluv uvedených v čl. V. odst.1 této Smlouvy dle jejich nejlepšího vědomí neexistuje žádná nájemní, pachtovní, výpůjční, užívací ani obdobná smlouva nebo ujednání, na jehož základě by třetí osoba byla oprávněna užívat Předmět koupě nebo jakoukoli jeho část, která by byla uzavřena přede dnem nabytí vlastnického práva k Předmětu koupě Prodávajícími a že neexistuje žádná nájemní, pachtovní, výpůjční, užívací ani obdobná smlouva nebo ujednání, na jehož základě by třetí osoba byla oprávněna užívat Předmět koupě nebo jakoukoli jeho část, která by byla uzavřena v době vlastnictví Předmětu koupě Prodávajícími.
4. Prodávající prohlašují, že Kupujícímu předali úplná a pravdivá znění Nájemních smluv, včetně všech jejich příloh, geometrických plánů, dodatků, vedlejších ujednání a související korespondence. Prodávající dále prohlašují, že k Nájemním smlouvám neexistují žádné ústní dohody, nevypořádané dodatky, práva na slevu, započty, spory, nedoplatky, přesahující období po dni právních účinků vkladu ani jiné okolnosti, které nebyly Kupujícímu písemně oznámeny před podpisem této Smlouvy.
5. Prodávající prohlašují, že žádná z Nájemních smluv ani žádné právo nájemce z nich vyplývající nebrání uzavření této Smlouvy, podání návrhu na vklad ani nabytí vlastnického práva Kupujícím. Pokud kterákoli Nájemní smlouva obsahuje informační povinnost, právo první nabídky, předkupní právo, souhlas nájemce nebo obdobné právo ve vztahu k převodu Předmětu koupě, zavazují se Prodávající zajistit, že takové právo bylo platně splněno, nevzniklo, neuplatní se na převod podle této Smlouvy, nebo bylo nájemcem platně vzdáno. Porušení této povinnosti je podstatným porušením této Smlouvy a právní vadou Předmětu koupě.

6. Práva a povinnosti pronajímatele z Nájemních smluv přejdou na Kupujícího v rozsahu stanoveném právními předpisy ke dni nabytí vlastnického práva Kupujícím. Prodávající jsou povinni nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího písemně oznámit příslušným nájemcům převod vlastnického práva a přechod práv a povinností pronajímatele na Kupujícího a kopii oznámení doručit Kupujícímu.
7. Nájemné a jiné platby za dobu do dne předcházejícího dni právních účinků vkladu náleží příslušnému Prodávajícímu; nájemné a jiné platby za dobu ode dne právních účinků vkladu náleží Kupujícímu. Přijme-li příslušný Prodávající po dni právních účinků vkladu jakoukoli platbu náležející Kupujícímu, je povinen ji Kupujícímu vydat do 5 (pěti) pracovních dnů od jejího přijetí.
8. Prodávající předají Kupujícímu nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího veškerou dokumentaci k Předmětu koupě, zejména evidenci plateb nájemného, kontaktní údaje nájemců, údaje o případných jistotách, dokumentaci k užívání a údržbě pozemků a další dokumenty, pokud takové dokumenty existují a Prodávající je mají k dispozici.
9. Prodávající odpovídají Kupujícímu za veškeré nároky nájemců a třetích osob vyplývající z porušení povinností Prodávajících podle Nájemních smluv za období před nabytím vlastnického práva k Předmětu koupě Kupujícím. Uplatní-li třetí osoba vůči Kupujícímu takový nárok, příslušný Prodávající odškodní Kupujícího v plném rozsahu.

VI.
Prohlášení a záruky Smluvních stran

1. Každý Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že je řádně existující právnickou osobou, je řádně zapsán v obchodním rejstříku, nebylo rozhodnuto o jeho zrušení, není v likvidaci, není v úpadku ani v hrozícím úpadku a nebylo vůči němu zahájeno insolvenční, exekuční ani jiné obdobné řízení, které by mohlo ohrozit uzavření nebo plnění této Smlouvy.
2. Každý Prodávající prohlašuje, že je oprávněn Předmět koupě v rozsahu svého vlastnického práva bez omezení zcizovat, zejména převést k němu vlastnické právo na Kupujícího podle této Smlouvy, a že uzavřením ani plněním této Smlouvy neporuší žádné ustanovení svého zakladatelského právního jednání, žádné rozhodnutí svého orgánu, žádnou smlouvu, žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci ani žádný právní předpis, který je pro něj závazný.
3. Prodávající prohlašují, že před Kupujícím nezamlčeli žádné podstatné skutečnosti týkající se Předmětu koupě a že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, věcná práva, služebnosti, reálná břemena, práva stavby, zástavní práva zadržovací práva, předkupní práva, zákazy zcizení nebo zatížení, nájemní, podnájemní, pachtovní, výpůjční, užívací ani jiná obdobná práva třetích osob, poznámky spornosti, poznámky změny právních vztahů ani jiné právní vady, a to bez ohledu na to, zda se taková práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, vyjma vad, omezení a zatížení výslovně zapsaných v katastru nemovitostí na příslušných listech vlastnictví k Předmětu koupě nebo výslovně uvedených v této Smlouvě, zejména Nájemních smluv uvedených v čl. V. této Smlouvy a v Příloze č. 2 této Smlouvy.
4. Prodávající dále prohlašují, že nejsou u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a že právní vztahy k Předmětu koupě nejsou dotčeny změnou, nejsou sporné ani nejsou předmětem poznámky nebo plomby, vyjma skutečností výslovně zapsaných v katastru nemovitostí nebo výslovně uvedených v této Smlouvě.
5. Prodávající prohlašují, že neexistují žádné jiné smlouvy, dohody, právní jednání ani faktické okolnosti, které by ohledně Předmětu koupě zakládaly nebo mohly založit práva uvedená v odst. 3 tohoto článku této Smlouvy, s výjimkou smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřené mezi Prodávajícím 1 a společností České Radiokomunikace a.s. (dále jen „**ČRa**") dne 12. 4. 2024 (dále jen „**SOSB**"), v níž se Prodávající 1 zavázal uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti – inženýrské služebnosti zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení na dobu neurčitou ve prospěch ČRa, mimo jiné k části pozemku parc. č. 2271/2 v katastrálním území Lipence (dále jen „**Budoucí smlouva**"). Kupující tímto výslovně souhlasí s převzetím veškerých závazků vyplývajících z SOSB a zavazuje se

plnit veškeré povinnosti, které z těchto závazků vyplývají, a to včetně povinnosti uzavřít s ČRa Budoucí smlouvu za podmínek stanovených v SOSB.

6. Prodávající prohlašují, že žádný z Prodávajících neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu koupě nebo jeho části na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku. Prodávající rovněž prohlašují, že dle jejich nejlepšího vědomí žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího dotčena ve svém právu tak, aby byla oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této Smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku.
7. Prodávající prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy žádná třetí osoba neuplatnila u Prodávajících ve vztahu k Předmětu koupě jakékoli právo nebo nárok, zejména nárok vlastnický, spoluvlastnický, restituční, rehabilitační, nájemní, užívací nebo nárok odpovídající věcnému břemeni s výjimkou práv a nároků uvedených v této Smlouvě, a že dle jejich nejlepšího vědomí neexistuje žádný důvod zahájení nebo vedení soudního, správního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního, vyvlastňovacího, restitučního ani jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo jiným obdobným orgánem, které by se týkalo Předmětu koupě nebo které by mohlo ohrozit zájmy Kupujícího související s touto Smlouvou.
8. Prodávající prohlašují, že nemají žádné splatné a neuhrazené závazky, daňové nedoplatky nebo jiné povinnosti vůči správcům daně, orgánům veřejné moci nebo třetím osobám, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva, exekučního postižení, zajišťovacího institutu, poznámky nebo jiného zatížení Předmětu koupě.
9. Prodávající prohlašují, že s Předmětem koupě nesouvisí žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku; pokud by se ukázalo, že takové dluhy existují, je příslušný Prodávající povinen Kupujícího v plném rozsahu odškodnit a zajistit, aby v důsledku takového dluhu nebyl Kupující jakkoli dotčen.
10. Prodávající prohlašují, že veškeré listiny, údaje, výpisy, smlouvy, znalecké podklady a další informace předané Kupujícímu v souvislosti s Předmětem koupě nebo touto Smlouvou jsou pravdivé, úplné, přesné a nezavádějící a že k dotazu Kupujícího Prodávající vědomě nezamlčeli žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na rozhodnutí Kupujícího uzavřít tuto Smlouvu nebo na podmínky jejího uzavření.
11. Prodávající se zavazují, že v době od podpisu této Smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího neučiní žádné právní ani faktické jednání, na základě kterého by se jakékoli z prohlášení podle této Smlouvy stalo nepravdivým, neúplným, nepřesným nebo neproveditelným, ani jinak nezhorší právní nebo faktický stav Předmětu koupě, ledaže půjde o právní jednání výslovně předvídané touto Smlouvou nebo předem písemně schválené Kupujícím.
12. Prodávající se zavazují neprodleně písemně informovat Kupujícího o jakékoli skutečnosti, která nastane po podpisu této Smlouvy a která by mohla mít vliv na pravdivost, úplnost nebo přesnost prohlášení Prodávajících podle této Smlouvy, na převod vlastnického práva k Předmětu koupě nebo na práva Kupujícího z této Smlouvy.
13. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy řádně seznámil se současným právním stavem Předmětu koupě v rozsahu vyplývajícím či zjistitelným z veřejných seznamů, z podkladů předaných Prodávajícími a z podkladů uvedených v této Smlouvě. Odpovědnost Prodávajících za prohlášení, záruky a povinnosti podle této Smlouvy tím není dotčena ani omezena.
14. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se současným faktickým stavem Předmětu koupě, a nabývá jej ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této Smlouvy nachází. Prodávající nenesou žádnou odpovědnost ani záruky za jakékoli případné faktické vady Předmětu koupě.
15. Smluvní strany berou na vědomí, že některé pozemky nebo jejich části spadající do Předmětu koupě mohou být neoprávněně užívány třetími osobami a že na nich mohou být neoprávněně umístěny stavby, zařízení, vybavení či provedeny úpravy. Pokud vyjde najevo, že tyto stavby, zařízení, vybavení či úpravy jsou na dotčených pozemcích či jejich částech umístěny nebo provedeny oprávněně a/nebo, že třetí osoby užívají některé pozemky nebo jejich části oprávněně, tj. na základě platného právního titulu, který není v této smlouvě uveden, bude

takový stav považován za právní vadu Předmětu koupě a Kupující bude mít vůči příslušnému Prodávajícímu práva uvedená v čl. VII. této Smlouvy.

16. Výše uvedená prohlášení a záruky Prodávajících garantují stav Předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této Smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího.
17. Ukáže-li se jakékoli prohlášení Prodávajících uvedené v této Smlouvě jako nepravdivé, neúplné, nepřesné, nebo klamavé, má Kupující práva uvedená zejména v čl. VII. této Smlouvy; tím nejsou dotčena žádná další práva Kupujícího podle této Smlouvy nebo právních předpisů.

VII.
Práva Kupujícího z vad, odstoupení a vrácení části Kupní ceny

1. Ukáže-li se jakékoli prohlášení nebo záruka Prodávajících podle této Smlouvy jako nepravdivé, nepřesné nebo neúplné, nebo ukáže-li se, že Předmět koupě nebo jeho část je zatížena právem třetí osoby či právní vadou, která nebyla Kupujícímu před podpisem této Smlouvy výslovně písemně oznámena nebo která nevyplývala z veřejně dostupných informací či veřejných seznamů, jde o právní vadu Předmětu koupě.
2. V případě podle odst. 1. tohoto článku této Smlouvy je Kupující oprávněn podle své volby: (i) požadovat přiměřenou slevu z Kupní ceny nebo (ii) odstoupit od této Smlouvy ve vztahu k části Předmětu koupě (pozemku), která je takovou vadou dotčena, a to v případě, že taková vada brání Kupujícímu v užívání dotčené části Předmětu koupě. Částečné odstoupení nemá vliv na platnost a účinnost této Smlouvy ve vztahu ke zbývající části Předmětu koupě.
3. Odstoupí-li Kupující od této Smlouvy částečně po úhradě Kupní ceny, je příslušný Prodávající povinen vrátit Kupujícímu poměrnou část Kupní ceny připadající na vadou dotčené pozemky nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení odstoupení, nebude-li Kupujícím stanovena lhůta delší. Poměrná část Kupní ceny se určí podle hodnoty příslušného pozemku ve Znaleckém posudku ve vztahu k celkové hodnotě Předmětu koupě uvedené ve Znaleckém posudku a ve vztahu k celkové Kupní ceně sjednané touto Smlouvou.
4. Odstoupení od této Smlouvy nebo její části se nedotýká nároků Kupujícího na náhradu škody, smluvní pokutu, vydání bezdůvodného obohacení, úrok z prodlení ani jiných práv vzniklých porušením této Smlouvy. Prodávající jsou povinni poskytnout Kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k promítnutí částečného odstoupení do katastru nemovitostí, bude-li to vzhledem ke stavu zápisu nezbytné.

VIII.
Předání Předmětu koupě a užitky

1. Smluvní strany se dohodly, že o faktickém předání pozemků bude sepsán předávací protokol, a to do 60 dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího Kupujícímu.
2. Nebezpečí škody na Předmětu koupě, užitky a povinnosti spojené s Předmětem koupě přecházejí na Kupujícího ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.
3. Prodávající jsou povinni do dne předání Předmětu koupě hradit veškeré náklady, daně, poplatky a veřejnoprávní povinnosti související s Předmětem koupě za období do dne předcházejícího dni právních účinků vkladu. Kupující hradí takové náklady za období ode dne právních účinků vkladu.

IX.
Schválení, registr smluv a veřejnoprávní ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle 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. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Kupující.

2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Prodávající berou na vědomí, že Kupující je povinen poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Kupující potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. [•] ze dne [•].

X.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že při této Smlouvě nesjednávají žádná vedlejší ujednání podle § 2132 a násl. občanského zákoníku, zejména výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce ani cenovou doložku, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o Předmětu koupě a nahrazuje veškerá předchozí jednání, návrhy a ujednání Smluvních stran v rozsahu týkajícím se převodu Předmětu koupě.
3. Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat nebo upřesňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami, číslovanými ve vzestupné řadě.
4. Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy ukáže jako neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude svým hospodářským účelem co nejvíce odpovídat nahrazovanému ustanovení.
5. Ve všech záležitostech touto Smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy Smluvních stran řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje v 7 (sedmi) stejnopisech s platností originálu, z nichž každý Prodávající obdrží po 1 (jednom) vyhotovení a Kupující obdrží 5 (pět) vyhotovení, z nichž 1 (jedno) vyhotovení je určeno pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
    - Příloha č. 1 - Specifikace Předmětu koupě a orientační hodnoty dle Znaleckého posudku;
    - Příloha č. 2 - Přehled nájemních vztahů k Předmětu koupě;
    - Příloha č. 3 - Aktuální výpisy z katastru nemovitostí k Předmětu koupě;
    - Příloha č. 4 - Geometrický plán č. 2791-424/2026 ze dne 11.6.2026.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům.

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY:

Prodávající:

Za Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
V Praze dne: [•]

.....

Za Spolumajitelé Soutok s.r.o.
V Praze dne: [•]

.....

Jméno: [•]
Funkce: [•]

Jméno: [•]
Funkce: [•]

Za Kupujícího:
V Praze dne: [•]

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

Příloha č. 1

Rekapitulační přehled Předmětu koupě

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m²)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	978/2	7	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/1	2 725	1/1	část oplocení – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/2	181	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/5	1 808	1/1	část cesty pro pěší, část cyklostezky – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/7	319	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/13	12	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/14	47	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/15	342	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/16	24	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/17	32	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/18	19	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/19	191	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/20	16	1/1	

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m²)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/21	22	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/22	16	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/23	136	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/24	27	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/25	67	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/26	24	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	979/27	889	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	2271/2	2 218	1/1	část cyklostezky – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	2320/38	5	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	2322/1	634	1/1	část betonového koryta – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	Lipence	2322/5	17	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2271/4	33	1/1	část cyklostezky - není Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2271/5	41	1/1	část cyklostezky – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2297/2	333	1/1	

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m²)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2298	1 056	1/1	oplocení – není Předmětem Koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2300	15 600	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2301	1 493	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/1	13 679	1/1	část nezpevněného parkoviště – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/2	570	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/3	192	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/4	129	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/5	427	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/6	457	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/7	295	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2302/8	338	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2303/2	6 195	1/1	oplocení – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2304	1 610	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2305/3	4 690	1/1	

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m²)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/4	105	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/5	92	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/6	82	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/7	45	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/8	17	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/9	1 385	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/10	1 735	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2306/11	15 269	1/1	část golfového hřiště, části zpevněných cest a elektrických ohradníků proti zvěři – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2326/3	2 781	1/1	část zpevněné plochy, část oplocení – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/3	186	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/4	301	1/1	část golfového hřiště, části zpevněných cest a elektrických ohradníků proti zvěři – není Předmětem koupě
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/6	275	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/7	136	1/1	

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m²)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/8	9 026	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/9	6 285	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/10	527	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/11	214	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/12	455	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2899	Lipence	2328/13	30 694	1/1	část golfového hřiště, části zpevněných cest a elektrických ohradníků proti zvěři - není Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	2933/3	610	1/1	oplocení – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	2946/2	2	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	2946/3	191	1/1	oplocení – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3171/1	2 915	1/1	lávka – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3171/5	1 106	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3171/8	111	1/1	lávka – je Předmětem koupě
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3171/9	41	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3172/4	2 855	1/1	

Prodávající	LV	k. ú.	parc. č.	výměra (m^2)	převáděný podíl	Součásti a příslušenství
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3172/6	2 849	1/1	
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	4586	Zbraslav	3172/39	1 064	1/1	
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	5544	Zbraslav	2938/2	2 879	1/1	

Příloha č. 2

Přehled nájemních vztahů k Předmětu koupě

Nájemní smlouva	Pronajímatel / nájemce	Doba trvání dle podkladů	Pozemky Předmětu koupě dotčené nájmem
NS [redacted], podepsána 27. 12. 2023	Spolumajitelé Soutok s.r.o. / [redacted]	od 1. 1. 2024 na dobu neurčitou	parc. č. 2298 v k. ú. Lipence
NS „Nájem potok cvičná 9ka", podepsána 17. 6. 2026	Spolumajitelé Soutok s.r.o. / Prague City Golf, s.r.o.	od 1. 6. 2026 do 31. 12. 2035	parc. č. 2326/3, 2328/3, 2328/10, 2328/11, 2328/12 a část parc. č. 2328/13 o výměře 8 193 m², vše v k. ú. Lipence
NS „Nájemní smlouva 18ka", podepsána 6. 1. 2026	Spolumajitelé Soutok s.r.o. / Prague City Golf, s.r.o.	od 1. 10. 2025 do 30. 11. 2055	parc. č. 2328/4, parc. č. 2306/11 a část parc. č. 2328/13 o výměře 17 742 m², vše v k. ú. Lipence

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:26:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260804075652 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
978/2	**7**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
979/1	**2725**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/2	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/5	**1808**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
979/7	**319**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/13	**12**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/14	**47**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
979/15	**342**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/16	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/17	**32**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/18	**19**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/19	**191**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/20	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/21	**22**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/22	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/23	**136**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/24	**27**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/25	**67**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:26:00*

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

979/26	24 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
979/27	889 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2271/2	2218 orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2320/38	5 orná půda		ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond
2322/1	634 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
2322/5	17 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

Oprávnění pro

Pražské plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

Povinnost k

Parcela: 2322/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.

V-18009/2004-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.

Z-55353/2011-101

Listina Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.

V-66202/2025-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinná v době vzniku práva

o Věcné břemeno cesty

a stezky dle čl. II. listiny

Oprávnění pro

Parcela: 2320/1

Povinnost k

Parcela: 2271/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:23:05. Zápis proveden dne 04.01.2024.

V-64380/2023-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:26:00*

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
  služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  Povinnost k
  Parcela: 2322/1
  Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.
  Pořadí k 24.03.2026 11:26 V-19741/2026-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.

  Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 — V-95959/2021-101 *RČ/IČO:* 13973916

- Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

  Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 — V-22853/2022-101 *RČ/IČO:* 13973916

- Smlouva kupní ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.

  Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 — V-44114/2023-101 *RČ/IČO:* 13973916

- Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.

  Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 — V-44447/2023-101 *RČ/IČO:* 13973916

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
978/2	25600	7
2271/2	25600	16

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:26:00*

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2320/38	25700	2202
	25600	5

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2026 09:56:54

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 *04.08.2026 09:31:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260804080115 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **17208785**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2271/4	33	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2271/5	41	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2297/2	333	ostatní plocha	neplodná půda	
2298	1056	ostatní plocha	jiná plocha	
2300	15600	vodní plocha	zamokřená plocha	
2301	1493	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2302/1	13679	vodní plocha	zamokřená plocha	
2302/2	570	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2302/3	192	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2302/4	129	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2302/5	427	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2302/6	457	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2302/7	295	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2302/8	338	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2303/2	6195	vodní plocha	zamokřená plocha	
2304	1610	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2305/3	4729	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2305/5	35	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2306/4	105	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:31:00*

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedná číselné řadě

2306/5	92 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/6	82 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/7	45 vodní plocha	zamokřená plocha	
2306/8	17 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/9	1385 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/10	1735 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2306/11	15269 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2326/3	2781 ostatní plocha	jiná plocha	
2328/3	186 orná půda		zemědělský půdní fond
2328/4	301 orná půda		zemědělský půdní fond
2328/6	275 orná půda		zemědělský půdní fond
2328/7	136 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	zemědělský půdní fond
2328/8	9026 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2328/9	6285 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2328/10	527 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2328/11	214 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2328/12	455 orná půda		zemědělský půdní fond
2328/13	30694 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:31:00*

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence List vlastnictví: 2899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

Povinnost k

Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/4, Parcela: 2328/6, Parcela: 2328/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.

V-18009/2004-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.

Z-55353/2011-101

Listina Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.

V-66202/2025-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno cesty

a stezky dle čl. II. listiny

Oprávnění pro

Parcela: 2309/1

Povinnost k

Parcela: 2271/4, Parcela: 2271/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:24:27. Zápis proveden dne 04.01.2024.

V-64382/2023-101

Pořadí k 29.11.2023 16:24

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2670-249/2024

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2326/3, Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/8, Parcela: 2328/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.

V-58168/2024-101

Pořadí k 07.10.2024 10:50

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemního NN a telekomunikačního

služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2326/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16968/2467304 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 09.06.2026.

V-19740/2026-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:31:00*

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

  V-42009/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44452/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:19:14. Zápis proveden dne 04.01.2024.**

  V-64377/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2271/4	**25600**	**3**
	25700	**30**
2271/5	**25700**	**41**
2305/3	**25800**	**4729**
2305/5	**25800**	**35**
2328/3	**25600**	**186**
2328/4	**25700**	**97**
	25800	**204**
2328/6	**25800**	**275**
2328/12	**25600**	**455**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:31:00*

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2899**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2026 10:01:17

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 04.08.2026 09:35:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260804060511 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav List vlastnictví: 4586

V kat. území jsou pozemky vedany v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 13973916

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2933/3	610	zahrada		zemědělský půdní fond
2946/2	2	orná půda		ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond
2946/3	191	orná půda		chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond
3171/1	2915	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
3171/5	1106	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
3171/8	111	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3171/9	41	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3172/4	2855	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	přírodní památka
3172/6	2849	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	chráněná ložisková území, přírodní památka
3172/39	1064	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	přírodní památka

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 3352-98/2024

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:35:00*

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3171/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.**

Pořadí k **24.03.2026 11:26** **V-19741/2026-101**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**

  V-95959/2021-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-22853/2022-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

  V-44447/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2933/3	**25700**	**610**
2946/2	**25600**	**2**
2946/3	**25600**	**191**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: *04.08.2026 10:05:12*

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 *04.08.2026 09:36:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260804080826 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **17208785**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2938/2	**2879**	**lesní pozemek**		**ochranná pásmo přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032
  Oprávnění pro
  Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671
  Povinnost k
  Parcela: 2938/2
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024. V-50154/2024-101**
  Pořadí k **29.08.2024 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023. V-42009/2023-101**
  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**
- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023. V-44452/2023-101**
  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2026 09:36:00*

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2026 10:06:28

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/.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku (parc. číslo)	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Kmenové číslo parcely / Poddělení čísla parcely	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ nemovitosti / Způsob využití	Zvláštní právní vztah	Potvrzení o provedení ověření změn		Číslo listu vlastnictví	Výměra nová		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²				Úřad, který provedl ověření	Datum ověření		ha	m²	
2305/3	41)	47 29	ostatní pl.	2305/3		45	50	travní p.		2	2506/2		2893		46	80
				2305/20			37	travní p.		2	2506/2		2893			37
		47 29				47	37									

*1) Případné změny výměr v důsledku zaokrouhlení výměr podle bodu 14 § 3 prováděcí vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění

Seznam souřadnic [S-JTSK]

Souřadnice pro účely ZPI

Číslo bodu	Y	X	Kód bodu	Poznámka
1526-4	746721.60	1038035.47	3	plyn. revizní
1526-5	746843.63	1038091.51	3	plyn. revizní
1632-24	746851.73	1038078.12	3	sloupek plotu
1632-25	746884.79	1038027.08	3	sloupek plotu

Údaje o BPEJ k dotčeným pozemkům tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do předložení zápisu do katastru dostupné v aplikaci KAPPLAN do KN na odkaze: https://katastralnimapy.cuzk.cz v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán může nabývat následujících stavů:	Stávající stav nemá nabývacího stavu:
rozdělení pozemku	Jméno, příjmení: Ing. [redacted]	Jméno, příjmení:
	Číslo platného rozhodnutí o povolení: 2304	Číslo listu, využitím katastrálním území:
	Dne: 17.6.2026 Číslo: 6305/2025	Dne: Číslo:
	Vyhotovitel:	Tento stávající nemovitý pozemek v tomto plánu z následujících parcel dohodnutou v dohodnutém katastrálním území.
Vyhotovitel: GEOMETRIC Klatovy s.r.o. Kralovická 1825 339 01 Klatovy-Dolní	Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha PGP-2656/2026-101 2026.06.18 07:27:38 +CZ'00'	Ověření stávajícího geometrického stavu v tomto rozsahu
Číslo zakázky: 2791-424/2026		
Okres:		
Obec: Kyšice		
Kat. území: Lázrce		
Měřický čas: Kyšice 2-2/12		
Geometrický plán byl vyhotoven bez použití dat katastru nemovitostí, která byla katastrálním úřadem poskytnuta:		
plánem		

Důvodová zpráva
Společná důvodová zpráva pro Radu HMP a Zastupitelstvo HMP

Odbor hospodaření s majetkem MHMP (od 1.2.2026 odbor majetkových agend MHMP) obdržel od společnosti Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, nabídku prodeje pozemků v k. ú. Lipence a k.ú. Zbraslav ve vlastnictví společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 a Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok v k. ú. Lipence hl. m. Praze (výčet pozemků uveden níže v části „pozemky“).

Na základě výše obdržené žádosti bylo obesláno připomínkové řízení, ze kterého vyplynula především doporučující stanoviska. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve svém vyjádření doporučuje pozemky odkoupit v nabízeném rozsahu a následně iniciovat jednání vedoucí k revitalizaci říční krajiny. Vlastnictví pozemků je proto klíčové nejen z hlediska ochrany přírodních hodnot, ale i prostupností krajiny. IPR Praha v příloze stanoviska odkazuje na jednání o odkupu pozemků již v roce 2022, kdy byly vytipovány strategické pozemky vhodné pro odkup do vlastnictví hl. m. Prahy. Na základě předešlých jednání v průběhu procesu hl. m. Praha redukovalo výčet pozemků, o které projevilo zájem.
Odbor ochrany prostředí ve svém vyjádření rozdělil nabízené pozemky do tří skupin.
Do první skupiny byly zařazeny pozemky, které jsou standartně pro město, případně městské části, využitelné nebo jsou na nich komunikace.
Do druhé skupiny byly zařazeny pozemky, které jsou využívané jinou osobou než vlastníkem, jsou zaplocené nebo jsou součástí golfového hřiště, u těchto pozemků OCP doporučuje zvážit ekonomickou výhodnost výkupu.
Do třetí skupiny byly zařazeny pozemky, které jsou běžně pro jiné vlastníky než HMP nevyužitelné a jsou fakticky neprodejné, jedná se o koryta vodních toků nebo mokřady v záplavovém území Lipanského potoka, jejich hodnota je tak pouze ekologická, některé lze využít na výstavbu tůní, OCP jako správce Lipanského potoka s odkupem souhlasí a pozemky by převzal do správy, ale cena pozemků by měla odpovídat faktu, že jsou komerčně zcela nevyužitelné a de facto samostatně (nebo jinému zájemci).

Odbor hospodaření s majetkem po shromáždění všech podkladů zadal vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé. Znalecký posudek č. 6257-21/2026 ze dne 20.02.2026 stanovil cenu pozemků ve výši 83 327 000,- Kč

Záměr úplatného byl předložen Výboru pro správu majetku ZHMP. Výbor na svém jednání dne 19. 3. 2026 pod bodem č. 18 souhlasil se záměrem úplatného nabytí pozemků uvedených v seznamu pozemků jež je přílohou nabídky k odkupu do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 83 327 000,- Kč.

Odbor majetkových agend následně pro získaní podrobnějších informací o nabízených pozemcích a určení budoucí správy, oslovil správní firmy obou katastrálních území URBIA, s. r. o. a ACTON s. r. o., s žádostí o prověření a uskutečnění místního šetření všech dotčených pozemků. Výsledkem místního šetření je přiložená fotografická dokumentace a popis jednotlivých pozemků.

Následně v návaznosti na uvedené místní šetření, jehož účastníky byli i zástupci žadatele odbor OMA MHMP obdržel e-mail od žadatele (Skupina Spolumajitelé), ve kterém uvádí: „Diskutovali jsme některá problematická místa. Jedno jsme vyřešili oddělením geometrickým plánem. Druhé, týkající se pozemků p. č. 979/4 a p. č. 978/7 jsou pro nás přijatelné obě možné varianty. Tj, že buď dané pozemky Hl. m. Praha odkoupí společně s celým korytem potoka nebo, že tyto pozemky

zůstanou v našem vlastnictví a my je s velkou pravděpodobností následně převedeme do vlastnictví fyzických osob, které s těmito pozemky sousedí“
Toto vyjádření bylo postoupeno IPR PRAHA o vyjádření s ohledem na projekt Parku Soutok.
Zástupce ředitele IPR PRAHA následně v e-mailové komunikaci sdělil:
„Protože navržený postup je v souladu se závěry našeho nedávného jednání, souhlasíme s navrženým postupem, kdy problematické pozemky nebudou vykupovány městem a Spolumajitelé je odprodají sousedním vlastníkům. Město tak nebude muset řešit otázku černých staveb a složité vztahy v území“ (viz. příloha č.18 důvodové zprávy – e-mailová komunikace mezi žadatelem, odborem OMA MHMP a IPR PRAHA)

Na základě místního šetření a interní konzultace v rámci odboru OMA a vyjádření IPR PRAHA se souhlasem žadatele byly z předmětu návrhu úplatného nabytí vyjmuty pozemky, které jsou z hlediska právního označeny za problematické a nevhodné k odkupu.
Odbor OMA provedl změny v rozsahu předmětu úplatného nabytí, a to vynětím pozemků parc. č. 978/7, parc. č. 979/4 a parc. č. 2305/5 a části pozemku parc. č. 2305/3, která byla oddělena geometrickým plánem č. 2791-424/2026, vše v k.ú. Lipence. Rozsah úplatného nabytí pozemků v k.ú. Zbraslav zůstal nezměněn.

Na pozemcích, které jsou předmětem návrhu úplatného nabytí se nacházejí stávající nájemní smlouvy:

- nájemní smlouva na pozemku parc. č. 2298 v k.ú. Lipence, která je uzavřena za účelem chovu domácího dobytka na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tří měsíců bez udání důvodu;
- nájemní smlouva na pozemky parc. č. 2326/3, parc. č. 2328/3, parc. č. 2328/13 (část pozemku), parc č. 2328/10, parc. č. 2328/11 a parc. č. 2328/12, vše v k.ú. Lipence ze dne 17. 6. 2026, která je uzavřena za účelem provozu Cvičné 9ky o nejvýše 9 ti jamkách na dobu určitou do 31. 12. 2035 s možností výpovědí ze strany pronajímatele z taxativních důvodů specifikovaných v nájemní smlouvě a ze strany nájemce výpovědí i bez udání důvodů nejdříve však v roce 2029;
- nájemní smlouva na pozemky parc. č. 2328/4, parc. č. 2306/11 a parc. č. 2328/13 (část pozemku), vše v k.ú. Lipence ze dne 6. 1. 2026, která je uzavřena za účelem provozu golfového areálu a obchodních činností s tím zpravidla a bezprostředně spojených na dobu určitou do 30. 11. 2055 s tím, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z taxativních důvodů specifikovaných v nájemní smlouvě před uplynutím doby určité a rovněž může kdykoliv v průběhu trvání nájmu vyvolat s nájemcem jednání o předčasném ukončení nájmu, pokud hodlá pozemky využít k realizaci jiného záměru.

K pozemku parc. č. 2271/2 v k.ú. Lipence je podle smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřené mezi prodávajícím Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a společností České Radiokomunikace a.s. dne 11. 4. 2024 sjednán závazek prodávajícího uzavřít k výzvě společností České Radiokomunikace a.s. smlouvu o zřízení služebnosti – inženýrské služebnosti zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení k pozemku parc. č. 2271/2 v k. ú. Lipence s tím, že odkupem předmětného pozemku vstoupí hl. m. Praha do postavení prodávajícího Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., tedy přijme povinnost služebnost zřídit.

Po zúžení rozsahu úplatného nabytí bylo zadáno vypracovaní aktualizovaného znaleckého posudku. Znalecký posudek č. 6653/417/2026 ze dne 28.7.2026, stanovil cenu ve výši 81 125 000,- Kč.

Odbor majetkových agend po shromáždění všech dostupných podkladů předkládá Radě a Zastupitelstvu HMP návrh na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Lipence a k. ú. Zbraslav z vlastnictví společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a Spolumajitelé Soutok s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy za cenu 81 125 000 Kč.

Pozemky uvedené v původní žádosti:

Pozemek parc. č. 979/4 vodní plocha o výměře 2223 m^2 **v k. ú. Lipence**
(tento pozemek byl na základě šetření vyňat) zapsaný na LV 2832 ve spoluvlastnictví společnosti Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, vlastní spoluvlastnický podíl ideální (dále jen „id.“) 1/3 pozemku a společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, vlastní spoluvlastnický podíl id. 2/3 pozemku,
pozemky parc. č. 978/2 zahrada o výměře 7 m^2,
parc. č. 978/7 zahrada o výměře 2984 m^2
(tento pozemek byl na základě šetření vyňat)
parc. č. 979/1 vodní plocha o výměře 2725 m^2,
parc. č. 979/2 vodní plocha o výměře 181 m^2,
parc. č. 979/5 vodní plocha o výměře 1808 m^2,
parc. č. 979/7 vodní plocha o výměře 319 m^2,
parc. č. 979/13 vodní plocha o výměře 12 m^2,
parc. č. 979/14 ostatní plocha o výměře 47 m^2,
parc. č. 979/15 ostatní plocha o výměře 342 m^2,
parc. č. 979/16 vodní plocha o výměře 24 m^2,
parc. č. 979/17 vodní plocha o výměře 32 m^2,
parc. č. 979/18 vodní plocha o výměře 19 m^2,
parc. č. 979/19 ostatní plocha o výměře 191 m^2,
parc. č. 979/20 vodní plocha o výměře 16 m^2,
parc. č. 979/21 vodní plocha o výměře 22 m^2
parc. č. 979/22 vodní plocha o výměře 16 m^2,
parc. č. 979/23 ostatní plocha o výměře 136 m^2,
parc. č. 979/24 vodní plocha o výměře 27 m^2,
parc. č. 979/25 vodní plocha o výměře 67 m^2,
parc. č. 979/26 vodní plocha o výměře 24 m^2,
parc. č. 979/27 ostatní plocha o výměře 889 m^2,
parc. č. 2271/2 orná půda o výměře 2218 m^2,
parc. č. 2320/38 orná půda o výměře 5 m^2,
parc. č. 2322/1 vodní plocha o výměře 634 m^2,
parc. č. 2322/5 vodní plocha o výměře 17 m^2 **v k. ú. Lipence** zapsané na LV 2836 ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1,
pozemky parc. č. 2271/4 orná půda o výměře 33 m^2,
parc. č. 2271/5 orná půda o výměře 41 m^2,
parc. č. 2297/2 ostatní plocha o výměře 333 m^2,
parc. č. 2298 ostatní plocha o výměře 1056 m^2,
parc. č. 2300 vodní plocha o výměře 15600 m^2,
parc. č. 2301 vodní plocha o výměře 1493 m^2,
parc. č. 2302/1 vodní plocha o výměře 13679 m^2,
parc. č. 2302/2 vodní plocha o výměře 570 m^2,
parc. č. 2302/3 ostatní plocha o výměře 192 m^2,
parc. č. 2302/4 ostatní plocha o výměře 129 m^2,
parc. č. 2302/5 ostatní plocha o výměře 427 m^2,
parc. č. 2302/6 vodní plocha o výměře 457 m^2,
parc. č. 2302/7 ostatní plocha o výměře 295 m^2,
parc. č. 2302/8 vodní plocha o výměře 338 m^2,
parc. č. 2303/2 vodní plocha o výměře 6195 m^2,
parc. č. 2304 vodní plocha o výměře 1610 m^2,
parc. č. 2305/3 trvalý travní porost o výměře 4729 m^2
(pouze část oddělena geometrickým plánem č. 2791-424/2026),
parc. č. 2305/5 trvalý travní porost o výměře 35 m^2
(tento pozemek byl na základě šetření vyňat),
parc. č. 2306/4 vodní plocha o výměře 105 m^2,
parc. č. 2306/5 vodní plocha o výměře 92 m^2,

parc. č. 2306/6 vodní plocha o výměře 82 m^2,
parc. č. 2306/7 vodní plocha o výměře 45 m^2,
parc. č. 2306/8 vodní plocha o výměře 17 m^2,
parc. č. 2306/9 vodní plocha o výměře 1385 m^2,
parc. č. 2306/10 ostatní plocha o výměře 1735 m^2,
parc. č. 2306/11 ostatní plocha o výměře 15269 m^2,
parc. č. 2326/3 ostatní plocha o výměře 2781 m^2,
parc. č. 2328/3 orná půda o výměře 186 m^2,
parc. č. 2328/4 orná půda o výměře 301 m^2,
parc. č. 2328/6 orná půda o výměře 275 m^2,
parc. č. 2328/7 vodní plocha o výměře 136 m^2,
parc. č. 2328/8 ostatní plocha o výměře 9026 m^2,
parc. č. 2328/9 vodní plocha o výměře 6285 m^2,
parc. č. 2328/10 ostatní plocha o výměře 527 m^2,
parc. č. 2328/11 vodní plocha o výměře 214 m^2,
parc. č. 2328/12 orná půda o výměře 455 m^2,
parc. č. 2328/13 ostatní plocha o výměře 30694 m^2 **v k. ú. Lipence** zapsané na LV 2899 ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1,
pozemky parc. č. 2933/3 zahrada o výměře 610 m^2,
parc. č. 2946/2 orná půda o výměře 2 m^2,
parc. č. 2946/3 orná půda o výměře 191 m^2,
parc. č. 3171/1 ostatní plocha o výměře 2915 m^2,
parc. č. 3171/5 vodní plocha o výměře 1106 m^2,
parc. č. 3171/8 vodní plocha o výměře 111 m^2,
parc. č. 3171/9 vodní plocha o výměře 41 m^2,
parc. č. 3172/4 vodní plocha o výměře 2855 m^2,
parc. č. 3172/6 vodní plocha o výměře 2849 m^2,
parc. č. 3172/39 vodní plocha o výměře 1064 m^2 **v k. ú. Zbraslav** zapsané na LV 4586 ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1,
pozemek parc. č. 2938/2 lesní pozemek o výměře 2879 m^2 **v k. ú. Zbraslav** zapsaný na LV 5544 ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 (na tomto LV vázne zástavní právo smluvní, vlastník je upozorněn, že hl. m. Praha nabývá pouze pozemky, které nejsou zatížené zástavními právy)

Přesný výčet pozemků, které jsou předmětem úplatného nabytí je uveden v přehledné tabulce, která je přílohou č.1 usnesení Rady a Zastupitelstva HMP tohoto tisku.

Funkční využití:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou předmětné pozemky situovány v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití ZMK (zeleň městská a krajinná), LR (lesní porosty), VOP (vodní toky a plochy, plavební kanály) a PS (sady, zahrady a vinice), pozemek parc.č. 2328/13 v k.ú. Lipence zasahuje do nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití SO2 (golfová hřiště), pozemky parc.č. 2298, 2300, 2301, 2302/1, 2304, 2303/2 v k.ú. Lipence do plochy s rozdílným způsobem využití SO3,4 (částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy – zařízení turistického ruchu.
Pozemky se nachází v záplavovém území kategorie C – průtočné. Pozemky jsou dále dotčeny následujícími veřejně prospěšnými stavbami: 8|TK|35 (Lipence – rozšíření ČOV Lipence), 42|TK|35 a 43|TK|35 (Lipence – DUN), 28|TY|35 (Lipence – obnova rybníka na obtoku Lipanského potoka), 71|TY|35 (Lipence – revitalizace Lipanského potoka), 27|DK|56 (Zbraslav – severní obchvat Lipenců (propojení Zbraslav – Lipence), 55|DK|35 (Lipence – komunikační propojení ul. J. Houdka a Černošické se severním obchvatem Lipenců).
Pozemky jsou dále dotčeny celoměstským systémem zeleně a lokálními biokoridory územního systému ekologické stability (ÚSES) L3/246, L4/246 a lokálními biocentry L1/234, L2/232 a interakčním prvkem I5/403.

Stanoviska:

EVM MHMP (dnes OMA MHMP) - bez připomínek, odd. městských částí – pokud by byly následně některé pozemky navrženy ke svěření do správy městským částem, je nutné předem doložit souhlas příslušné městské části jako budoucího správce
-odd. majetkoprávních činností a odd. geodetických činností – především u pozemků v k. ú. Zbraslav nelze posoudit výhodnost nabytí pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy

INV MHMP – nemá z hlediska svých zájmů námitky, doporučují zajištění správce nabývaných pozemků již v procesu nabývání

ODO MHMP – na pozemcích parc. č. 2271/2, parc. č. 2271/4 a parc. č. 2271/5 v k. ú. Lipence se nachází bezejmenná veřejně přístupná účelová komunikace NN 1504, jejíž majetkovou správu vykonává městská část Praha – Lipence, doporučují získání výše uvedených pozemků do majetku hl. m. Prahy

OCP MHMP – nabízené pozemky rozdělili do tří skupin: - první skupina jsou pozemky, které jsou standartně pro město, případně městské části, využitelné nebo jsou na nich komunikace, zde OCP doporučuje výkup po odsouhlasení případnými budoucími uživateli – pozemky parc.č. 2298, 2271/2, 2271/4, 2271/5, 2303/2 a 2320/38
-druhá skupina jsou pozemky, které jsou využívané nějakou třetí osobou, jsou zaplocené nebo jsou součástí golfového hřiště, u těchto pozemků OCP doporučuje zvážit ekonomickou výhodnost výkupu, jedná se o pozemky parc.č. 2305/5, 2306/11, 2326/3, 2328/10, 2328/12, 2328/4-13, 2322/1-5, 978/7, 979/2, 2933/3, 3171/1
-třetí skupina jsou pozemky, které jsou běžně pro jiné vlastníky než HMP nevyužitelné a jsou fakticky neprodejné, jedná se o koryta vodních toků nebo mokřady v záplavovém území Lipanského potoka, jejich hodnota je tak pouze ekologická, některé lze využít na výstavbu tůní, OCP jako správce Lipanského potoka s odkupem souhlasí a pozemky by převzal do správy, ale cena pozemků by měla odpovídat faktu, že jsou komerčně zcela nevyužitelné a de facto samostatně (nebo jinému zájemci) neprodejné – pozemky parc.č. 2300, 2301, 2304, 2297/2, 2302/1, 2302/2, 2302/6, 2302/8, 2302/3, 2302/4, 2302/5, 2302/7, 2305/2, 2305/3, 2306/10, 2306/4-9, 2328/3, 2328/7, 2328/9, 2328/11, 2328/6, 2328/8, 978/2, 979/1, 979/4, 979/5, 979/7, 979/13-27 v k.ú. Lipence a pozemky parc.č. 2946/2, 2946/3, 3171/5, 3171/8, 3171/9, 3172/4, 3172/6, 3172/39 a 2938/2 v k.ú. Zbraslav

UZR MHMP – konstatování využití území podle ÚP, žádost o výkup pozemků v k. ú. Lipence a Zbraslav za výše uvedeným účelem berou na vědomí

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – souhlasí a odkup pozemků doporučují, nabízené pozemky představují klíčovou příležitost ke zlepšení průchodnosti a podpoře rekreační funkce krajiny v souladu s plánovaným příměstským parkem, celoměstským systémem zeleně a lokálním biokoridorem L4/246

Městská část Praha – Zbraslav – souhlasí

Městská část Praha – Lipence – souhlasí

Popis pozemků, včetně fotografické dokumentace, které jsou předmětem úplatného nabytí: :

Pozemky v k.ú. Lipence:

-**parc. č. 978/2** o výměře 7 m^2 druh pozemku zahrada, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-**parc. č. 979/1** o výměře 2725 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemku tvoří část přírodní zeleně a část pozemku (cca 35 m^2) je připlocena k pozemku parc. č. 128/3 ve vlastnictví [redacted] LV 1512)
Do správy převezme OCP MHMP.
Po úplatném nabytí bude nutno pozemek částečně majetkoprávně vypořádat.







-parc. č. 979/2 o výměře 181 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek je užíván a částečně oplocením připojen k pozemku parc. č. 128/3 ve vlastnictví [redacted] (LV 1512) Do správy dočasně převezme správní firma URBIA, s.r.o. Tento pozemek bude nutno po úplatném nabytí majetkoprávně vypořádat.









-parc. č. 979/5 o výměře 1808 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří části koryta Lipanského potoka včetně břehové zeleně, na části pozemku se nachází veřejná zeleň a na části pozemku se nachází cyklostezka č. 8100 "Pražské kolo"

Pro korektní svěření je třeba zpracovat GP (OCP MHMP + MČ Praha - Lipence + TSK HMP, a.s.)














-parc. č. 979/7 o výměře 319 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří část koryta potoka včetně břehové zeleně
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 979/13 o výměře 12 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří část koryta a břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/14 o výměře 47 m^2 druh pozemku ostatní plocha, neplodná půda, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.




-parc. č. 979/15 o výměře 342 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 979/16 o výměře 24 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/17 o výměře 32 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/18 o výměře 19 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/19 o výměře 191 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 979/20 o výměře 16 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/21 o výměře 22 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/22 o výměře 16 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/23 o výměře 136 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 979/24 o výměře 27 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka.
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/25 o výměře 67 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň a část břehové zeleně Lipanského potoka

Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 979/26 o výměře 24 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 979/27 o výměře 889 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2271/2 o výměře 2218 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nachází část cyklostezky č. 8100 "Pražské kolo" a část tvoří přilehlá veřejná zeleň – tohoto pozemku se týká Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřené se společností České Radiokomunikace a.s.
K pozemku parc. č. 2271/2 v k.ú. Lipence je podle smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřené mezi prodávajícím Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a společností České Radiokomunikace a.s. dne 11. 4. 2024 sjednán závazek prodávajícího uzavřít k výzvě společností České Radiokomunikace a.s. smlouvu o zřízení služebnosti – inženýrské služebnosti zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení k pozemku parc. č. 2271/2 v k. ú. Lipence s tím, že odkupem předmětného pozemku vstoupí hl. m. Praha do postavení prodávajícího Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., tedy přijme povinnost služebnost zřídit.

Bude iniciováno svěření do správy městské části Praha – Lipence.














-parc. č. 2320/38 o výměře 5 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nachází část komunikační zeleně veřejné komunikace K Radotínu (souvisí s pozemkem parc. č. 3167/1 k. ú. Zbraslav).



-parc. č. 2322/1 o výměře 634 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto potoka s přilehlou břehovou zelení















-parc. č. 2322/5 o výměře 17 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto potoka s přilehlou břehovou zelení



-parc. č. 2271/4 o výměře 33 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nachází část cyklostezky č. 8100 "Pražské kolo" a část pozemku tvoří přilehlá zeleň
Bylo by vhodné předat do správy městské části Praha – Lipence.





-parc. č. 2271/5 o výměře 41 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nachází část cyklostezky č. 8100 "Pražské kolo" a část pozemku tvoří přilehlá zeleň
Bylo by vhodné předat do správy městské části Praha – Lipence.



-parc. č. 2297/2 o výměře 333 m^2 druh pozemku ostatní plocha, neplodná půda, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.




-parc. č. 2298 o výměře 1056 m^2 druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha, převážná část pozemku (cca 900 m^2) je oplocená uzavřená zahrada a část tvoří přírodní zeleň

- nájemní smlouvu prodávající Spolumajitelé Soutok s.r.o. s nájemcem pozemku parc. č. 2298 v k.ú. Lipence paní [redacted] ze dne 27. 12. 2023, která je uzavřena za účelem chovu domácího dobytka na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tří měsíců bez udání důvodu;

Do správy dočasně převezme správní firma URBIA, s.r.o






-parc. č. 2300 o výměře 15600 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.





-parc. č. 2301 o výměře 1493 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.




-parc. č. 2302/1 o výměře 13679 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň včetně přilehlých tůní, část pozemku tvoří břehová zeleň Lipanského potoka a na části (cca 350 m^2) pozemku se nachází nezpevněné parkoviště k budově občanské vybavenosti č.p. 747 ve vlastnictví HMP, ve svěřené správě MČ Praha - Lipence
Do správy převezme OCP MHMP (pro korektní svěření je třeba zpracovat geometrický plán (OCP MHMP + MČ Praha - Lipence).






-parc. č. 2302/2 o výměře 570 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2302/3 o výměře 192 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2302/4 o výměře 129 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka

Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2302/5 o výměře 427 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2302/6 o výměře 457 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2302/7 o výměře 295 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleně a část pozemku tvoří břehová zeleň Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.

-parc. č. 2303/2 o výměře 6195 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, část pozemku (cca 450 m^2) tvoří oplocený areál s vodárenským zařízením ve správě PVK, a.s., IČO: 25656635 (tel. 602 667 219), část pozemku (cca 250 m^2) tvoří oplocený výběh pro slepice a na části pozemku se nachází přírodní zeleň
Pro korektní svěření je třeba zpracovat geometrický plán (PVK, a.s. + OCP MHMP).
Část tohoto pozemku bude třeba následně majetkoprávně vypořádat















-parc. č. 2302/8 o výměře 338 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.
-parc. č. 2304 o výměře 1610 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, na pozemku se nachází přírodní zeleň
Do správy převezme OCP MHMP.





-parc. č. 2305/3 o výměře 4729 m^2 druh pozemku travní porost, na pozemku se nachází přírodní zeleň, dále nezpevněná cesta, část pozemku (cca 12 m^2) je připlocena k zahradě na pozemku parc. č. 88/2 ve vlastnictví [redacted] (LV 1761) a část pozemku (cca 10 m^2) se nachází pod stavbou obytné budovy nezapsanou v KN převážně stojící na pozemku parc. č. 88/2 ve vlastnictví [redacted] (LV 1761)
Předmětem úplatného nabytí bude pouze část pozemku parc. č. 2305/3 oddělená geometrickým plánem č. 2791-424/2026, nově označená jako pozemek parc.č. 2305/3 o výměře 4690 m^2.
Pozemek převezme do správy OCP MHMP.











-parc. č. 2306/4 o výměře 105 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří část koryta a břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2306/5 o výměře 92 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2306/6 o výměře 82 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2306/7 o výměře 45 m^2 druh pozemku vodní plocha, zamokřená plocha, na pozemku se nachází břehová zeleň Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2306/8 o výměře 17 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, na pozemku se nachází břehová zeleň Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.
-parc. č. 2306/9 o výměře 1385 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.





-parc. č. 2306/10 o výměře 1735 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází přírodní zeleň a část břehové zeleně Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2306/11 o výměře 15269 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází část břehové zeleně Lipanského potoka a na části pozemku (cca 13.500 m^2) se nachází golfové hřiště Prague City Golf s.r.o., IČO: 01484397 – nájemní smlouva se společností Prague City Golf s.r.o. („Nájemní smlouva 18ka“)










-parc. č. 2326/3 o výměře 2781 m^2 druh pozemku ostatní plocha jiná plocha, část pozemku tvoří koryto Lipanského potoka s břehovou zelení, části pozemku je přírodní zeleně a na části pozemku (cca 700 m^2) se nachází oplocený uzavřený areál s mobilními buňkami – nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájem potok cvičná 9ka“)

- nájemní smlouvu prodávající Spolumajitelé Soutok s.r.o. s nájemcem Prague City Golf, s.r.o. na pozemky parc. č. 2326/3, parc. č. 2328/3, parc. č. 2328/13 (část pozemku), parc č. 2328/10, parc. č. 2328/11 a parc. č. 2328/12, vše v k.ú. Lipence ze dne 17. 6. 2026, která je uzavřena za účelem provozu Cvičné 9ky o nejvýše 9ti jamkách na dobu určitou do 31. 12. 2035 s možností výpovědí ze strany pronajímatele z taxativních důvodů specifikovaných v nájemní smlouvě a ze strany nájemce výpovědí i bez udání důvodů nejdříve však v roce 2029;

Do správy převezme OCP MHMP.

















-parc.č. 2328/3 o výměře 186 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nachází břehová zeleň Lipanského potoka a části pozemku je přilehlá tůň - nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájem potok cvičná 9ka“)
Do správy převezme OCP MHMP.







-parc. č. 2328/4 o výměře 301 m^2 druh pozemku orná půda, část pozemku tvoří břehová zeleň Lipanského potoka a na části pozemku (cca 180 m^2) se nachází golfové hřiště Prague City Golf s.r.o., IČO: 01484397- nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájemní smlouva 18ka“)

- nájemní smlouvu prodávající Spolumajitelé Soutok s.r.o. s nájemcem Prague City Golf, s.r.o. na pozemky parc. č. 2328/4, parc. č. 2306/11 a parc. č. 2328/13 (část pozemku), vše v k.ú. Lipence ze dne 6. 1. 2026, která je uzavřena za účelem provozu golfového areálu a obchodních činností s tím zpravidla a bezprostředně spojených na dobu určitou do 30. 11. 2055 s tím, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z taxativních důvodů specifikovaných v nájemní smlouvě před uplynutím doby určité a rovněž může kdykoliv v průběhu trvání nájmu vyvolat s nájemcem jednání o předčasném ukončení nájmu, pokud hodlá pozemky využít k realizaci jiného záměru.




-parc. č. 2328/6 o výměře 275 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku je přírodní zeleň a části pozemku břehová zeleň Lipanského potoka
Pozemek po úplatném nabytí převezme do správy OCP MHMP.



-parc. č. 2328/7 o výměře 136 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2328/8 o výměře 9026 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka včetně přilehlých tůní
Do správy převezme OCP MHMP.













-parc. č. 2328/9 o výměře 6285 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka
Do správy převezme OCP MHMP.


















-parc. č. 2328/10 o výměře 527 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka - nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájem potok cvičná 9ka“)
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2328/11 o výměře 214 m^2 druh pozemku vodní plocha, tok přirozený, pozemek tvoří koryto Lipanského potoka - nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájem potok cvičná 9ka“)
Do správy převezme OCP MHMP.



-parc. č. 2328/12 o výměře 455 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku je přírodní zeleň a na části pozemku břehová zeleň Lipanského potoka - nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. („Nájem potok cvičná 9ka“)
Do správy převezme OCP MHMP.








-parc. č. 2328/13 o výměře 30694 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, pozemek tvoří část břehové zeleně Lipanského potoka. Na tomto pozemku je uzavřena nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. na část pozemku o výměře 17742 m^2 („Nájemní smlouva 18ka“) a nájemní smlouva se společností Prague City Golf, s.r.o. na část pozemku o výměře 8193 m^2 („Nájem potok cvičná 9ka“).























Pozemky <u>v k.ú. Zbraslav:</u>

-parc. č. 2933/3 o výměře 610 m^2 druh pozemku zahrada, na pozemku se nenachází stavba, pozemek je oplocen z komunikace [redacted]
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.






-parc. č. 2946/2 o výměře 2 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nenachází stavba
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.



-parc. č. 2946/3 o výměře 191 m^2 druh pozemku orná půda, na pozemku se nenachází stavba, pozemek je oplocen
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.




-parc. č. 3171/1 o výměře 2915 m^2 druh pozemku ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha, na pozemku se nachází lávka, nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.






-parc. č. 3171/5 o výměře 1106 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.




-parc. č. 3171/8 o výměře 111 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nachází lávka, nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.



-parc. č. 3171/9 o výměře 41 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.



-parc. č. 3172/4 o výměře 2855 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.





-parc. č. 3172/6 o výměře 2849 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.





-parc. č. 3172/39 o výměře 1064 m^2 druh pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.




-parc. č. 2938/2 o výměře 2879 m^2 druh pozemku lesní pozemek na pozemku se nenachází stavby
Případný správce bude správní firma ACTON s.r.o.




Cena:

Znalecký posudek č. 6257/21/2026 vypracovaný znaleckou kanceláří PROSCON, s.r.o., zapsanou v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku ze dne 20.02.2026 stanovil cenu
pozemků nabízených k výkupu a zapsaných na LV č. 2899, 2836 a 2832 v k. ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544, v k. ú. Zbraslav, jež jsou uvedeny v příloze usnesení Rady HMP tohoto materiálu ve výši 83 327 000,00 Kč.

Cena za znalecký posudek činila 266 200,- Kč včetně DPH.

Po vyloučení části pozemku 2305/3 a celých pozemků parc. č. 978/7, parc. č. 979/4 a parc. č. 2305/5 všechny v k.ú. Lipence z převodu bylo zadáno vyhotovení aktualizovaného znaleckého posudku.
Znalecký posudek č. 6653/417/2026 vypracovaný znaleckou kanceláří PROSCON, s.r.o., zapsanou v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku ze dne 28.07.2026 stanovil cenu
pozemků nabízených k výkupu a zapsaných na LV č. 2899, 2836 a 2832 v k. ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k. ú. Zbraslav, jež jsou uvedeny v příloze usnesení Rady HMP tohoto materiálu **ve výši 81 125 000, 00 Kč.**

Cena za znalecký posudek činila 90 387,- Kč včetně DPH.

V případě schválení a realizace navrhovaného výkupu zaplatí hl. m. Praha kupní cenu ve výši 81 125 000,- Kč.

Výbor pro správu majetku ZHMP:

Výbor na svém jednání dne 19. 3. 2026 pod bodem č. 18 souhlasil se záměrem úplatného nabytí pozemků uvedených v seznamu pozemků jež je přílohou nabídky k odkupu z vlastnictví společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 a Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 83 327 000,- Kč.

Přílohy:

1.nabídka odkoupení ze dne 7. 10. 2025 včetně přílohy
2.snímky katastrální mapy, ortofotomapa, územní plán
3. geometrický plán č. 2791-424/2026
4. rozhodnutí o dělení pozemku č.j.: P16-098279/2026/OVDŽP ze dne 17.07.2026
5. výpisy z KN
6. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti
7. Nájemní smlouva s fyzickou osobou
8. Nájemní smlouva („Nájemní smlouva 18ka“)
9. Nájemní smlouva („Nájem potok cvičná 9ka“)
10. stanovisko EVM MHMP ze dne 18.12.2025
11. stanovisko INV MHMP ze dne 21.11.2025
12. stanovisko OCP MHMP ze dne 10.12.2025
13. stanovisko ODO MHMP ze dne 10.03.2026
14. stanovisko UZR MHMP ze dne 25.03.2026
15. stanovisko IPR hl. m. Prahy ze dne 26.01.2026
16. stanovisko MČ Praha – Lipence ze dne 10.03.2026
17. stanovisko MČ Praha – Zbraslav ze dne 28.11.2025
18. e-mailová komunikace mezi žadatelem, odborem OMA MHMP a IPR PRAHA
19. znalecký posudek č. 6257/21/2026 ze dne 20.02 2026
20. zápis z Výboru pro správu majetku ZHMP
21. znalecký posudek č. 6653/417/2026 ze dne 28.07.2026

Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1

Mgr. Adam Zábranský
Radní pro oblast majetku, transparentnost a legislativu

Cc: JUDr. Tomáš Havel, Ph.D.
Ředitel MHMP

Via email: adam.zabransky@praha.eu, tomas.havel@praha.eu
Via datová schránka: 48ia97h

V Praze dne 7. 10. 2025

Věc: Odkup pozemků ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.

Vážený pane radní,

rádi bychom tímto navázali na dosavadní jednání a komunikaci ohledně zájmu hl. m. Prahy o odkup pozemků ve vlastnictví společností ze skupiny Spolumajitelé v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok v katastrálním území Lipence.

Tato jednání započala již na jaře roku 2022, kdy jsme byli osloveni a požádáni IPRem, abychom se v rámci probíhajícího vypořádání našeho spoluvlastnictví s paní [redacted] pokusili získat strategické pozemky pro projekt Soutok do našeho výlučného vlastnictví. To se nakonec podařilo a následně jsme ve spolupráci s IPRem a Odborem ochrany prostředí MHMP vytvořili seznam těchto pozemků, na které byl následně zpracován znalecký posudek.

Původním záměrem bylo do vlastnictví hl. města Prahy převést pozemky o celkové výměře cca 3,9 milionu m², následně však hl. m. Praha redukovalo svůj zájem na pozemky o rozloze pouze cca 178 tisíc m². Přestože z našeho pohledu se jednalo o dramaticky jiný požadavek s velmi rozdílnou obchodní logikou, vyšli jsme požadavku hl. m. Prahy vstříc. V této souvislosti si však dovolujeme podotknout, že rozsáhlé pozemky v našem vlastnictví představují podle našeho názoru pro hl. m. Prahu a její bezprostřední okolí neopakovatelnou příležitost z hlediska možností kvalitního urbanistického rozvoje s plochami jak pro bydlení, tak pro rekreaci a příměstskou zeleň; byli bychom rádi, kdybychom tyto příležitosti mohli s hl. m. Prahou ještě projednat.

Nicméně, v průběhu roku 2023 jsme přímo s Vámi jednali o případném prodeji pouze části výše uvedených pozemků, a to těch, které se nacházejí podél Lipanského potoka. Zájem o odkup těchto pozemků ze strany hl. m. Prahy byl následně potvrzen, ale doposud nedošlo k žádným konkrétním jednáním o realizaci prodeje.

Jsme stále připraveni o prodeji předmětné části pozemků s hl. m. Prahou jednat, ale vzhledem k tomu, že máme v daném území další plány i jiné nabídky na odkup některých z těchto pozemků a jednání s MHMP probíhají již několik let, prosíme o závazné stanovisko MHMP a zahájení konkrétních jednání o realizaci prodeje, pokud možno bezodkladně.

V příloze zasíláme na základě přechozích jednání odsouhlasený zredukovaný seznam pozemků. Podle našeho odhadu činí současná tržní hodnota těchto pozemků cca 90 000 000 Kč, na jejich ocenění jsme s městem samozřejmě připraveni spolupracovat.

Děkují a jsem s pozdravem

[redacted]

Ing. Jiří Poláček
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.

Příloha – zredukovaný seznam pozemků podél Lipanského potoka

Seznam pozemků					
List vlastnictví	**Č. POZEMKU**	**VÝMĚRA**	**UP**	**UP-text**	**k.ú.**
	2298	1 056	SO3,4	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2300	15 600	VOP+SO3,4	vodní plocha /přírodní rekreační plochy	Lipence
	2301	1 493	VOP+SO3,4	vodní plocha /přírodní rekreační plochy	Lipence
	2304	1 610	SO3,4	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2271/2	2 218	NL	louky	Lipence
	2271/4	33	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2271/5	41	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2297/2	333	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2302/1	13 679	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/2	570	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/3	192	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/4	129	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/5	427	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/6	457	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/7	295	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
	2302/8	338	VOP+ZMK	vodní plocha/zelen	Lipence
LV 2899	2303/2	6 195	SO3,4	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2305/3	4 729	NL+PS	louky+zahrady	Lipence
	2305/5	35	PS	zahrady	Lipence
	2306/10	1732	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/11	15 269	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/4	105	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/5	92	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/6	82	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/7	45	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/8	17	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2306/9	1 385	SO2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2326/3	2 781	ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/10	527	SO2+ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/11	214	ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/12	455	ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/13	30 694	SO2+ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/3	186	ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/4	301	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2328/6	275	ZMK	zeleň městská	Lipence

	2328/7	136	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2328/8	9 026	SO2+ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2328/9	6 285	SO2+ZMK	přírodní rekreační plochy	Lipence
LV 2836	2320/38	5	ZMK	zeleň městská	Lipence
	2322/1	634	SO1,2	přírodní rekreační plochy	Lipence
	2322/5	17	NL	louky	Lipence
	978/2	7	ZMK	zeleň městská	Lipence
	978/7	2 984	ZMK	zeleň městská	Lipence
	979/1	2 725	VOP	vodní tok	Lipence
	979/2	181	ZMK	zeleň městská	Lipence
	979/5	1 808	VOP	vodní tok	Lipence
	979/7	319	VOP	vodní tok	Lipence
	979/13	12	VOP	vodní tok	Lipence
	979/14	47	VOP	vodní tok	Lipence
	979/15	342	VOP	vodní tok	Lipence
	979/16	24	VOP	vodní tok	Lipence
	979/17	32	VOP	vodní tok	Lipence
	979/18	19	VOP	vodní tok	Lipence
	979/19	191	VOP	vodní tok	Lipence
	979/20	16	VOP	vodní tok	Lipence
	979/21	22	VOP	vodní tok	Lipence
	979/22	16	VOP	vodní tok	Lipence
	979/23	136	VOP	vodní tok	Lipence
	979/24	27	VOP	vodní tok	Lipence
	979/25	67	VOP	vodní tok	Lipence
	979/26	24	VOP	vodní tok	Lipence
	979/27	889	VOP	vodní tok	Lipence
LV 2832	979/4	2 223	VOP	vodní tok	Lipence
LV 4586	2933/3	610	ZMK	zeleň městská	Zbraslav
	2946/2	2	ZMK	zeleň městská	Zbraslav
	2946/3	191	ZMK	zeleň městská	Zbraslav
	3171/1	2 312	ZMK	zeleň městská	Zbraslav
	3171/5	1 602	S4	ostatní dopravní komunikace	Zbraslav
	3171/8	111	VOP	vodní plocha	Zbraslav
	3171/9	41	VOP	vodní plocha	Zbraslav
	3172/4	2 855	LR	lesní porosty	Zbraslav
	3172/6	2 849	ZMK	zeleň městská	Zbraslav
	3172/39	1 064	LR	lesní porosty	Zbraslav
LV 5544	2938/2	2 879	LR	lesní porosty	Zbraslav

k.ú. Lipence



1:1500

k.ú. Lipence



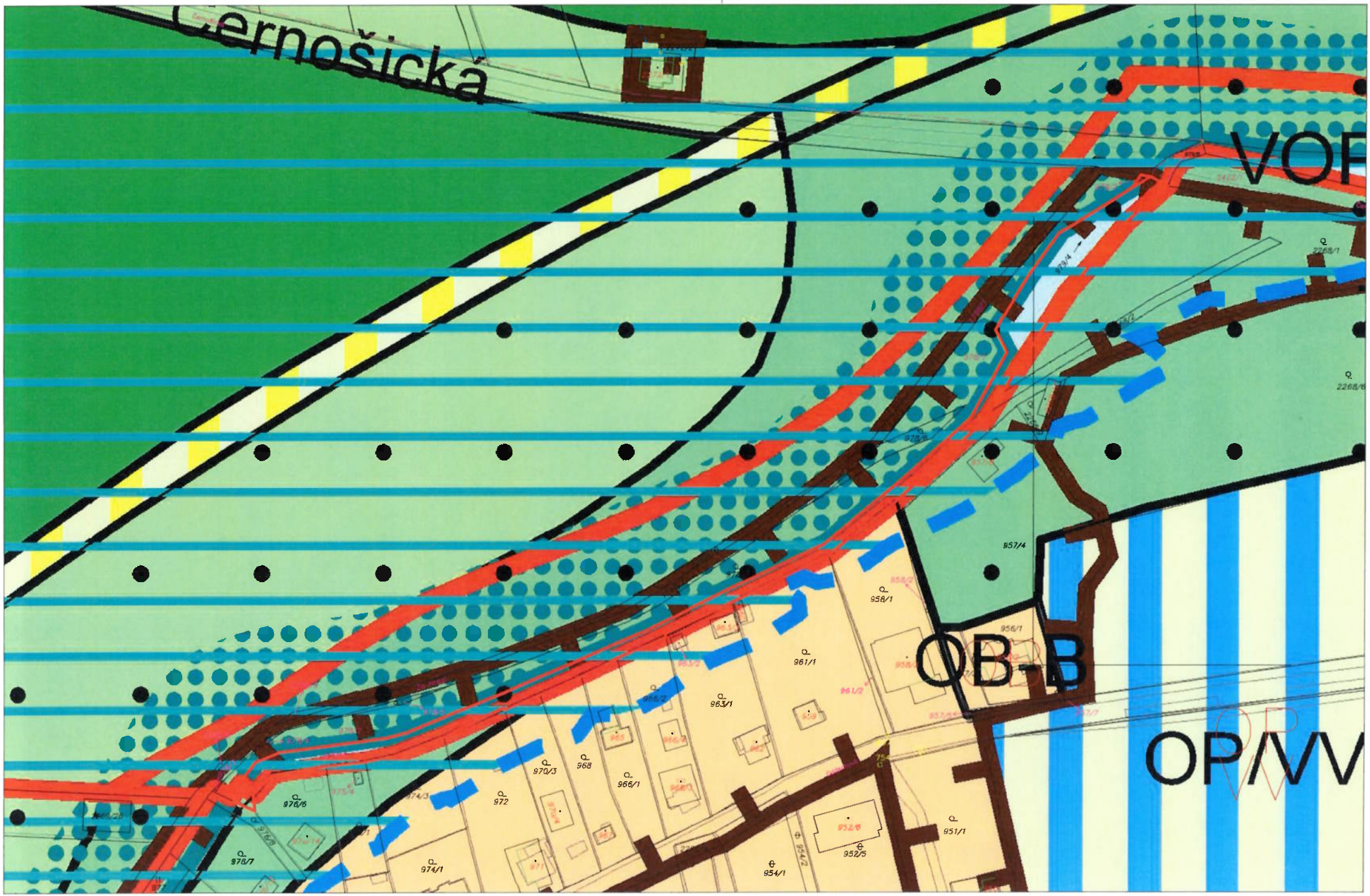
1:1500

k.ú. Lipence



1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Lipence



1:1500

k.ú. Lipence



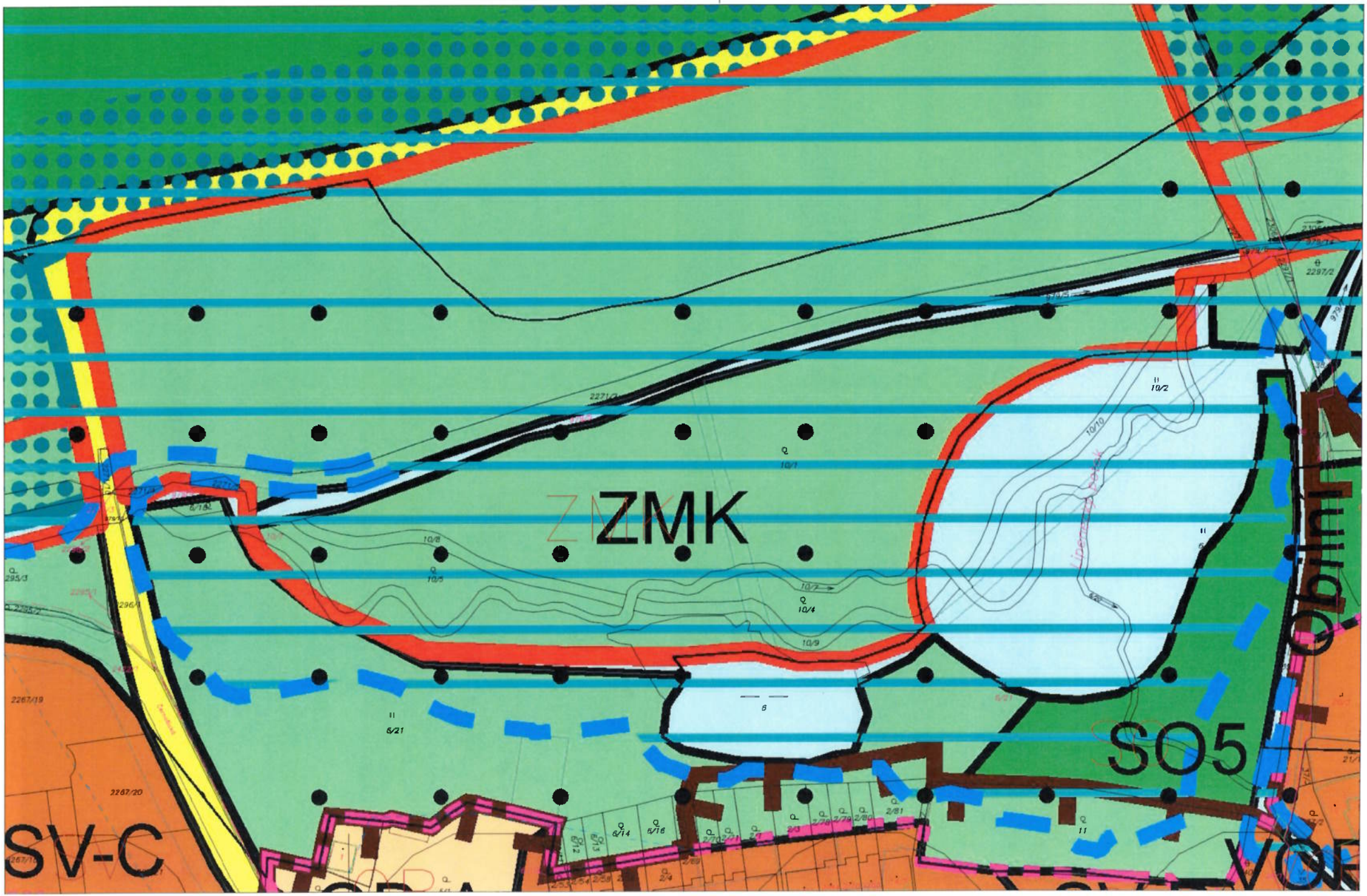
1:1500

k.ú. Lipence



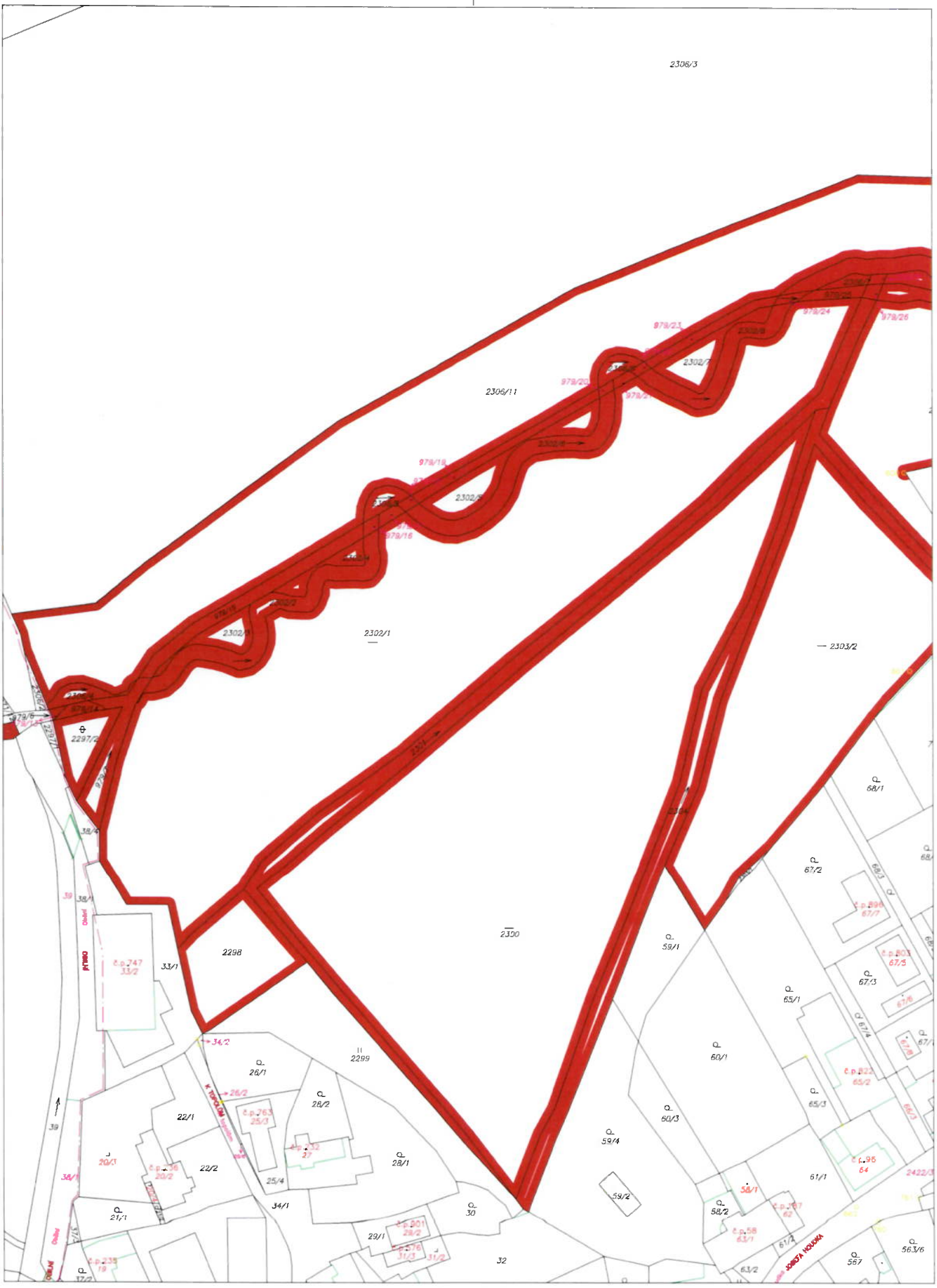
1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Lipence


2306/3
2306/11
2302/1
2303/2
2300
2298
2299
2297/2
2302/3
2302/4
978/15
978/16
978/18
978/20
978/21
978/23
978/24
978/26
2251
68/1
67/2
59/1
67/3
65/1
60/1
65/3
60/3
59/4
59/2
61/1
58/2
63/2
567
563/6
30
29/1
32
28/1
28/2
26/1
25/4
34/1
22/1
22/2
21/1
20/1
33/1
38/4
38/1
39
č.p.747 33/2
č.p.763 25/3
č.p.232 27
č.p.36 20/2
č.p.201 28/2
č.p.376 31/3
č.p.235 19
č.p.822 65/2
č.p.96 64
č.p.58 63/1
č.p.897 62
č.p.896 67/7
č.p.803 67/5
67/6
67/8
67/4
K TOPOLÍM
JOBSTA HOUSKA
1:1500

k.ú. Lipence


2297/2
38/4
38/1
Oplotí
č.p.747
33/2
33/1
2298
2298
26/1
č.p.763
25/3
K topolům
č.p.232
1:500

k.ú. Lipence



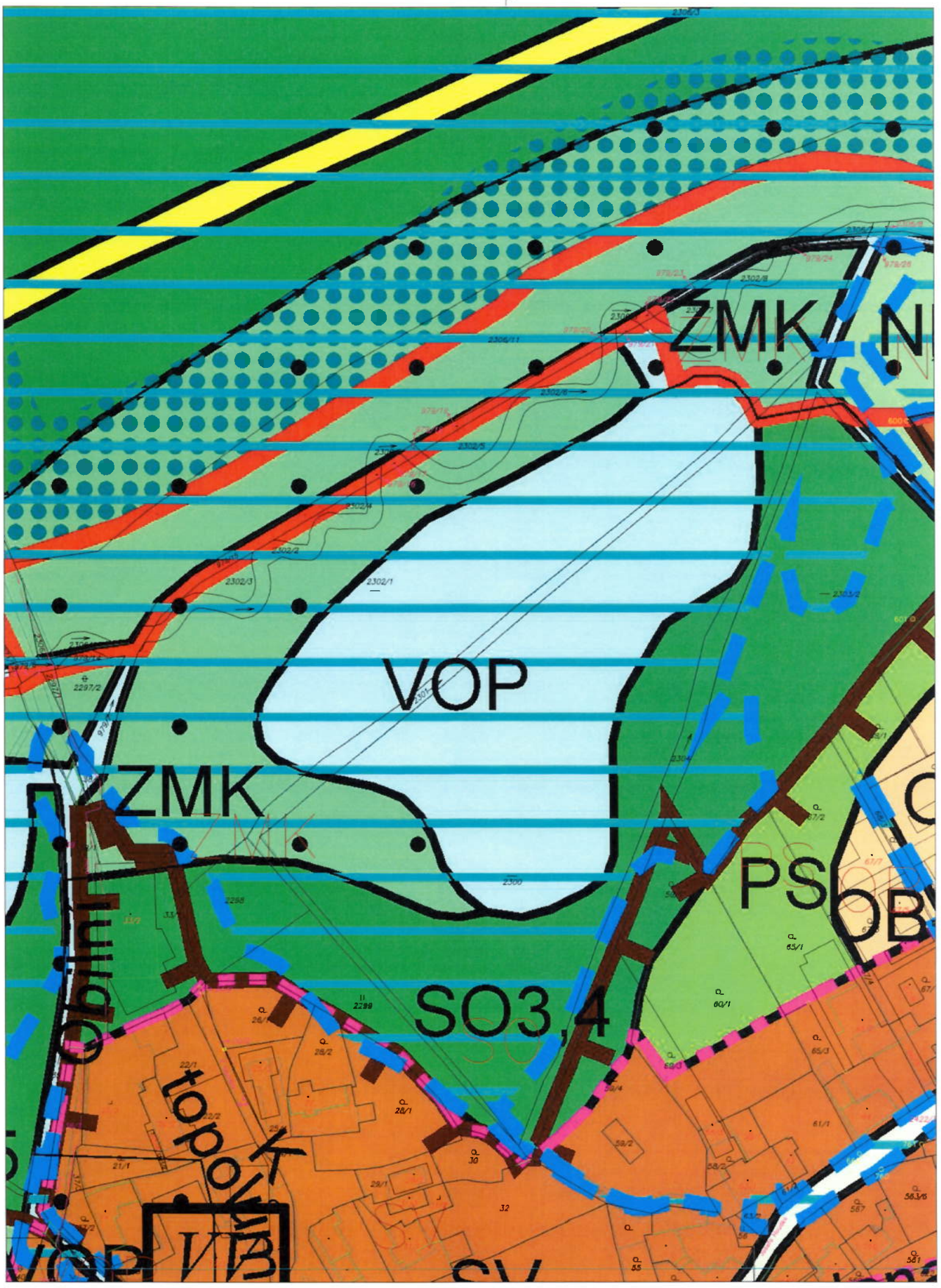
1:1000

k.ú. Lipence



1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Lipence



1:1500

k.ú. Lipence



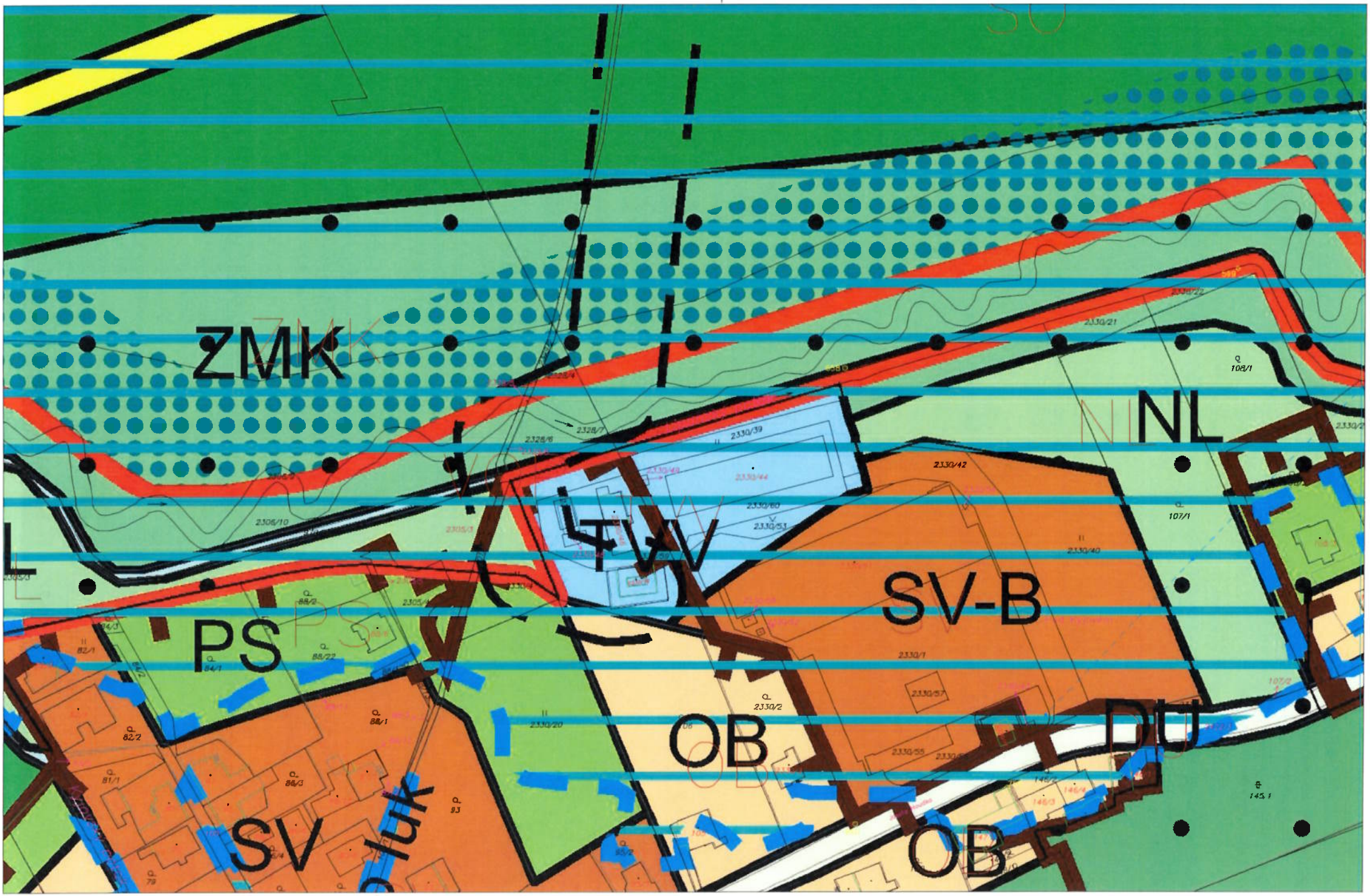
1:200

k.ú. Lipence



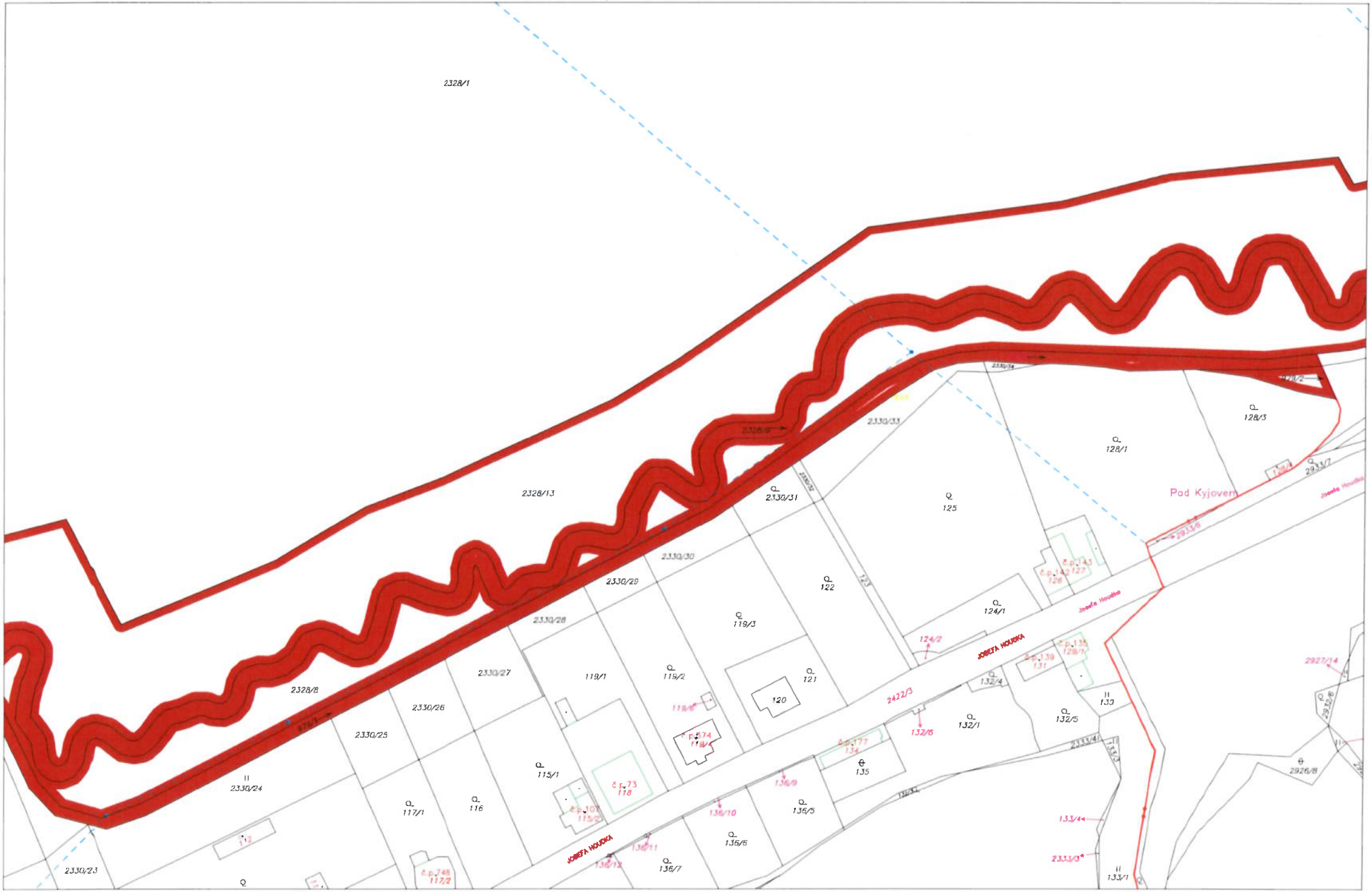
1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Lipence, Zbraslav



1:1500

k.ú. Lipence a Zbraslav



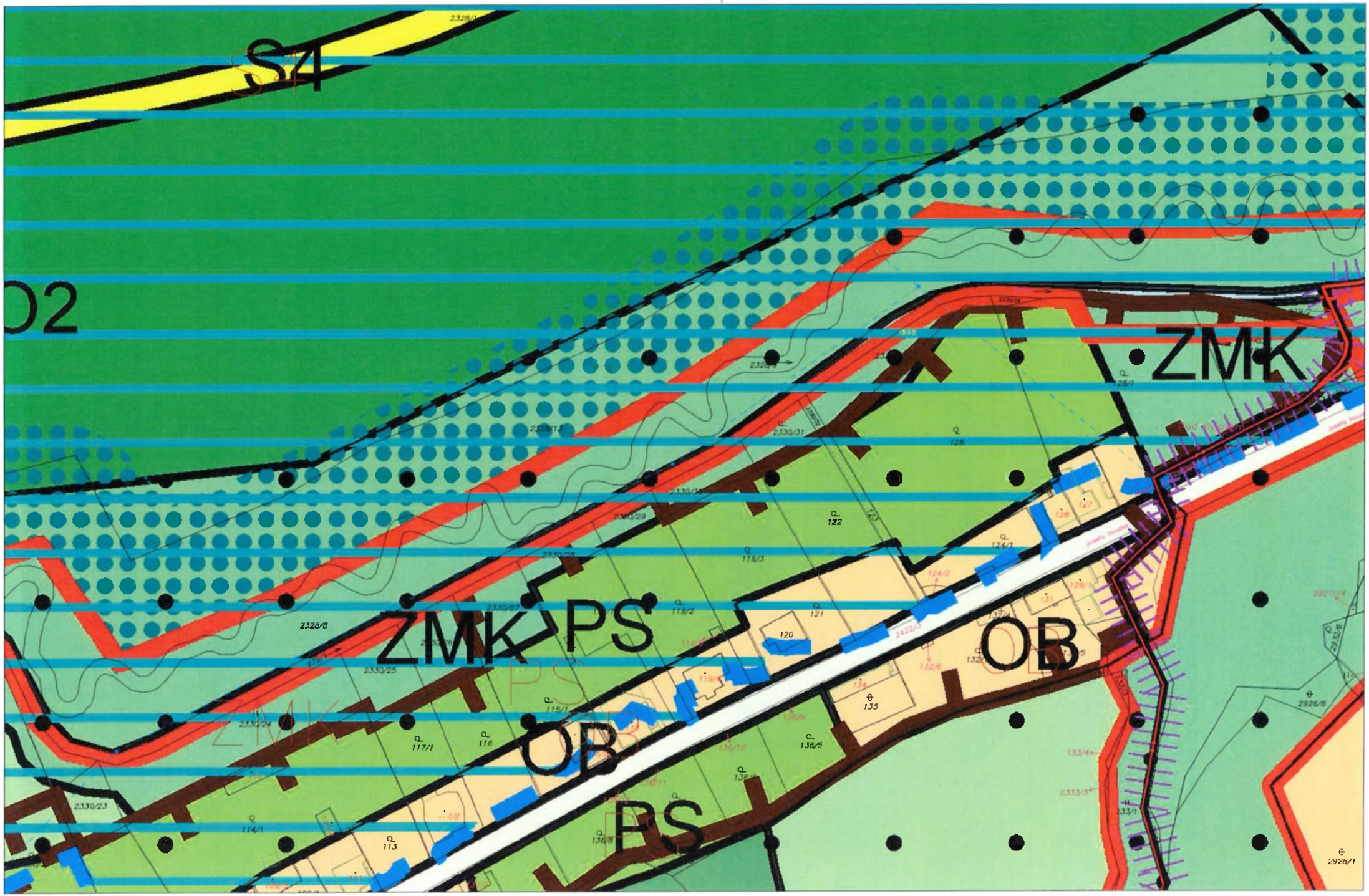
1:500

k.ú. Lipence, Zbraslav



1:1500

Územní plán



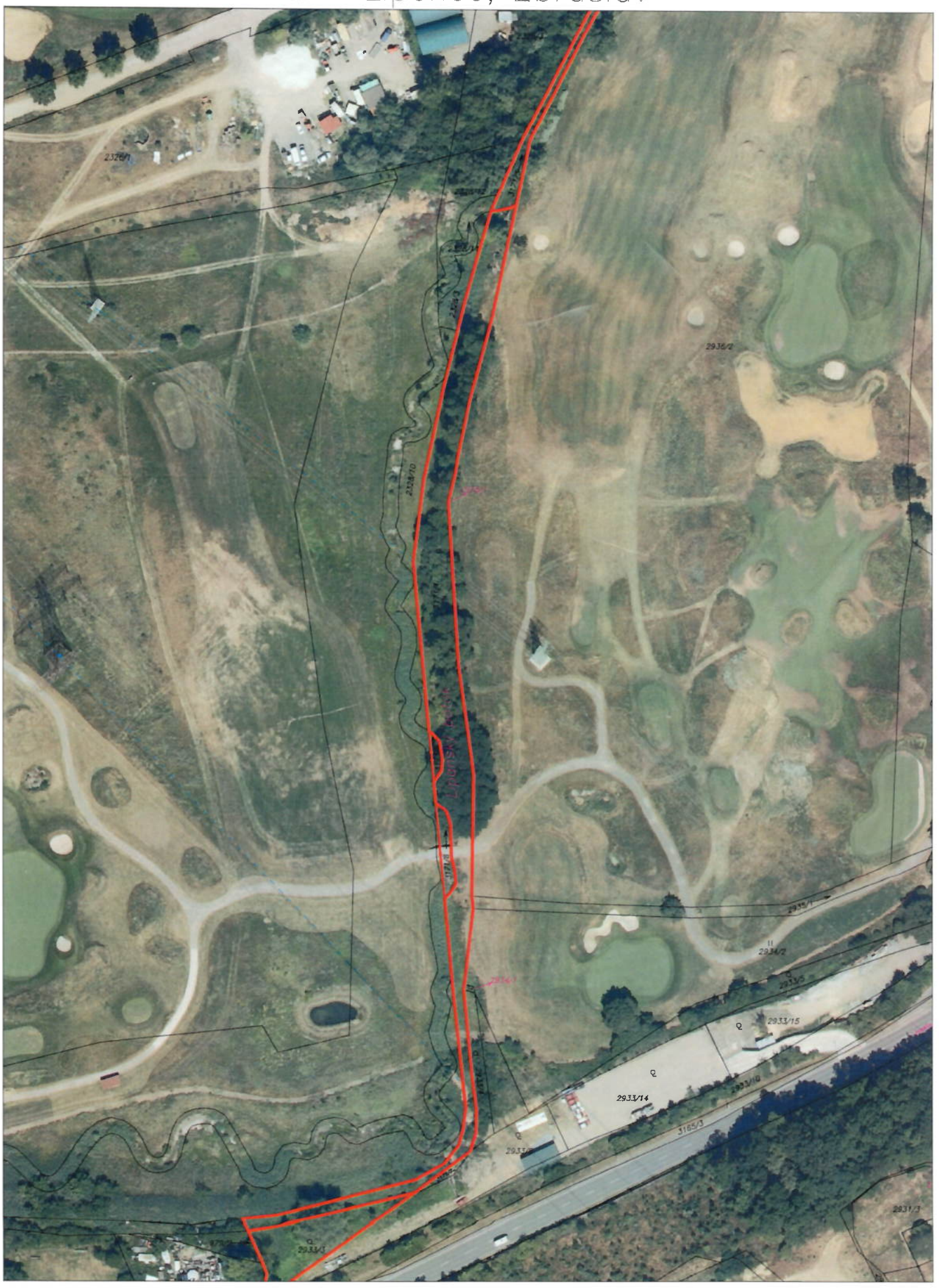
1:1500

k.ú. Lipence, Zbraslav



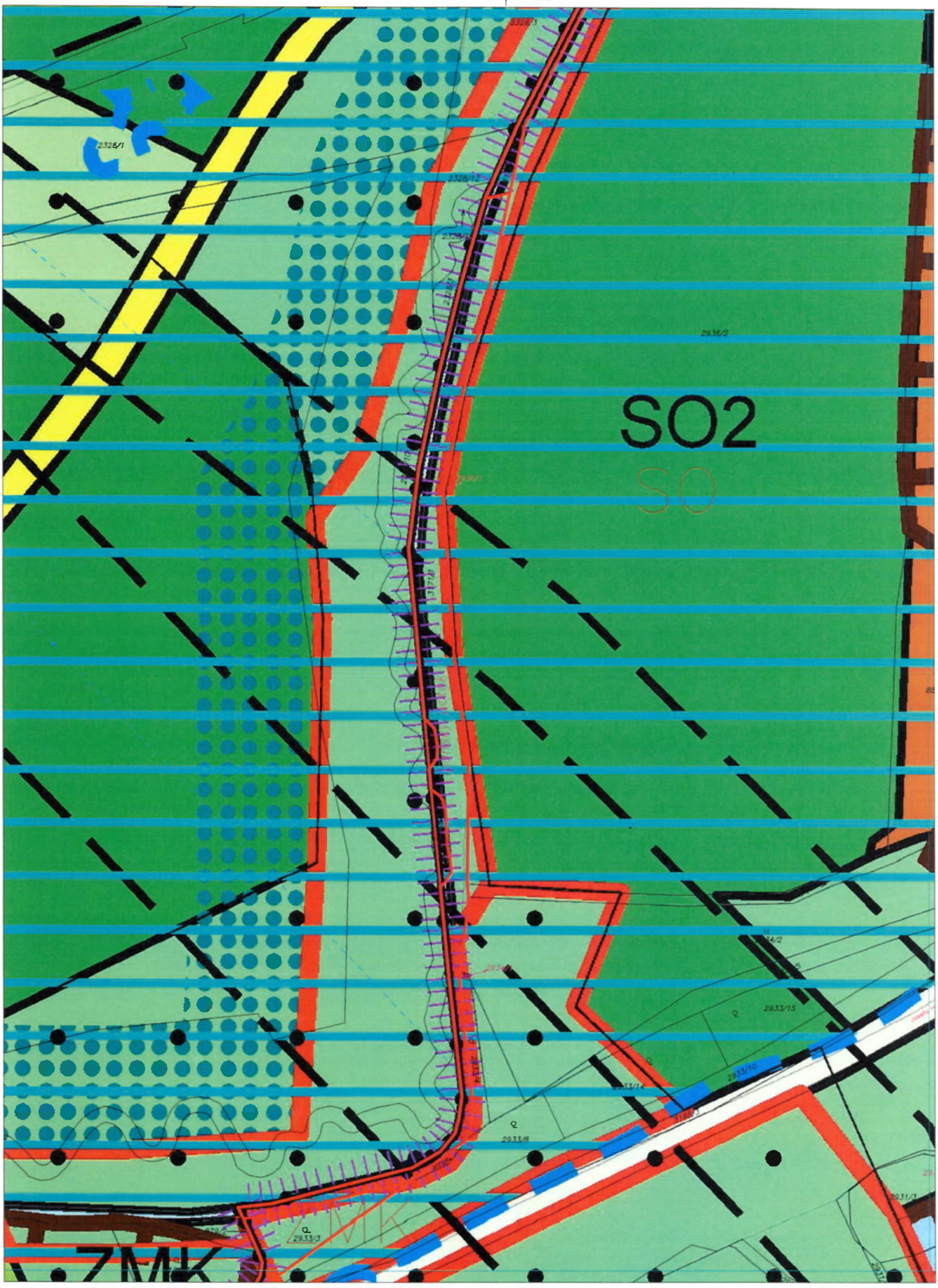
1:1500

k.ú. Lipence, Zbraslav



1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Lipence, Zbraslav



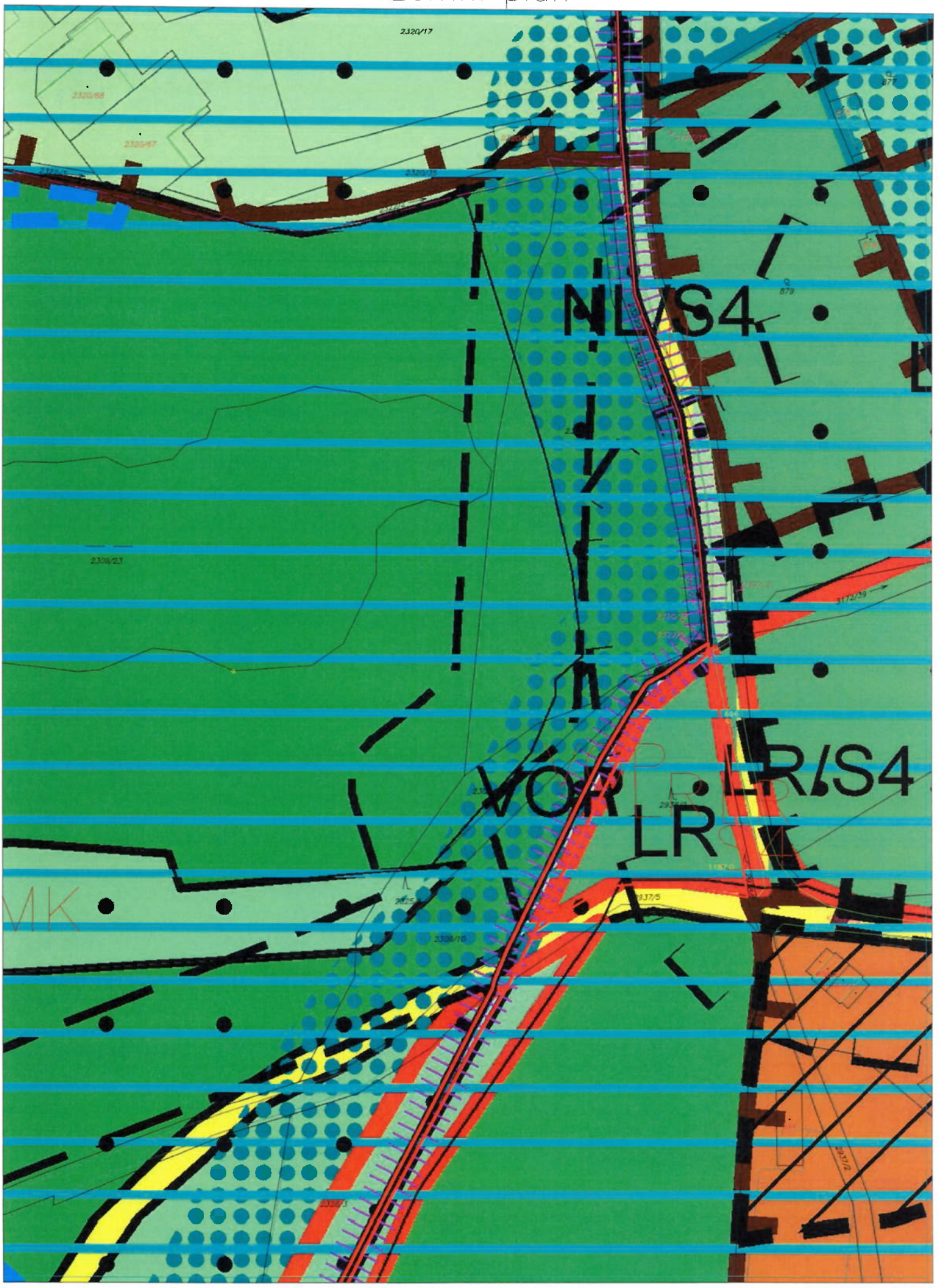
1:1500

k.ú. Lipence, Zbraslav



1:1500

Územní plán



1:1500

k.ú. Zbraslav



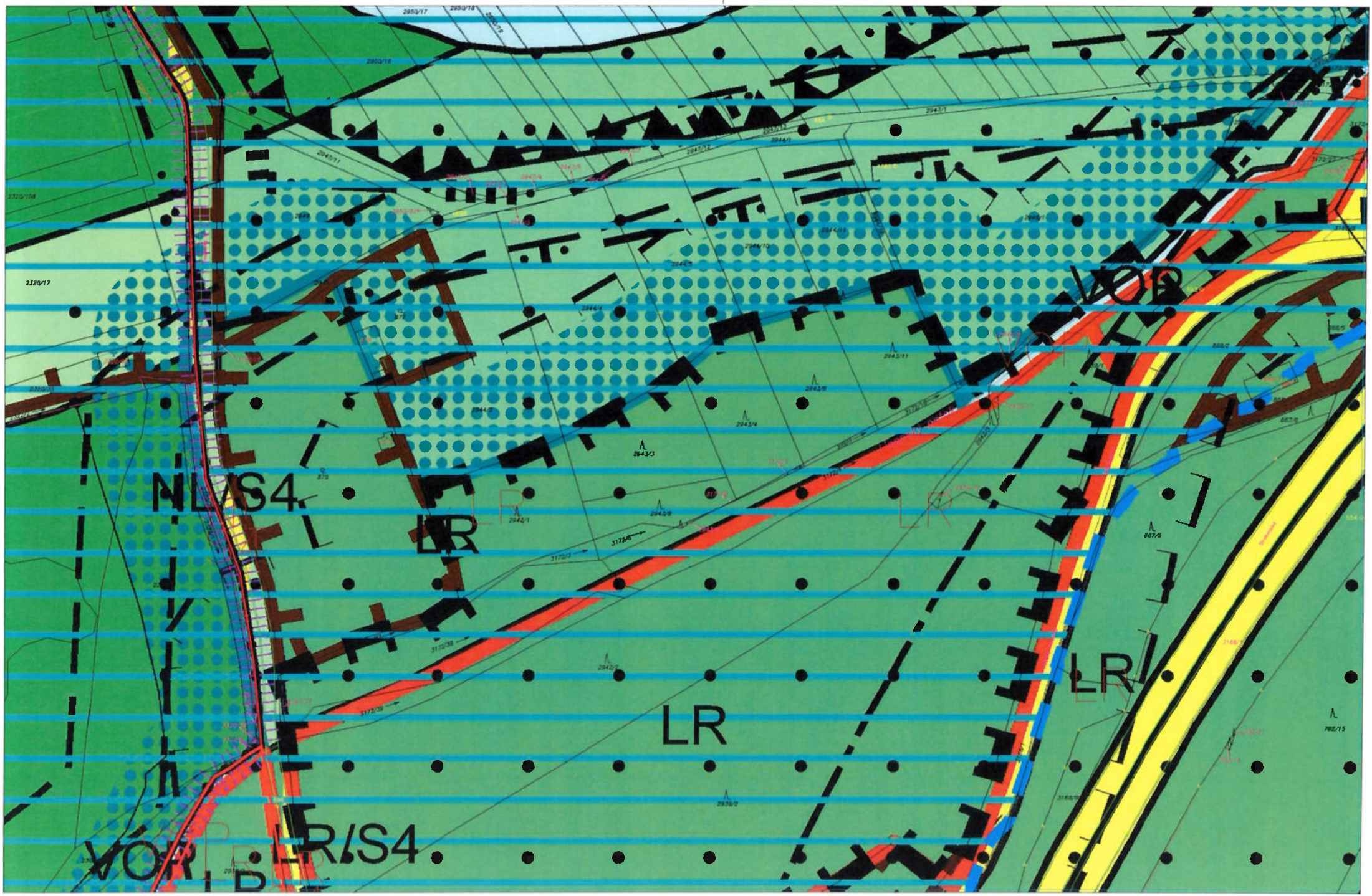
1:2000

k.ú. Zbraslav

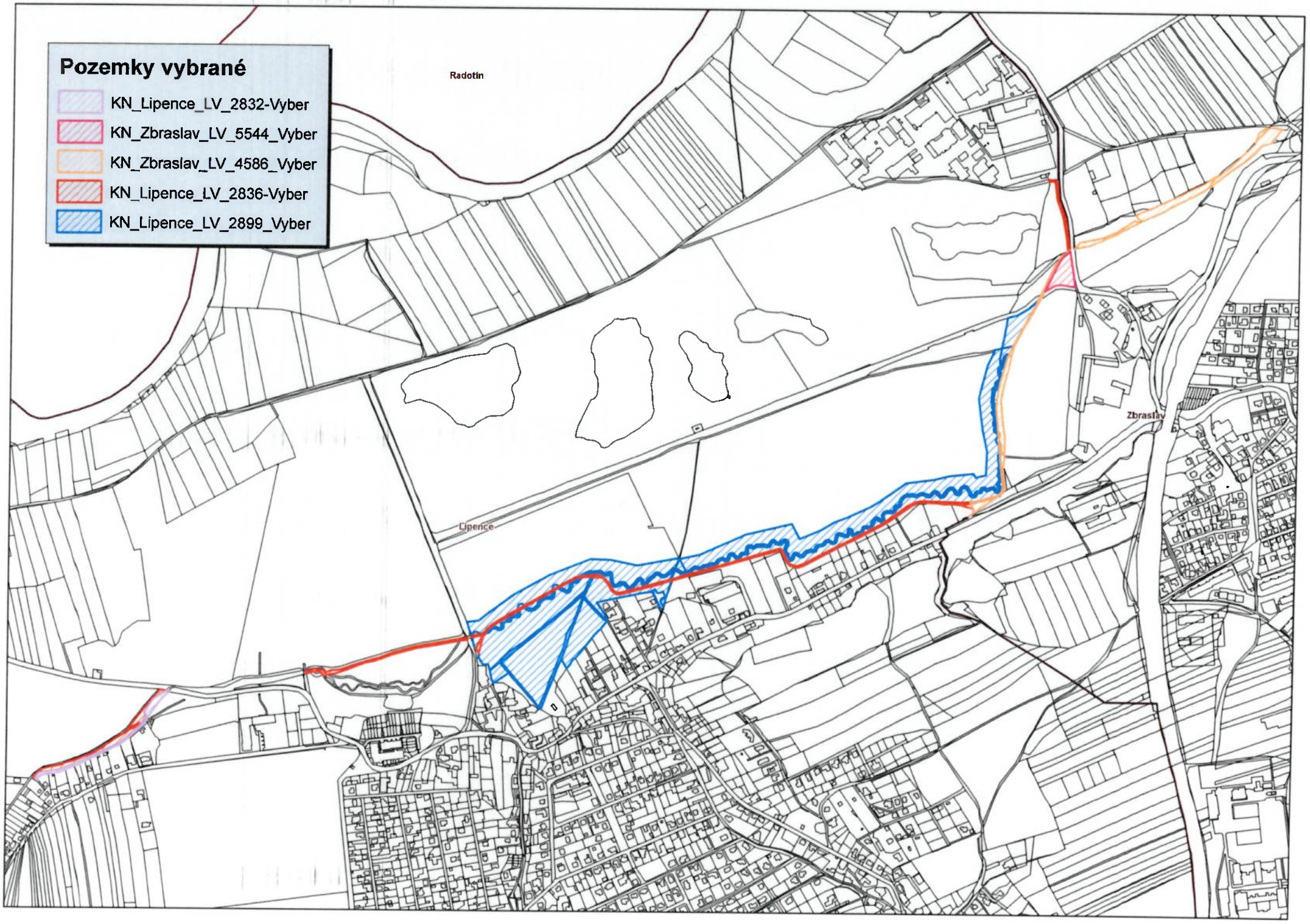


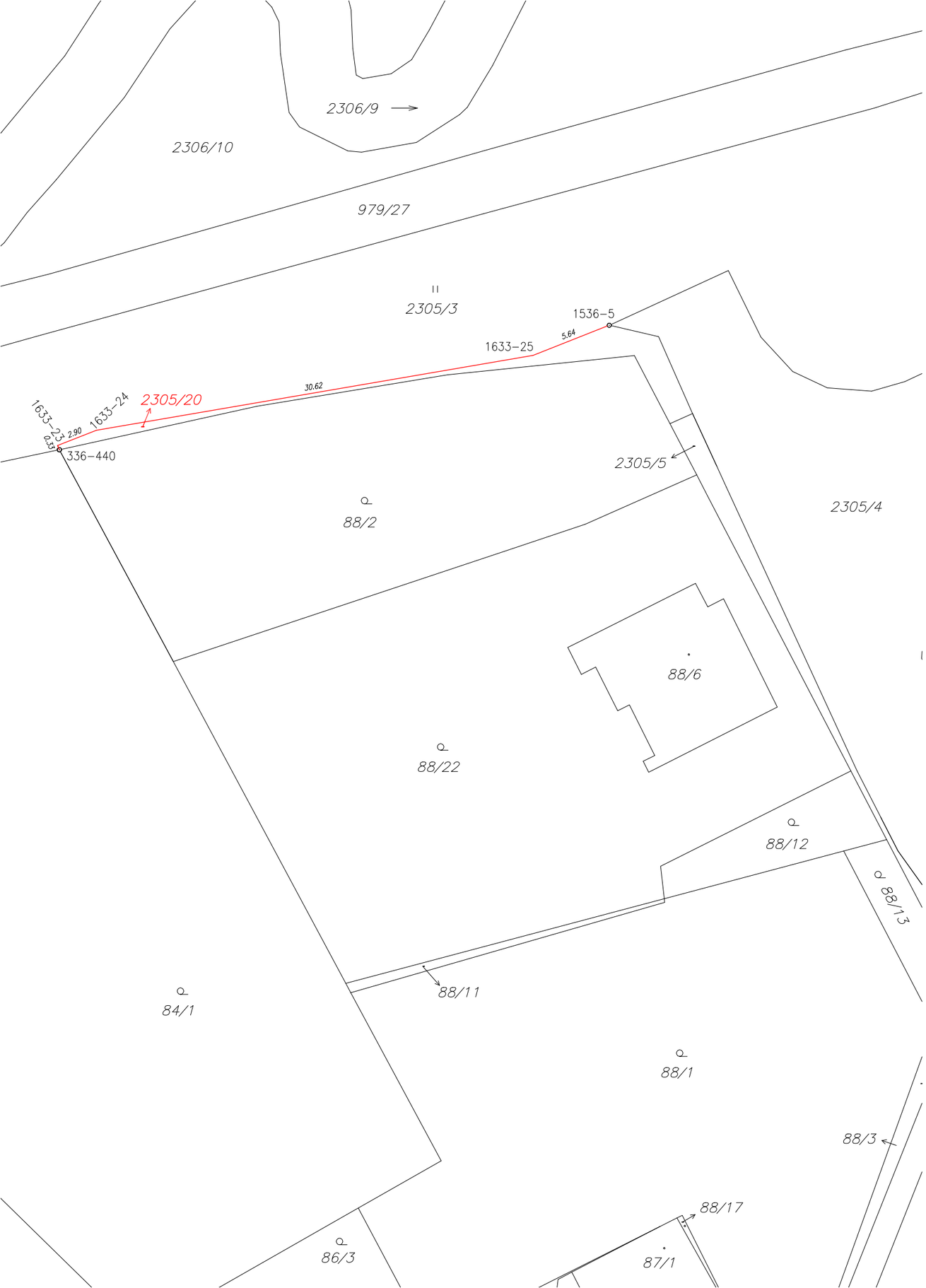
1:2000

Územní plán



1:2000


Pozemky vybrané
KN_Lipence_LV_2832-Vyber
KN_Zbraslav_LV_5544_Vyber
KN_Zbraslav_LV_4586_Vyber
KN_Lipence_LV_2836-Vyber
KN_Lipence_LV_2899_Vyber
Radotín
Lipence
Zbraslav



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
2305/3	*1)	47 29	travní p.	2305/3		46 90	travní p.		2	2305/3		2899		46 90	
				2305/20		37	travní p.		2	2305/3		2899		37	
		47 29				47 27									

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
336-440	749001.60	1056028.42	3	plast. mezník
1536-5	748963.63	1056019.83	3	plast. mezník
1633-23	749001.73	1056028.13	3	sloupek plotu
1633-24	748999.05	1056027.08	3	sloupek plotu
1633-25	748968.89	1056021.91	3	sloupek plotu

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Michal Bradáč*

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: *2004*

Dne: *11.6.2026* Číslo: *695/2026*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: *GEODÉZIE Kladno s.r.o.*
Kročehlavská 1025
272 03 Kladno-Dubí

Číslo plánu: *2791-424/2026*

Okres:

Obec: *Praha*

Kat. území: *Lipence*

Mapový list: *Praha 9-8/12*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

plotem

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Magda Müllerová
Katastrální úřad pro hlavní město Praha,
Katastrální pracoviště Praha
PGP-2656/2026-101
2026.06.18 07:27:38 +0200

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY,
DOPRAVY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ÚSEK VÝSTAVBY

[redacted]

Dle rozdělovníku

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne	Sp. zn.: **P16-97408/2026/OVDŽP/Pp** Č. j.: **P16-098279/2026/OVDŽP**	Vyřizuje **Ing. Petra Penková**	Praha **17.07.2026**

ROZHODNUTÍ
DĚLENÍ POZEMKŮ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a), společně s § 34a odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), § 31 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o dělení pozemků posoudil podle § 216 stavebního zákona žádost o povolení dělení nebo scelení pozemků, kterou dne 05.06.2026 podala

společnost **Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO 17208785, Pařížská 68/9, 110 00 Praha-Josefov,**
kterou zastupuje [redacted]

(dále jen „žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 217 stavebního zákona

p o v o l u j e

dělení pozemku parc. č. 2305/3 (trvalý travní porost) v katastrálním území Lipence z důvodu změny vlastnictví

(dále jen „dělení pozemků").

Popis dělení pozemků:
Předmětem záměru je dělení pozemku parc. č. 2305/3 v katastrálním území Lipence o ploše 4 729 m^2 z důvodu změny vlastnictví. Pozemek bude nově rozdělen na dva pozemky označené 2305/3 a 2305/20. Nový pozemek označený 2305/20 o výměře 37 m^2 sousedí se severní a východní hranicí pozemku parc. č. 88/2 v k. ú. Lipence, pozemek bude mít přímý přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace v ulici Do luk. Nový pozemek označený 2305/3 o výměře 4690 m^2 bude mít přímý přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace v ulici Do luk.

Dělení pozemku bude provedeno v souladu s předloženou celkovou situací s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu na každý nově vytvořený pozemek z veřejně přístupné pozemní komunikace - geometrický plán pro rozdělení pozemku, č. plánu 2791-424/2026. Dokumentace záměru byla vložena do evidence elektronických dokumentací – ID záměru: Z/2026/110692, ID dokumentace: SR00X028DKKX.

Účastníci řízení, na nčž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha-Josefov

Odůvodnění:

Dne 05.06.2026 podal žadatel žádost o povolení dělení pozemků, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dělení pozemků. Dne 23.06.2026 a 16.07.2026 byla žádost doplněna.

Podklady žádosti:
- Plná moc udělená Ing. Miroslavu Stráníkovi k zastupování společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., ze dne 03.11.2025.
- Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 368253 – Spolumajitelé Soutok s.r.o.
- Celková situace s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu na každý nově vytvořený pozemek z veřejně přístupné pozemní komunikace – geometrický plán pro rozdělení pozemku, č. plánu 2791-424/2026. (Vloženo do evidence elektronických dokumentací – ID záměru: Z/2026/110692, ID dokumentace: SR00X028DKKX.)
- Podle údajů z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu je vlastníkem pozemku parc. č. 2305/3 v k. ú. Lipence společnost Spolumajitelé Soutok s.r.o. (list vlastnictví číslo 2899).
- Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, Oddělení životního prostředí – jednotné environmentální stanovisko, sp. zn. P16-83330/2026/OVDŽP/Vv, č. j. P16-083955/2026/OŽP, ze dne 23.06.2026.

Účastníci řízení:
- Spolumajitelé Soutok s.r.o., Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Městská část Praha-Lipence, [redacted] Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona. Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníkem dotčených pozemků. Z přiložené celkové situace jsou zřejmé potřebné vztahy v území z hlediska přístupu na nově vytvořené pozemky - přístup na dělené pozemky bude zajištěn ze stávající veřejně přístupné pozemní komunikace (ulice Do luk). Dělení pozemků respektuje stav v území a nezhoršuje jeho současný stav a využití pozemků.
Pro dělení pozemků není potřeba stanovit podmínky, proto je podle ustanovení § 217 odst. 2 stavebního zákona vydání povolení dělení nebo scelení pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení. Stavební úřad posoudil dělení pozemků a zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Přiložená celková situace je v souladu s právními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení dělení pozemků.
Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Povolení dělení nebo scelení pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Ing. Lenka Böhmová
vedoucí odboru

Poplatek:
Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 1000 Kč.

Obdrží:
účastníci (dodejky):
[redacted], IDDS: 743iuhf
místo podnikání: [redacted]
- *zástupce pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., IDDS: zticcii*
sídlo: Pařížská č.p. 68/9, 110 00 Praha 1-Josefov
IPR Praha, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
Městská část Praha-Lipence, IDDS: a4da5ui
sídlo: K obci č.p. 47, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511
[redacted]
Spolumajitelé Soutok s.r.o., IDDS: zticcii
sídlo: Pařížská č.p. 68/9, 110 00 Praha 1-Josefov
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IDDS: 4v3spii
sídlo: Pařížská č.p. 68/9, 110 00 Praha 1-Josefov

dotčené orgány:
ÚMČ Praha 16 - OVDŽP, odd. životního prostředí, Václava Balého č.p. 23/3, Praha 16-Radotín, 153 00 Praha 512

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 397292/2025 pro Hlavní město Praha Magistrát hl.m. Prahy odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **17208785**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2271/4	**33**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2271/5	**41**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2297/2	**333**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
2298	**1056**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2300	**15600**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2301	**1493**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/1	**13679**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2302/2	**570**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/3	**192**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/4	**129**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/5	**427**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/6	**457**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/7	**295**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/8	**338**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2303/2	**6195**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2304	**1610**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2305/3	**4729**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2305/5	**35**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2306/4	**105**	**vodní plocha**	**koryto vodního**	

			toku přirozené nebo upravené	
2306/5	**92**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/6	**82**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/7	**45**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2306/8	**17**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/9	**1385**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/10	**1735**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2306/11	**15269**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2326/3	**2781**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2328/3	**186**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/4	**301**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/6	**275**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/7	**136**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**zemědělský půdní fond**
2328/8	**9026**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2328/9	**6285**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2328/10	**527**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2328/11	**214**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2328/12	**455**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/13	**30694**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

  Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088
Povinnost k
Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/4, Parcela: 2328/6, Parcela: 2328/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
V-18009/2004-101
Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**
Z-55353/2011-101
Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
V-66202/2025-101
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle čl. II. listiny**

Oprávnění pro
Parcela: 2309/1
Povinnost k
Parcela: 2271/4, Parcela: 2271/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:24:27. Zápis proveden dne 04.01.2024.**
V-64382/2023-101
Pořadí k **29.11.2023 16:24**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2670-249/2024**

Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
Povinnost k
Parcela: 2326/3, Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/8, Parcela: 2328/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.**
V-58168/2024-101
Pořadí k **07.10.2024 10:50**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního NN a telekomunikačního služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024**

Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
Povinnost k
Parcela: 2326/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16968/2467304 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 09.06.2026.**

Typ vztahu

V-19740/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

  V-42009/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44452/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:19:14. Zápis proveden dne 04.01.2024.**

  V-64377/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2271/4	**25600**	**3**
	25700	**30**
2271/5	**25700**	**41**
2305/3	**25800**	**4729**
2305/5	**25800**	**35**
2328/3	**25600**	**186**
2328/4	**25700**	**97**
	25800	**204**
2328/6	**25800**	**275**
2328/12	**25600**	**455**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2026 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.07.2026 10:25:42*
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 *03.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 397292/2025 pro Hlavní město Praha Magistrát hl.m. Prahy odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **13973916**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
978/2	**7**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
978/7	**2984**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
979/1	**2725**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/2	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/5	**1808**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
979/7	**319**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/13	**12**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/14	**47**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
979/15	**342**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/16	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/17	**32**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/18	**19**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/19	**191**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/20	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/21	**22**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/22	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/23	**136**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/24	**27**	**vodní plocha**	**koryto vodního**	

			toku přirozené nebo upravené	
979/25	**67**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/26	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/27	**889**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2271/2	**2218**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2320/38	**5**	**orná půda**		**ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2322/1	**634**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2322/5	**17**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo přírodní památky**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

  Oprávnění pro

  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

  Povinnost k

  Parcela: 2322/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**

  V-18009/2004-101

  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**

  Z-55353/2011-101

  Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**

  V-66202/2025-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty**

  a stezky dle čl. II. listiny

  Oprávnění pro

  Parcela: 2320/1

  Povinnost k

  Parcela: 2271/2

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:23:05. Zápis proveden dne 04.01.2024.**
V-64380/2023-101

Pořadí k **29.11.2023 16:23**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  Povinnost k
  Parcela: 2322/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.**
V-19741/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**
  V-95959/2021-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**
- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**
  V-22853/2022-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**
- **Smlouva kupní ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.**
  V-44114/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**
- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**
  V-44447/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2026 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
978/2	**25600**	**7**
978/7	**21300**	**2714**
	22213	**18**
	25600	**252**
2271/2	**25600**	**16**
	25700	**2202**
2320/38	**25600**	**5**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.07.2026 10:36:47*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 397292/2025 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2832**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**11995688**	**1/3**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	**2/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
979/4	**2223**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**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

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

  V-44447/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2023 08:18:34. Zápis proveden dne 26.09.2023.**

  V-46161/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **11995688**

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.07.2026 10:40:23

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 *03.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 397292/2025 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **13973916**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2933/3	**610**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2946/2	**2**	**orná půda**		**ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2946/3	**191**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
3171/1	**2915**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
3171/5	**1106**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo přírodní památky**
3171/8	**111**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3171/9	**41**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3172/4	**2855**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**
3172/6	**2849**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**chráněná ložisková území, přírodní památka**
3172/39	**1064**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 3352-98/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Typ vztahu

Oprávnění pro
Praha 5, RČ/IČO: 27376516
Povinnost k
Parcela: 3171/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.**

V-19741/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**

V-95959/2021-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**

V-22853/2022-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

V-44447/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2933/3	**25700**	**610**
2946/2	**25600**	**2**
2946/3	**25600**	**191**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2026 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.07.2026 10:44:37*
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 *20.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 397292/2025 pro Hlavní město Praha Magistrát hl.m. Prahy odbor správy majetku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **17208785**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2938/2	**2879**	**lesní pozemek**		**ochranné pásmo přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Parcela: 2938/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024. V-50154/2024-101**

Pořadí k **29.08.2024 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023. V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023. V-44452/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.07.2026 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.07.2026 16:40:40*
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/.

...gr. Karm... ...ová, advokátka
evidenční číslo ČAK 09269
vykonávající advokacii prostřednictvím
TEMPUS ...vokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 03... sídlem Benediktská 69/...

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti

uzavřená ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „**Občanský zákoník**") a ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), v platném znění, (dále jen „**ZEK**"), zejména pak ve smyslu § 104 odst. 3 ZEK, (dále jen „**smlouva**")

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 13973916, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 358177
jako budoucí povinný ze služebnosti (dále jen „**Povinný**")
zastoupen JUDr. Janem Diblíkem, jednatelem statutárního orgánu Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688

a

České Radiokomunikace a.s.
se sídlem Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6
IČO: 24738875 DIČ: CZ 24738875
zapsaná do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16505
jako budoucí oprávněný ze služebnosti (dále jen „**Oprávněný**")
zastoupen Ing. Milošem Mastníkem, generálním ředitelem a Mgr. Pavlem Kosem, technickým ředitelem, na základě plné moci

(Povinný a Oprávněný dále společně jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**")

I.

1. Oprávněný je oprávněn vykonávat komunikační činnosti ve smyslu ustanovení § 7 ZEK. V souladu s ust. § 104 odst. 1, písm. a) ZEK je Oprávněný oprávněn zřizovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky.

2. Povinný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
   - **pozemku parc. č. 2271/2;**
   - **pozemku parc. č. 2189/1;**
   - **pozemku parc. č. 2180/1; a**
   - **pozemku parc. č. 2178/36,**

   zapsaných na LV č. 2836 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Lipence (683973), obec Praha (554782), (dále společně jen „**Pozemky**").

3. Oprávněný je investorem stavby pod označením Optická trasa TV Cukrák - DC Zbraslav – Lipence, (dále jen „**Stavba**") v jejímž rámci hodlá na Pozemcích umístit podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě tvořené HDPE chráničkami a svazky HDPE mikrotrubiček (o velikosti průměru každé jednotlivé HDPE chráničky a každého jednotlivého svazku HDPE mikrotrubiček ne více než 60 mm) a optickými kabely umístěnými v těchto HDPE chráničkách a svazcích HDPE mikrotrubiček, (dále společně jen „**Podzemní komunikační vedení**") a Povinný s umístěním Podzemního komunikačního vedení na Pozemcích za podmínek této smlouvy souhlasí. Předpokládaná poloha umístění Podzemního komunikačního vedení na Pozemcích je vyznačena v situacích úložných tras na podkladu DKM, které tvoří **Přílohu č. 1 a Přílohu č. 2** a nedílnou součástí této smlouvy. Skutečná poloha umístění Podzemního komunikačního vedení bude zaměřena po realizaci Stavby na Pozemcích.

4. Na základě skutečné polohy umístění Podzemního komunikačního vedení na Pozemcích bude vyhotoven geometrický plán, kterým bude vyznačena část Pozemků, k níž bude služebnost dle této smlouvy zřízena (dále jen „**Geometrický plán**"). Část Pozemků, k níž bude služebnost dle této smlouvy zřízena, bude po umístění Stavby na Pozemcích vyznačena v Geometrickém plánu v následujícím rozsahu: v šířce 1 m na každou stranu od osy Podzemního komunikačního vedení umístěného na Pozemcích a v délce tohoto vedení na Pozemcích, se zohledněním skutečnosti, že uvedená šířka a délka jsou limitovány hranicemi Pozemků. Oprávněný má právo svého práva umístit na Pozemcích Podzemní komunikační vedení nevyužít, nebo využít pouze částečně, dle potřeb Oprávněného.

5. Povinný se zavazuje, že bezodkladně po uzavření této smlouvy zajistí výmaz poznámky zapsané na LV č. 2836 pro kat. území Lipence, obec Praha, o podané žalobě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve vztahu k Pozemkům, pod číslem Z-49021/2017-101. Smluvní strany si ujednaly, že pro účely této smlouvy výraz „zajistit" znamená, je-li použit k vyjádření povinnosti některé ze smluvních stran zajistit, aby třetí osoba jednala či nejednala určitým způsobem, že příslušná smluvní strana se zavazuje, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769, věta druhá Občanského zákoníku.

II.

1. Povinný se zavazuje uzavřít na písemnou výzvu Oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti s podstatnými náležitostmi uvedenými v této smlouvě a právy a povinnostmi dle ZEK (dále jen „**Smlouva o zřízení služebnosti**").
2. Oprávněný se zavazuje bez zbytečného odkladu po dokončení Stavby, nejpozději však do 48 (slovy: čtyřicet osm) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, písemně vyzvat Povinného k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti a předložit mu návrh Smlouvy o zřízení služebnosti včetně Geometrického plánu.
3. Povinný se zavazuje uzavřít příslušnou Smlouvu o zřízení služebnosti, a to nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne doručení písemné výzvy Oprávněného Povinnému.
4. Nedojde-li do doby stanovené v odst. 3. tohoto článku, nejpozději však do 49 (slovy: čtyřicet devět) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, k uzavření příslušné Smlouvy o zřízení služebnosti, může se Oprávněný do 1 (slovy: jednoho) roku domáhat u soudu, aby obsah Smlouvy o zřízení služebnosti určil soud.
5. Pokud Oprávněný nevyzve Povinného k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti ve lhůtách dle tohoto článku, je Povinný oprávněn vyzvat Oprávněného k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti a tento je povinen tak učinit do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne doručení takové výzvy Povinného Oprávněnému, jinak je Oprávněný povinen neprodleně z Pozemků odstranit Podzemní komunikační vedení a Pozemky uvést do původního stavu.

III.

1. Předmětnou Smlouvou o zřízení služebnosti zřídí Povinný na dobu neurčitou ve prospěch Oprávněného k části Pozemků, vyznačené Geometrickým plánem, inženýrskou služebnost **zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení** (dále jen „**Služebnost**"). Služebnost zahrnuje též **právo provádět na Podzemním komunikačním vedení** úpravy za účelem jeho modernizace a/nebo zlepšení jeho výkonnosti.
2. Služebnost bude zřízena jako služebnost **osobní**.
3. Oprávněný se zavazuje, že při zřizování, provozu, opravách a údržbě Podzemního komunikačního vedení bude šetřit práv Povinného, přičemž je povinen po ukončení stavebních prací uvést Pozemky bez zbytečného odkladu na vlastní náklady do předchozího, popřípadě náležitého stavu.
4. Oprávněný může vstupovat na Pozemky v souladu s právními předpisy, zejména ZEK a Občanským zákoníkem, a to tak, aby šetřil práva Povinného. Oprávněný je povinen oznámit Povinnému každý vstup na Pozemky včetně oznámení účelu/činností, které v této souvislosti budou na Pozemcích vykonávány. Oznámení musí být učiněno písemnou formou na adresu Povinného uvedenou v této smlouvě, nebo e-mailem, a to s dostatečným předstihem. Není-li takové oznámení objektivně možné učinit s dostatečným předstihem předem, učiní tak Oprávněný dodatečně bez zbytečného odkladu zpětně.
5. Oprávněný se zavazuje zajistit vyhotovení Geometrického plánu na své náklady a uhradit správní poplatek za řízení o povolení vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí.
6. Pokud by nebylo možné dle právních předpisů Služebnost ve vztahu k výše uvedenému pozemku parc. č. 2189/1 zapsanému na LV č. 2836 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Lipence (683973), obec Praha (554782), který je určen k plnění funkce lesa, zřídit jako služebnost osobní, Smluvní strany ji tímto zřizují jako pozemkovou služebnost (ve prospěch panujícího pozemku parc. č. 505/2, zapsaného na LV č. 715, pro k.ú. Jíloviště, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha západ, jehož současným vlastníkem je Oprávněný) a Smluvní strany se dohodly, že tato pozemková služebnost bude zřízena jako vykupitelná, přičemž Povinný bude mít právo, kdykoli po uplynutí doby 50 (slovy: padesáti) let od vzniku pozemkové služebnosti (tj. od účinnosti zápisu Služebnosti do katastru nemovitostí), písemně oznámit Oprávněnému, že na dalším trvání pozemkové služebnosti již nemá zájem a

uplatňuje si proto své právo dle ust. § 1261 Občanského zákoníku služebnost vykoupit, a to za peněžitou náhradu stanovenou znaleckým posudkem znalcem se specializací na oceňování nemovitostí, zapsaného v dané době u jakéhokoliv soudu nebo ministerstva České republiky.

IV.

1. Služebnost bude zřízena za jednorázovou náhradu ve výši **1.200,- Kč**, slovy: jeden tisíc dvě stě korun českých, (plus případná DPH v zákonem stanovené výši) za každý započatý metr trasy umístění Podzemního komunikační vedení na Pozemcích dle Geometrického plánu, (dále jen „**Náhrada**"), kterou uhradí Oprávněný Povinnému na účet u peněžního ústavu Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu 6660015002/5500, nebo poštovní poukázkou na adresu Povinného uvedenou v této smlouvě, a to do 60 (slovy: šedesáti) dnů ode dne, kdy Oprávněnému bude doručeno vyrozumění o tom, že vklad Služebnosti do katastru nemovitostí byl proveden.
2. Výše Náhrady dle článku IV.1. této smlouvy se uplatní, pokud Oprávněný umístí v rámci Služebnosti dohromady ne více než celkem 3 HDPE chráničky a svazky HDPE mikrotrubiček o velikosti průměru každé jednotlivé HDPE chráničky a každého jednotlivého svazku HDPE mikrotrubiček ne více než 60 mm, kdy je libovolné, kolik v tomto počtu celkem 3 bude tvořeno HDPE chráničkami a kolik svazky HDPE mikrotrubiček. Smluvní strany se dále dohodly, že výše Náhrady dle článku IV.1. této smlouvy se zvyšuje o **100,- Kč**, slovy: jedno sto korun českých, (plus případná DPH v zákonem stanovené výši) za každou další HDPE chráničku a každý další svazek HDPE mikrotrubiček nad výše uvedený celkový počet 3 HDPE chrániček a svazků HDPE mikrotrubiček dohromady. (příklad: *pokud budou umístěny 3 HDPE chráničky a 2 svazky HDPE mikrotrubiček, bude Náhrada činit celkem: 1.200,- Kč + 200,- Kč plus případná DPH v zákonem stanovené výši za každý započatý metr trasy umístění Podzemního komunikační vedení na Pozemcích dle Geometrického plánu*).

V.

1. Do doby uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti jsou Smluvní strany vázány touto smlouvou a zavazují se, že neučiní žádné právní jednání, resp. úkony, které by vedly ke zmaření účelu této smlouvy. Povinný se tímto zavazuje, že v případě převodu vlastnického práva k Pozemkům nebo k jakékoli části Pozemků dotčené Stavbou, zaváže takového nového vlastníka jako Povinného dle této smlouvy k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti.
2. Uzavřením této smlouvy Povinný uděluje Oprávněnému souhlas po nabytí právní moci územního rozhodnutí – rozhodnutí o umístění Stavby na Pozemcích v souladu s tímto územním rozhodnutím Stavbu na Pozemcích umístit a provozovat ji. Současně pro potřeby realizace Stavby uděluje Povinný Oprávněnému souhlas se vstupem na Pozemky, příp. jeho smluvnímu dodavateli (zhotoviteli) Stavby, a to za podmínek dle čl. III. odst. 4. této smlouvy.

VI.

1. V případě, že by jakékoli ustanovení této smlouvy bylo či se stalo neplatným, nicotným, neúčinným či nevymahatelným, bude toto ustanovení považováno za oddělitelné od ostatního obsahu této smlouvy a nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost této smlouvy jako celku či jakéhokoliv jiného jejího ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují bez zbytečného odkladu nahradit neplatné, nicotné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude odpovídat účelu této smlouvy a bude svým obsahem nejbližší neplatnému, nicotnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení. Práva a povinnosti Smluvních stran se výslovně řídí rovněž ZEK. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1299 odst. 2, § 1788 odst. 2 a § 1999 Občanského zákoníku se na tuto smlouvu neuplatní. Zejména s ohledem na zachování právní jistoty na sebe obě Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že Oprávněný není odpovědný za ušlý zisk a nemajetkovou újmu způsobené porušením povinností Oprávněného z této smlouvy. Oprávněný není oprávněn postoupit jakoukoli pohledávku za Povinným.
3. Smluvní strany se dohodly, že doručováno bude na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Dojde-li za doby trvání této smlouvy u některé Smluvní strany ke změně výše uvedené adresy pro doručování, je taková Smluvní strana povinna na tuto skutečnost písemně upozornit druhou Smluvní stranu. Až do doby doručení takového oznámení druhé Smluvní straně se má za to, že veškeré písemnosti na základě této smlouvy jsou řádně odesílány a doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za doručení se považuje i doručení oznámení o uložení doporučené zásilky u držitele poštovní licence.

4. Povinný bere na vědomí, že Oprávněný ve smyslu ustanovení článku 6 odst. 1 písm. b) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „**GDPR**") shromažďuje a zpracovává osobní údaje v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy, za čímž mu tímto Povinný současně dává výslovný souhlas.

5. Ustanovení tohoto článku VI. budou přiměřeně doplněna i do Smlouvy o zřízení služebnosti. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran a toto ujednání rovněž jen písemnou dohodou Smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami, přičemž je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží Povinný a 2 vyhotovení obdrží Oprávněný.

Přílohy:
Příloha č. 1 - Situace úložných tras na podkladu DKM – pozemek parc. č. 2271/2, k.ú. Lipence
Příloha č. 2 - Situace úložných tras na podkladu DKM – pozemky parc. č. 2189/1, parc. č. 2180/1, parc. č. 2178/36, k.ú. Lipence

V Praze dne 11.4.2024

Opr[redacted]

České Radiokomunikace a.s.
Ing. Miloš Mastník, generální ředitel
na základě plné moci

V Praze dne 11.4.2024

Oprávněný:

[redacted]

České Radiokomunikace a.s.
Mgr. Pavel Kos, technický ředitel

V Praze dne 12.4.2024

Povinný:

[redacted]

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., jednatel
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
při výkonu funkce zastupuje JUDr. Jan Diblík
jednatel Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **18550/474/2024**.

Mgr. Karin Konstantinovová, advokátka ev. č. ČAK 09269, se sídlem Benediktská 690/7, 110 00 Praha 1 – Staré Město, Česká republika.

Prohlašuji, že pan **Miloš Mastník**, [redacted] Česká republika, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č.: 213661371, tuto listinu **ve třech vyhotoveních** přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 11. dubna 2024

[redacted]

vlastnoruční podpis advokátky
Mgr. Karin Konstantinovová

Mgr. Karin Konstantinovová, advokátka
evidenční číslo ČAK 09269
vykonávající advokacii prostřednictvím
TEMPUS, advokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 035 46 195, sídlo: Benediktská 690/7
110 00 Praha 1, Česká republika

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **016402/441/2024**.

Mgr. Václav Bureš, LL.M., advokát ev. č. ČAK 18688, se sídlem Benediktská 690/7, 110 00 Praha 1 – Staré Město, Česká republika.

Prohlašuji, že **JUDr., Mgr. Jan Diblík**, [redacted] Česká republika, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č.: 207603580,

tuto listinu **ve 3 vyhotoveních** přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Janově nad Nisou dne [redacted]

Mgr. [redacted]
advokát
TEMPUS, s.r.o.
Benediktská [redacted]

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **18550/485/2024**.

Mgr. Karin Konstantinovová, advokátka ev. č. ČAK 09269, se sídlem Benediktská 690/7, 110 00 Praha 1 – Staré Město, Česká republika.

Prohlašuji, že **pan Pavel Kos**, [redacted] jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č.: 203892565, tuto listinu **ve třech vyhotoveních** přede mnou vlastnoručně podepsal.

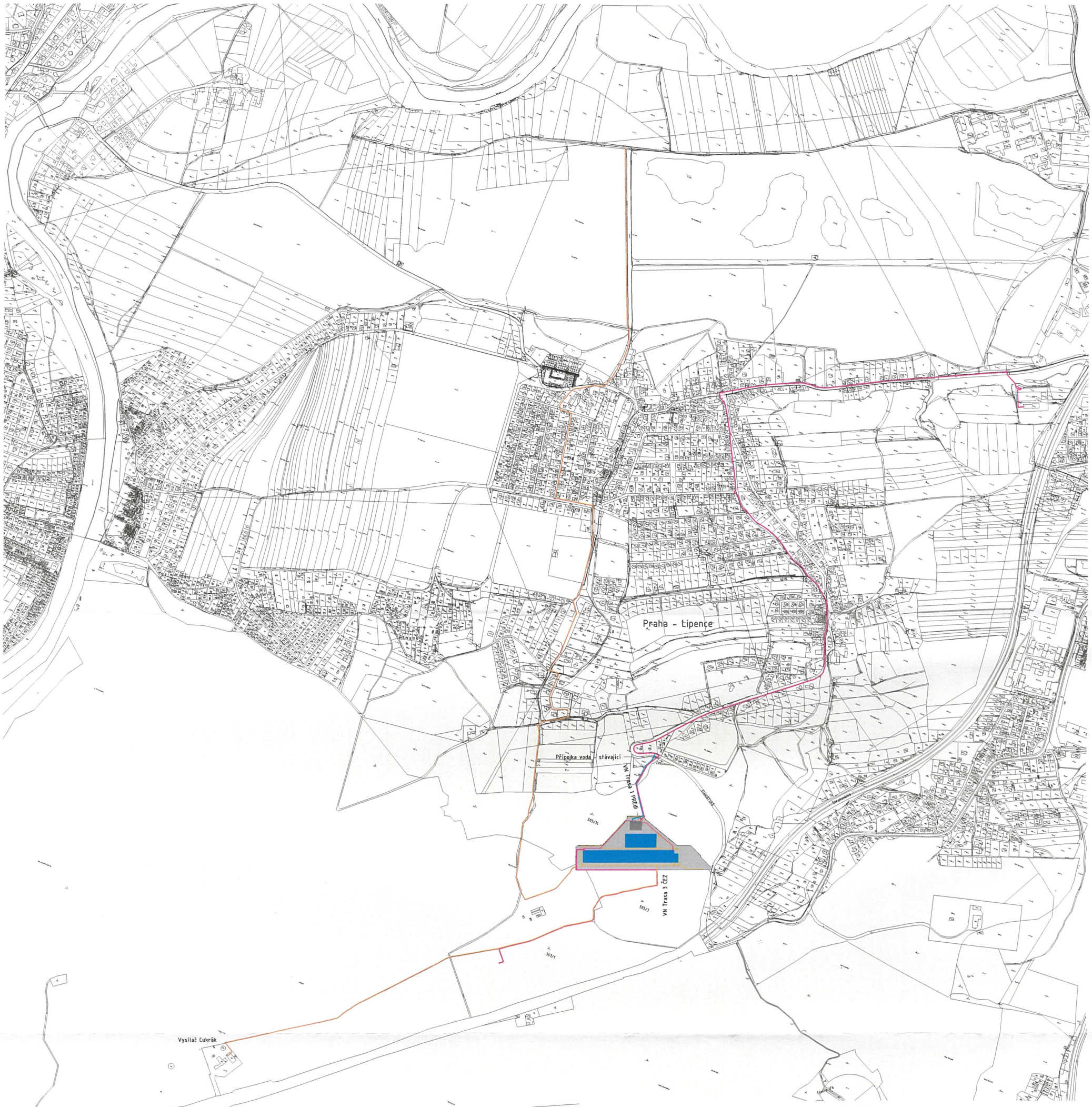
V Praze dne 11. dubna 2024

[redacted]

vlastnoruční podpis advokátky
Mgr. Karin Konstantinovová

Mgr. Karin Konstantinovová, advokátka
evidenční číslo ČAK 09269
vykonávající advokacii prostřednictvím
TEMPUS, advokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 035 46 195, sídlo: Benediktská 690/7
110 00 Praha 1, Česká republika

Příloha č.1

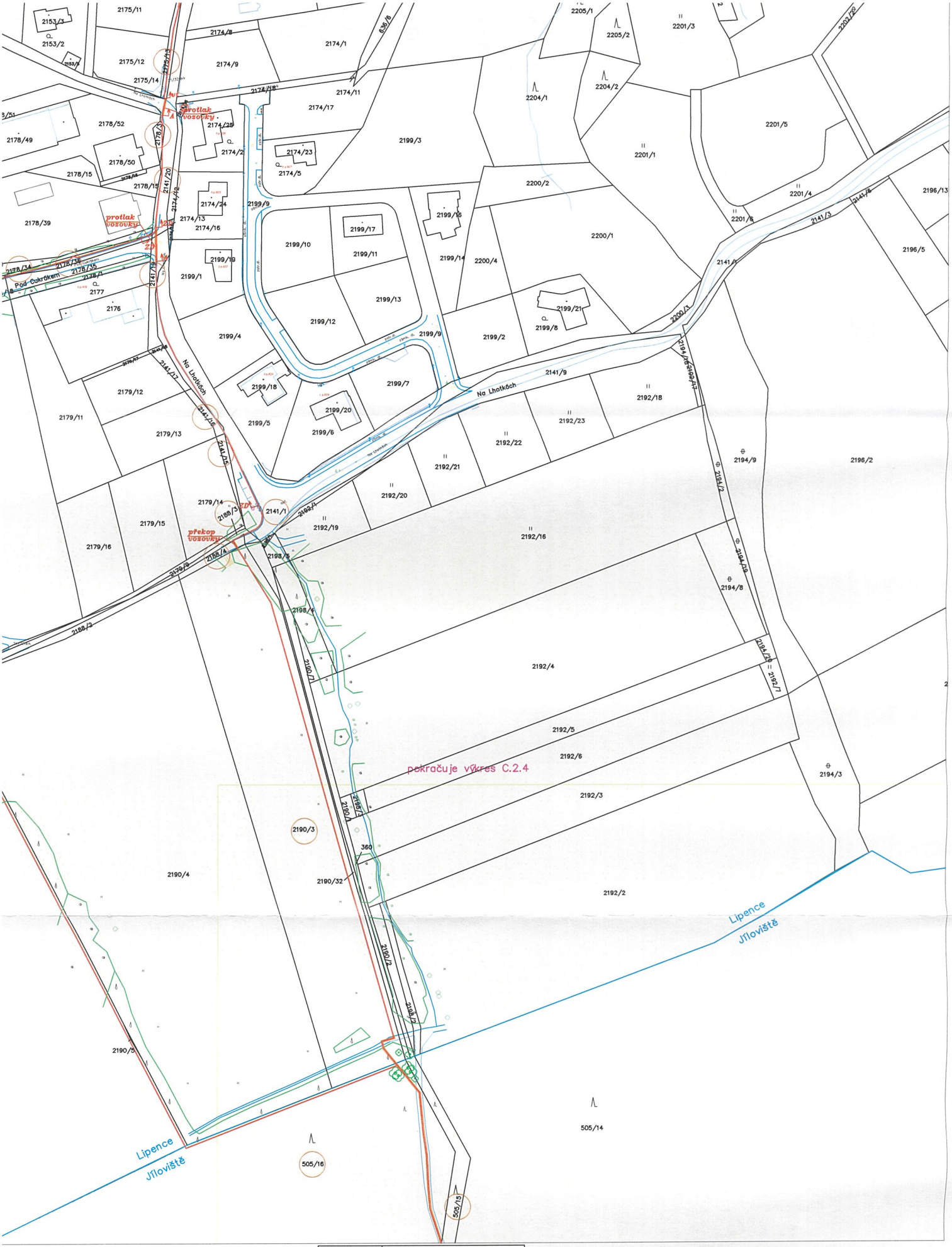


±0,000 =346,500 mnm B.p.v.

HIP	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNÍ PROJEKTANT
Ing.arch. Miloš Djuračka, ATD	Ing. arch Tomáš Přímus	Ing.arch. Miloš Djuračka, ATD	DC4U s.r.o. Sazečská 560/8, 108 00 Praha 10
		Ing. Peter Hudec	

AUTOR:	Ing.arch Miloš Djuračka, ATD	DATUM	REVIZE
KOORDINACE:	Ing. Ján Mihálik, ATD, AOS	01/2023	
INVESTOR:	Česká Radiokomunikace a.s. Skokanská 2117/1, 169 00 Praha 6	ST. DOKUMENTACE	ČÍSLO PARÉ
NÁZEV A MÍSTO STAVBY:	DATOVÉ CENTRUM ZBRASLAV Parcelní čísla: 565/2, 375, 376, 377, 379, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538 k.ú. Jíloviště	DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY	
PROFESNÍ DÍL:	ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	FORMÁT B A4	

	NÁZEV VÝKRESU:	MĚŘÍTKO	ČÍSLO VÝKRESU
C	Situace úložných tras na podkladu DKM	M1:5000	Př.č.1c



	nově budovaná úložná trasa
	nově budovaná úložná trasa v chráničce
	stávající trasa

Popis povrchů :			
vt	volný terén	*A*	asfalt
ZD	zámková dlažba	*B*	beton

C.2.1
C.2.2
C.2.3
C.2.4

ProTelPro

Kreslil	: Jessica Gottsteinová	*Stupeň*	: PDÚR
Zpracoval	: Jessica Gottsteinová	*Měřítko*	: 1:1000
Kontroloval	: Ing. Pavel Dražďák	*Dne*	: červen 2022
Investor	: České Radiokomunikace a.s. Skokanská 2117/1 Praha 6	*Zakázka*	: 4-750/22

Optická trasa DC Zbraslav – Lipence

Změna č.: 0

Číslo výkresu: C.2.3

Situace úložných tras na podkladu DKM část 3

[redacted]nstantinovová, advokátka
ní číslo ČAK 09269
dvokacii prostredníctvím
dvokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 035 48 195, sídlo: Benediktská 690/7
110 00 Praha 1, Česká republika

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Spolumajitelé Soutok s.r.o.,**

IČO: 17208785, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 368253, DIČ: CZ17208785

(„**Pronajímatel**")

a

(2) [redacted]

(„**Nájemce**")

uzavřely dnešního dne, měsíce, roku tuto

smlouvu o nájmu pozemků

(„**Smlouva**")

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci, a to:

   - pozemek parc. č. 2298, ostatní plocha, o výměře 1.056 m^2;
   - pozemek parc. č. 2299, trvalý travní porost, o výměře 1.518 m^2,

   zapsaných v katastru nemovitostí na LV 2899 pro obec Praha a katastrální území Lipence, („**Pozemky**").

2) Pronajímatel prohlašuje, že na Pozemcích neváznou žádná práva třetích osob bránící uzavření a plnění této Smlouvy z jeho strany a prohlašuje, že je v souladu s právními předpisy, a nikoli v rozporu s jakýmkoli rozhodnutím orgánů veřejné moci, oprávněn přenechat níže specifikované pozemky nájemci do užívání.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel jako vlastník pozemků specifikovaných v čl. I. této Smlouvy („**Pozemky**" anebo „**Předmět nájmu**"), přenechává touto Smlouvou nájemci za úplatu do nájmu výše uvedené Pozemky a nájemce tyto Pozemky do svého nájmu podle podmínek této Smlouvy přijímá.

2) Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu do užívání za účelem domácího chovu dobytka (koz, ovcí atd.).

3) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu obvyklým způsobem a výhradně k účelu stanovenému touto Smlouvou. Nájemce je plně odpovědný za to, že je Předmět nájmu možné užívat k účelu nájmu, a to zejména s ohledem na veřejnoprávní předpisy. Pokud by z jakéhokoliv veřejnoprávního důvodu nebylo možné užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu.

4) Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu podepsaný oběma smluvními stranami tvoří jako nedílná součást této Smlouvy její přílohu.

Čl. III.

Výše a splatnost nájemného a způsob úhrady

1) Nájemné za Předmět nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran na 3 koruny české a 50 haléřů za každý 1 m^2 Pozemků ročně, celkem pak **9.009 Korun českých** za každý rok trvání nájmu. K nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty („**DPH**“) ve výši stanovené dle platných právních předpisů. Nájemce se zavazuje hradit nájemné včetně DPH.

2) Nájemné je splatné měsíčně předem, a to vždy do 10. dne příslušného měsíce, na který se nájem platí, příkazem k úhradě na účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank, a.s., Praha, č.ú. 7787229002/5500. Dojde-li v průběhu nájmu ke změně názvu a čísla účtu, sdělí pronajímatel písemně tuto skutečnost nájemci a nájemce se zavazuje poukazovat dále nájemné na účet, jehož označení mu bylo tímto způsobem sděleno. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce.

3) Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného podle tohoto článku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Jakákoliv platba podle této Smlouvy se považuje za uskutečněnou dnem, kdy je připsána na bankovní účet pronajímatele dle spojení uvedeného v odst. 2) tohoto článku.

4) Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného má pronajímatel právo každoročně upravit s účinností od 1. ledna příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem („**ČSÚ**“) za minulý kalendářní rok, přičemž za základ této úpravy se bere vždy poslední stanovená výše nájemného. Pronajímatel písemně oznámí nájemci upravenou výši nájemného v souladu s ujednáním dle předchozí věty vždy zpravidla do 31. května příslušného roku s tím, že doplatek zvýšeného nájemného za období od 1. ledna kalendářního roku uhradí nájemce spolu s nejbližší splatnou splátkou nájemného po oznámení zvýšení nájemného. Jestliže Český statistický úřad přestane přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vydávat, může pronajímatel obdobným způsobem aplikovat přiměřeně obdobný index vydávaný ČSÚ, který bude vyjadřovat meziroční navýšení spotřebitelských cen v České republice.

Čl. VI.

Doba nájmu

1) Nájem Předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. této Smlouvy se sjednává s účinností od 1. ledna. 2024 na dobu neurčitou

2) Nájem předmětu nájmu zaniká písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.

3) Každá ze stran je oprávněna ukončit nájem dle této Smlouvy výpovědí bez uvedení důvodu, a to s výpovědní lhůtou tří měsíců.

4) Mimořádně lze tuto Smlouvu ze strany pronajímatele vypovědět písemnou výpovědí:

   a. je-li nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného dle této smlouvy;

   b. užívá-li nájemce Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu či touto Smlouvou;

   c. pokud nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.

V těchto případech je výpověď účinná dnem doručení písemné výpovědi, ke kterému nájem končí.

5) Mimořádně lze tuto Smlouvu ze strany nájemce vypovědět písemnou výpovědí:

   a. poruší-li pronajímatel svůj závazek zajistit nájemci nerušené užití Předmět nájmu, který mu přenechal do užívání dle této Smlouvy a nesjedná-li nápravu ani po předchozím písemném upozornění.

V těchto případech je výpověď účinná 15. dnem po doručení písemné výpovědi, ke kterému nájem končí.

6) Nájemce nemá po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy a ani po skončení nájmu dle této Smlouvy nárok na náhradu nákladů vynaložených na jakékoliv úpravy, opravy či investice na Předmětu nájmu, ani právo na náhradu za zhodnocení Předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, za k nim došlo v souladu s touto Smlouvou či nikoliv.

Čl. V.

Další ujednání

1) Pronajímatel:
   a. pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na či v Předmětu nájmu či způsobené Předmětem nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel není odpovědný vůči nájemci nebo jeho zaměstnancům a návštěvníkům za jakékoliv škody, které byly způsobeny zaviněním nájemce.
   b. se zavazuje zajistit nájemci nerušené užití Předmětu nájmu, který mu přenechal do užívání dle této Smlouvy.
2) Nájemce se zavazuje:
   a. užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v této Smlouvě;
   b. dbát práv pronajímatele a dodržovat veškeré obecně závaznými právními předpisy stanovená bezpečnostní opatření při provádění jakýchkoliv prací na Předmětu nájmu;
   c. učinit veškerá možná opatření, aby Předmět nájmu nebyl nijak znečištěn stavebními odpady či kontaminován oleji, pohonnými hmotami a obdobnými chemickými látkami;
   d. obecně závazné právní předpisy vztahující se k užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá v tomto smyslu i za osoby zdržující se s jeho vědomím na Předmětu nájmu;
   e. v případě zániku či skončení nájmu uvést Předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakož i úpravám dohodnutým v této Smlouvě;
   f. uhradit v plném rozsahu veškerou škodu, kterou by během nájmu činností v Předmětu nájmu způsobil pronajímateli či třetím osobám.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1) Nájemce po celou dobu trvání této Smlouvy plně odpovídá za stav a veškerou údržbu Předmětu nájmu tak, jako kdyby byl jeho vlastník.
2) Není-li mezi smluvními stranami v této smlouvě dohodnuto jinak, jakékoliv změny Předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výlučně na své náklady, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s platnými správními povoleními a právními předpisy, přičemž jakékoli případné odchylky je možné realizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3) Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část do podnájmu.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nahrazuje všechna předchozí ujednání stran a jejích právních předchůdců ohledně Předmětu nájmu.
2) Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce plynoucí z této smlouvy přecházejí i na jejich případné právní nástupce.

3) Pronajímatel je oprávněn, za přítomnosti nájemce, vstoupit po předchozí dohodě na Předmět nájmu a zkontrolovat jeho stav.

4) Veškeré zásilky dle této Smlouvy se považují za doručené třetí pracovní den po odevzdání provozovateli poštovních služeb a byla-li zásilka odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odevzdání zásilky provozovateli poštovních služeb.

5) Účastníci této smlouvy si výslovně dohodli, že veškeré změny této Smlouvy se provádějí výlučně písemnou formou.

6) Pokud by tato Smlouva obsahovala ustanovení, které by bylo v rozporu s právními předpisy ČR, budiž toto ustanovení posuzováno jako samostatné, a tudíž nemající vliv na platnost této Smlouvy.

7) Skutečnosti, které tato Smlouva neřeší, se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů s tímto souvisejících.

8) Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné vůle, nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.

9) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno a nájemce jedno vyhotovení.

Spolumajitelé Soutok s.r.o.

[redacted]

Datum: 27.12.2023

Datum: 24.12.2023

[redacted]

[redacted]

Jméno: Jan Diblík, za Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.

[redacted]

Funkce: jednatel

(„Nájemní smlouva 18ka“)

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

(1) **Prague City Golf, s.r.o.**

se sídlem Oddechová 886, Lipence, 155 31 Praha 5, IČO: 01484397, vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 207222

(„**PCG**“ nebo „**Nájemce**“)

a

(2) **Spolumajitelé Soutok s.r.o.**

se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 17208785, vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 368253

(„**SPMS**“ nebo „**Pronajímatel**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**Strany**“, nebo každý jednotlivě jako „**Strana**“)

PREAMBULE:

(A) PCG je provozovatel Golfového areálu o 18 jamkách v lokalitě Zbraslav a Lipence („**Golfový areál**“).

(B) SPMS je výlučným vlastníkem pozemků v k.ú. Lipence, na kterých se Golfový areál z části nachází.

(C) Strany uzavřely dohodu („**Dohoda**“), kterou ke dni 30. 9. 2025 ukončily nájem dle nájemní smlouvy ze dne 14. 8. 2013 uzavřené mezi pronajímateli i) slečnou Emilií Curryovou, r.č. 905819/4321, bytem Vodičkova 30/699, Praha 1, a ii) JUDr. Monikou Rutland, advokátkou rutland ježek, advokátní kancelář, ev. č. ČAK 3468, se sídlem Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika jednající jako správkyně dědictví po zemřelém prof. Josefu Bartoň - Dobenínovi, r.č. 200626/056, v České republice naposledy bytem na adrese Vodičkova 699/28, 110 00 Praha 1 – Nové Město na straně jedné a nájemcem Prague City Golf, s.r.o. tehdy se sídlem Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00, IČ: 014 84 397, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 207222 o nájmu pozemků v k.ú. Lipence a Zbraslav za účelem výstavby a provozování Golfového areálu („**Nájemní smlouva Golf**“), ve vztahu k pozemkům SPMS. Smluvní strany prohlašují, že obdobné dohody o ukončení Nájemní smlouvy Golf byly dnešního dne či před uzavřením této Smlouvy uzavřeny též s ostatními pronajímateli.

(D) Strany uzavírají tuto Smlouvu, aby po uzavření Dohody nově upravily práva PCG k částem pozemků ve vlastnictví SPMS a PCG mohl nadále provozovat Golfový areál i na těchto pozemcích.

PROTO STRANY SJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 2328/4, orná půda, o zapsané výměře 301 m^2;
- pozemek parc. č. 2306/11, ostatní plocha, o zapsané výměře 15.269 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/13, ostatní plocha, o zapsané výměře 30.694 m^2;

vše nacházející se v obci Praha, katastrální území Lipence, zapsáno na listu vlastnictví č. 2899 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky SPMS**").

1.2 Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou části Pozemků SPMS specifikované v geometrickém plánu, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy, a to:

- část pozemku parc. č. 2328/4, celý;
- část pozemku parc. č. 2306/11, celý;
- část pozemku parc č. 2328/13, část o výměře 17.742 m^2, geodetické zaměření b1;

(„**Předmět nájmu**")

1.3 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci do nájmu k dočasnému užívání Předmět nájmu za účelem provozování Golfového areálu v rámci podnikatelské činnosti Nájemce a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné ve výši stanovené v této Smlouvě.

2. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

2.1 Nájemce bude Předmět nájmu užívat výlučně pro účely provozování své obchodní činnosti, a to provozu Golfového areálu a obchodních činností s tím zpravidla a bezprostředně spojených, včetně souvisejících či doprovodných volnočasových aktivit, provozování gastro apod. s tím, že Nájemce se nesmí odchýlit od definice, určení a využití pozemků v katastru nemovitostí („**Účel nájmu**"). Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k Účelu nájmu.

2.2 Nájemce potvrzuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý pro Účel nájmu a není zapotřebí na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy. Pokud by bylo k užívání Předmětu nájmu pro Účel nájmu zapotřebí získat či prodloužit platnost jakékoliv veřejnoprávní povolení, tato povolení v plném rozsahu na své náklady zajistí Nájemce.

2.3 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně za Účelem nájmu. Není-li mezi Stranami v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce není oprávněn zřizovat na Předmětu nájmu jakékoli stavby, ani dočasného charakteru, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2.4 Nájemce je oprávněn provádět na Předmětu nájmu průzkumy, rozbory, studie a měření a pořizovat si veškerou dokumentaci týkající se Předmětu nájmu. K uvedeným činnostem je Nájemce oprávněn využít služeb třetích osob. Bude-li k těmto činnostem třeba souhlasu Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel tento souhlas udělit bez zbytečného odkladu.

2.5 Nájemce je oprávněn provádět stavební či jiné změny Předmětu nájmu za účelem provozování Golfového areálu na Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a jen na své náklady.

2.6 Nájemce může požádat Pronajímatele o souhlas s odpisováním provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu. K žádosti Nájemce předloží Pronajímateli popis technického zhodnocení a návrh písemné dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem, upravující odpisování technického zhodnocení. Návrh dohody bude obsahovat minimálně: definici technického zhodnocení vč. definice konkrétní části Předmětu nájmu, na které bylo zhodnocení provedeno, pořizovací cenu a datum uvedení do provozu. Pokud technické zhodnocení podléhalo schválení stavebního úřadu, přiloží Nájemce k návrhu dohody i příslušné schválení stavebního úřadu. Pronajímatel si může od Nájemce vyžádat doplňující podklady, pokud je pro vydání souhlasu s odpisováním považuje za důležité. Budou-li výše uvedené podmínky ze strany Nájemce splněny, Pronajímatel souhlas s odepisováním technického zhodnocení udělí a příslušnou dohodu s Nájemcem bez zbytečného odkladu uzavřou.

2.7 Nájemce je povinen po celou dobu nájmu dle této Smlouvy užívat Předmět nájmu řádně v souladu s platnými právními předpisy, včetně dodržování postupů k ochraně životního prostředí, a pouze

k účelu, k němuž budou Pozemky SPMS v příslušné době určeny. Pronajímatel není oprávněn bez souhlasu Nájemce měnit určení a účel Předmětu nájmu a jeho částí.

3. DOBA NÁJMU

3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. října 2025 do 30. listopadu 2055, přičemž tato doba může být prodloužena o další dobu písemným dodatkem k této Smlouvě, uzavřeným mezi Stranami nebo jejich právními nástupci. Nájemce má přednostní právo na prodloužení nájmu za podmínek, které si Strany v dobré víře sjednají, přičemž Pronajímatel a Nájemce se zavazují započít jednání nejpozději pět (5) let před uplynutím sjednané doby nájmu.

3.2 Před uplynutím sjednané doby nájmu může být nájem ukončen písemnou dohodou Stran.

3.3 Tato Smlouva může být rovněž ukončena písemnou výpovědí Nájemce nebo Pronajímatele v případech stanovených touto Smlouvou.

3.4 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v následujících případech a z následujících důvodů:

i. pokud Nájemce zjistí, že provozování Golfového areálu na Předmětu nájmu není možné s ohledem na technické, správní, právní nebo jiné překážky či obtíže a bude o těchto překážkách nebo obtížích zabraňujících provozování Golfového areálu na předmětných pozemcích informovat Pronajímatele;

ii. pokud se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilým pro využití jako Golfový areál;

iii. pokud Předmět nájmu v důsledku neodvratitelné události či živelné pohromy (vis maior) přestane být způsobilý k realizaci Účelu nájmu dle této Smlouvy z důvodu devastace Předmětu nájmu v rozsahu více než 50 % celkové rozlohy Předmětu nájmu;

iv. pokud Nájemce ztratí bez svého zavinění způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, tj. k provozování Golfového areálu;

v. v případě, že bude ukončena nájemní smlouva mezi Nájemcem a pronajímateli pozemků, na nichž se nachází zbývající část Golfového areálu.

3.5 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze v následujících případech a pouze z následujících důvodů:

i. Nájemce je po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného dle této Smlouvy a dlužné Nájemné nedoplatí ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po písemné výzvě Pronajímatele k jeho zaplacení.

ii. Nájemce hrubým způsobem porušuje své povinnosti dle této Smlouvy, čímž Strany rozumí toto:

a. přes písemné upozornění Pronajímatele Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě;

b. Nájemce provede takové změny Předmětu nájmu, kterými se změní charakter Předmětu nájmu v rozporu s Účelem nájmu uvedeným v této Smlouvě a neprovede nápravu ani po písemné výzvě Pronajímatele v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu stanoví;

c. Nájemce v rozporu s touto Smlouvou přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu se souhlasem Pronajímatele uvedeným v této Smlouvě či podmínkami uvedenými v této Smlouvě;

iii. insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce.

3.6 Nájemní vztah skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která začne běžet prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně, v případě

výpovědi Pronajímatele doručené v době od 1. 1. do 31. 7. z jiných důvodů, než je prodlení s placením nájemného však nájemní vztah neskončí dříve než posledního dne měsíce listopadu v rámci kalendářního roku, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci. Výpověď musí být druhé Straně doručena doporučenou poštou, datovou schránkou nebo předána osobně proti písemnému potvrzení příjmu. Skončí-li nájem písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodu, že Nájemce je o více než dva (2) měsíce v prodlení s placením nájemného a nájemné nedoplatí ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po písemné výzvě Pronajímatele, činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.7 Pronajímatel má kdykoliv v průběhu trvání nájmu dle této Smlouvy vyvolat s Nájemcem jednání o předčasnému ukončení nájmu, a to pokud hodlá na Pozemcích SPMS realizovat jiný záměr. Pronajímatel jednání vyvolá písemnou výzvou adresovanou Nájemci. Strany jsou následně povinny v dobré víře jednat o možnostech a podmínkách předčasného ukončení nájmu tak, aby byly v maximální možné míře ochráněny zájmy obou Stran. Bude-li záměrem Pronajímatele zpřístupnění Pozemků SPMS je povinen takový záměr předem konzultovat s Nájemcem a k realizaci takového záměru může Pronajímatel přistoupit pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Nájemce se zavazuje takový souhlas neodepřít v případě, že navrhované využití je objektivně slučitelné s využitím Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nedojde k omezení klientů Nájemce (na Předmětu nájmu se nalézá nezbytně nutná obslužná komunikace pro golf) a bude v maximálním možném rozsahu zajištěna bezpečnost osob. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že má obecný zájem na tom, aby do golfového areálu provozovaného v daném území měla přístup i širší veřejnost, avšak pouze bude-li zajištěna bezpečnost takových osob. Smluvní strany se současně dohodly, že bude-li záměr Pronajímatele realizovatelný pouze za současného přesunu odpališť golfového hřiště, umožní Nájemce realizaci záměru v případě, že veškeré náklady s tím spojené uhradí Pronajímatel či třetí osoba a současně dojde k uzavření příslušného dodatku k této Smlouvě zejména ve vztahu k vymezení Předmětu nájmu. Nájemce má současně možnost nájem dle této Smlouvy v uvedeném případě vypovědět.

4. NÁJEMNÉ

4.1 Strany se dohodly, že Nájemce bude za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy platit roční nájemné, které se bude skládat z pevné části a pohyblivé části nájemného („**Nájemné**"). Pevná část Nájemného je dohodou Stran stanovena ve výši 2,144 Kč (slovy: dvě koruny české a čtrnáct a čtyři desetiny haléře) ročně za nájem každého 1 m^2 výměry Předmětu nájmu, celkem 71.420 Kč a 93 haléřů za celý Předmět nájmu ročně („**Pevná část Nájemného**"). Pohyblivá část Nájemného byla dohodou Stran sjednána ve výši odpovídající dani z nemovitostí splatné ve vztahu k Předmětu nájmu dle platných právních předpisů v příslušném kalendářním roce, za které je nájemné placeno („**Pohyblivá část Nájemného**"). Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemné je Pronajímatel oprávněn navýšit o DPH v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4.2 Nájemce je povinen platit po dobu nájmu dle této Smlouvy Pevnou část Nájemného vypočítanou dle aktuální skutečné výměry Předmětu nájmu. Dojde-li z jakéhokoli důvodu během doby nájmu dle této Smlouvy ke snížení nebo zvýšení výměry Předmětu nájmu, bude Pevná část Nájemného vypočítávána ze skutečné výměry Předmětu nájmu užívaného Nájemcem.

4.3 Bude-li nájem dle této Smlouvy trvat pouze část roku, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli pouze poměrnou část Nájemného v závislosti na počtu měsíců, v nichž bude nájem v příslušném roce trvat.

4.4 Strany se dohodly, že výši Pevné části Nájemného může Pronajímatel každoročně upravit vždy s účinností od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem za minulý kalendářní rok. Nájemné v upravené výši je splatné na základě písemného oznámení Pronajímatele. Za základ této úpravy se bere vždy poslední stanovená výše Pevné části Nájemného, přičemž první úprava může být ze strany Pronajímatele provedena ke dni 1. července 2029.

4.5 Nájemce bere na vědomí, že pokud budou splněny podmínky stanovené zákonem o DPH v platném znění pro uplatnění DPH na sjednané Nájemné, je plně v pravomoci Pronajímatele, zda

DPH na Nájemné uplatní či ne.

4.6 Nájemce bude Pronajímatelům platit Nájemné v následujících splátkách, a to Pevná část Nájemného je splatná v měsíčních splátkách, každá ve výši 1/12 Pevné části Nájemného, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce, na který se nájem platí, dále Pohyblivá část Nájemného je splatná vždy k 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, na který se nájem platí, bezhotovostně příkazem k úhradě z účtu Nájemce na účet Pronajímatele, vedený u Raiffeisenbank, a.s., Praha, č.ú.: 7787229002/5500. Dojde-li v průběhu nájmu ke změně názvu a čísla účtu, sdělí Pronajímatel písemně tuto skutečnost Nájemci a Nájemce se zavazuje poukazovat dále nájemné na účet, jehož označení mu bylo tímto způsobem sděleno. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se u Pevné části Nájemného považuje první kalendářní den příslušného měsíce, u Pohyblivé části Nájemného pak 31. 12. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel vystaví Nájemci vždy ke dni uskutečnění zdanitelného plnění daňový doklad se splatností do patnácti kalendářních dní ode dne vystavení daňového dokladu; splatnost Pohyblivé části Nájemného nenastane dříve než 10 dní od doručení příslušného daňového dokladu Nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání finančních prostředků na účet Pronajímatele.

4.7 Platby za dodávky a služby poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu budou Nájemcem hrazeny v průběhu celé doby nájmu přímo příslušným třetím osobám poskytujícím dodávky a služby, a to ve lhůtách stanovených těmito třetími osobami. Nájemce je povinen uhradit veškeré platby za dodávky a služby ke dni ukončení nájmu a informovat třetí osoby o jeho ukončení odebírání těchto dodávek a služeb k tomuto dni. Na žádost Pronajímatele je při ukončení nájmu dle této Smlouvy Nájemce povinen poskytnout součinnost nezbytnou pro převod poskytovaných služeb na Pronajímatele nebo na jimi určenou třetí osobu.

4.8 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY

5.1 Pronajímatel prohlašuje a zaručuje se, že je jediným vlastníkem Předmětu nájmu, že Předmět nájmu není zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny ani žádnými jinými právy třetích osob, včetně nájmů, jež by jakýmkoliv způsobem mohly omezit právo Nájemce založené touto Smlouvou, s výjimkou práv zjistitelných ze stavu zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku uzavření této Smlouvy a případných věcných břemen vzniklých ze zákona a nezapsaných v katastru nemovitostí, přičemž Pronajímatel prohlašuje, že mu k okamžiku uzavření této Smlouvy žádná taková omezení nezapsaná v katastru nemovitostí nejsou známa.

5.2 Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují, že Nájemce byl seznámen se současným stavem Předmětu nájmu, jeho technickými vlastnostmi a parametry, jakož i s dalšími podstatnými skutečnostmi týkajícími se Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že se Předmět nájmu nachází v záplavovém území.

5.3 Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují a činí nesporným, že předmět, jakož i Účel nájmu, jsou pro účely této Smlouvy dostatečně určitým způsobem specifikovány v rámci této Smlouvy a Strany nemají ohledně určitosti a srozumitelnosti těchto náležitostí Smlouvy žádných pochybností.

6. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

6.1 Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce dosud užívá Předmět nájmu na základě Nájemní smlouvy Golf, se Strany dohodly na tom, že nebude docházet k formálnímu předání Předmětu nájmu Nájemci a Předmět nájmu se považuje za předaný Nájemci ke dni uzavření této Smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na Předmětu nájmu vzniklé porušením povinností Nájemce, dále za škody na věcech umístěných v Předmětu nájmu, za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

6.2 Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu. V tomto ohledu se Pronajímatel zavazuje, že neučiní jakékoliv právní jednání či jiné kroky, které by mohly vážně narušit užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Není porušením této povinnosti ze strany

Pronajímatele, pokud dojde k výstavbě stavby či cesty na Předmětu nájmu nebo užívání či změny Předmětu nájmu jinou osobou jakýmkoli způsobem na základě výzvy či rozhodnutí orgánu státní správy v souladu s platnými právními předpisy, jestliže Pronajímatel v rámci případných řízení před správními orgány postupuje z titulu svého vlastnického práva přiměřeně tak, aby k narušení užívání Předmětu nájmu za Účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě došlo co nejméně. Pronajímatel se však zavazuje bez zbytečného odkladu, co se o hrozbě takového omezení dozví, o tom písemně informovat Nájemce a umožnit mu nahlédnout do relevantních dokladů s tím, že Nájemce je oprávněn se takovému hrozícímu omezení prostřednictvím Pronajímatele bránit a Pronajímatel se zavazuje takovou obranu Nájemci umožnit.

6.3 Dojde-li ke změně vlastnictví k Předmětu nájmu, není Nájemce oprávněn z tohoto důvodu vypovědět tuto Smlouvu.

6.4 Pronajímatel se zavazuje písemně informovat Nájemce o svém úmyslu převést vlastnické právo k částem Pozemků SPMS, které jsou vymezeny v Příloze č. 2 této Smlouvy, popř. k spoluvlastnickému podílu na těchto částech Pozemků SPMS na třetí osobu a sdělit mu podmínky takového převodu vlastnického práva, a to alespoň šedesát (60) dní před plánovaným převodem vlastnického práva. Pakliže Nájemce projeví zájem vlastnické právo k těmto částem Pozemků SPMS, jejich části, popř. ke spoluvlastnickému podílu k těmto částem Pozemků SPMS za daných podmínek nabýt a prokáže, že je schopen dané podmínky splnit, Pronajímatel se zavazuje na Nájemce části Pozemků SPMS, popř. spoluvlastnický podíl k částem Pozemků SPMS za těchto podmínek převést (předkupní právo Nájemce); toto ustanovení se však neuplatní, pokud se bude jednat o převod do vlastnictví územního samosprávného celku (zejména hl. m. Prahy nebo městské části Praha Lipence), jakéhokoliv subjektu, který je vlastněn či ovládán územním samosprávným celkem či státem, společnosti ze stejné skupiny jako je SPMS nebo Evě Curryové či PhDr. Emily Brickel-Curryové anebo společnostem, které ovládají. V případě, že Pronajímatel poruší některou ze svých povinností sjednaných v tomto odst. Smlouvy, zavazuje se uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé takové porušení, přičemž nárok na náhradu škody tím není dotčen.

6.5 Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícím provedené výstavbě Golfového areálu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se Strany nedohodnou jinak. Nájemce nemá při ukončení nájmu právo požadovat na Pronajímateli náhradu za zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených do Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak či nestanoví-li jinak tato Smlouva.

6.6 Nájemce je povinen dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany včetně protipožárního zajištění Předmětu nájmu a další obecně závazné právní předpisy související s jeho činností. Nájemce odpovídá v tomto smyslu i za osoby a vozidla zdržující se s jeho vědomím na Předmětu nájmu.

6.7 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy upravujícími řádný způsob užívání Předmětu nájmu a na vlastní náklady zajistit revize vyhrazených technických zařízení umístěných na Předmětu nájmu.

6.8 Není-li mezi Stranami sjednáno v této Smlouvě jinak, Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce si je vědom toho, že podnájem musí být vždy sjednán tak, že skončí nejpozději v okamžiku ukončení nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy, že podnájemce musí být způsobilý užívat Předmět nájmu řádným způsobem a že Nájemce nemůže převést na podnájemce více práv než má sám na základě této Smlouvy. Podnájemci nejsou oprávněni činit jakékoli změny na Předmětu nájmu, pokud nebude v konkrétním případě mezi Stranami dohodnuto jinak.

6.9 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, je Nájemce oprávněn postoupit či převést jakákoli práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či s nimi jinak nakládat pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž Pronajímatel touto Smlouvou uděluje svůj souhlas s podnájmem či užíváním Předmětu podnájmu ze strany subjektů, které jsou ovládány stejnou osobou jako Nájemce či s Nájemcem tvoří koncern. Za porušení tohoto ustanovení ani ustanovení

čl. 6.8. této Smlouvy se nepovažují smlouvy o užívání Předmětu nájmu nebo jeho části uzavírané Nájemcem s golfovými kluby, spolupracujícími s Nájemcem, jakož i smlouvy o krátkodobém (ne delším než 5 po sobě jdoucích dnů) podnájmu Golfového areálu nebo jeho části pro účely pořádání golfového turnaje nebo jiné společenské či sportovní akce, smlouvy o pronajímání billboardů. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn osobě, se kterou tvoří koncern ve smyslu platných právních předpisů, postoupit či převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, udělit jí podnájem k Předmětu nájmu nebo jeho části nebo takovou osobu pověřit výkonem managementu a provozování Golfového areálu. Dostavbou, opravami, rozšířením, rekonstrukcí či modernizací Golfového areálu je Nájemce oprávněn pověřit jakoukoli osobu dle svého výlučného uvážení.

6.10 Dojde-li po dobu nájmu dle této Smlouvy ke změně vlastnictví k Předmětu nájmu nebo jeho části, vstupuje nabyvatel do právního postavení Pronajímatele, tj. do všech práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy.

6.11 Nájemce je povinen zabezpečovat pravidelnou údržbu Předmětu nájmu a pořádek ve vztahu k jednotlivým Pozemkům SPMS, a to včetně odvozu a úklidu nepovolených skládek vlastním nákladem. Nájemce je povinen označit Předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu tak, aby nemohl být považován za veřejné prostranství (např. soukromý pozemek) a je povinen přiměřeným způsobem zajistit ostrahu předmětu nájmu nebo jeho částí.

6.12 Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o jakýchkoliv změnách či zásazích třetích osob týkajících se Předmětu nájmu a bez zbytečného prodlení přijmout nezbytná opatření k ochraně práv a oprávněných zájmů Pronajímatele. Nájemce se zavazuje pronajatý pozemek ekologicky nezatížit.

6.13 Nájemce je povinen pojistit a odpovídajícím způsobem zabezpečit svůj majetek umístěný na Předmětu nájmu. Nájemce je zejména povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu, na jejímž základě bude pojištěna odpovědnost Nájemce za škodu na životě, zdraví a majetku způsobenou jeho provozní činností (podnikatelská rizika), kde horní hranice pojistného plnění bude činit alespoň 10.000.000,- Kč. Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen uzavření předmětné pojistné smlouvy bez zbytečného odkladu prokázat. Pokud by byla Pronajímateli soudem pravomocně uložena povinnost k úhradě škody způsobené provozní činností Nájemce v Golfovém areálu, zavazuje se Nájemce zaplatit příslušnou částku Pronajímateli. Pronajímatel neodpovídají za jakékoli škody v souvislosti se skutečností uvedenou v čl. 5.2 výše a nejsou povinni uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

6.14 Nájemce se zavazuje předem písemně informovat Pronajímatele o svém úmyslu převést obchodní podíl společnosti Nájemce či jeho část na třetí osobu.

6.15 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli kroků směřujících k omezení vlastnických práv Pronajímatele.

6.16 Stavební a jiné větší úpravy Předmětu nájmu než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, přičemž Strany se pro ten který případ zároveň dohodnou, kdo bude hradit náklady na takové úpravy. Po skončení Nájmu Nájemce ponechá v Předmětu nájmu ty úpravy, které provedl se souhlasem Pronajímatele, nebude-li dohodnuto jinak.

7. DORUČOVÁNÍ

7.1 Pokud není explicitně v této Smlouvě uvedeno jinak, veškerá komunikace mezi Stranami, zvláště notifikace nebo oznámení dle této Smlouvy musí být prováděny písemně a doručeny druhé Straně na adresy uvedené níže, a to výlučně (i) osobním předáním, (ii) uznávanou poštovní službou prostřednictvím doporučené zásilky, (iii) kurýrní službou, která umožňuje potvrzení o doručení nebo (iv) do datové schránky, a vždy v kopii na e-mail, který je uveden níže. Notifikace provedená jednou z metod (i) až (iv) výše bude považována za řádně doručenou zamýšlené Straně:

(a) V případě osobního doručení, po předání notifikace nebo oznámení osobou, která je pověřena adresovanou Stranou k převzetí notifikace nebo oznámení;

(b) V případě doručení doporučenou zásilkou, po převzetí Stranou nebo, pokud Strana zásilku

nepřevezme, (i) po uplynutí třetího pracovního dne od data uložení dokumentu na poště, nebo (ii) v den, kdy Strana odmítne doručení, přičemž bude doručení poštou potvrzeno dodejkou;

(c) V případě doručení kurýrem, po převzetí příslušnou Stranou, anebo pokud Strana zásilku nepřevezme, po uplynutí druhého pracovního dne od data předání notifikace/oznámení kurýrovi k doručení;

(d) V případě doručení do datové schránky se oznámení nebo notifikace považuje za doručenou pátým dnem po dodání zprávy do datové schránky (doručení fikcí).

7.2 Doručovací údaje Pronajímatele jsou:

Společnost: **Prague City Golf, s.r.o.**

K rukám: [redacted]

Adresa: [redacted]

Identifikátor datové schránky: [redacted]

E-mailová adresa: [redacted]

7.3 Doručovací údaje Nájemce jsou:

Společnost: Spolumajitelé Soutok s.r.o.

K rukám: [redacted]

Adresa: [redacted]

Identifikátor datové schránky: [redacted]

E-mailová adresa: [redacted]

7.4 Strany bez zbytečného prodlení oznámí druhé Straně jakékoli změny v doručovacích údajích doporučenou poštou anebo do datové schránky.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti 1. ledna 2025.

8.2 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

8.3 Tuto Smlouvu lze měnit anebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.

8.4 Všechna práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce Stran.

8.5 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy nebo budoucí ustanovení této Smlouvy bude shledáno zcela nebo zčásti neplatným či nevymahatelným, popř. přestane být platným či vymahatelným kdykoli později, platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím nebude nijak dotčena, pokud toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude moci být odděleno od ostatních ustanovení této Smlouvy. Totéž platí v případě, že se ukáže mezera v ustanovcních této Smlouvy. Příslušné neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nebo mezera budou nahrazeny odpovídající úpravou, která, jak jen to bude právně možné, nahradí úpravu, kterou Strany zamýšlely nebo by s ohledem na úmysl a účel této Smlouvy zamýšlely, pokud by příslušnou otázku zvažovaly.

8.6 Strany se zavazují řešit případné neshody či spory vyplývající z této Smlouvy především smírnou cestou. Pokud nebude možno smírného řešení dosáhnout, budou případné spory vyplývající z této Smlouvy rozhodovány obecnými soudy České republiky.

8.7 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, nese každá ze Stran své náklady, jež jí vznikly nebo vzniknou v souvislosti s uzavřením a realizací této Smlouvy.

8.8 Tato Smlouva byla sepsána ve (4) vyhotoveních v českém jazyce, vždy s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení.

8.9 Nedílnou součást této Smlouvy tvoří následující přílohy:

i. Příloha č. 1 – Plán Předmětu nájmu;

ii. Příloha č. 2 – Plán pozemků, k nimž je sjednáno předkupní právo;

8.10 Strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy seznámily, obsahu porozuměly a souhlasí s ním, na důkaz čehož připojují své podpisy:

(podpisy následují na další straně)

NA DŮKAZ ČEHOŽ STRANY K TÉTO NÁJEMNÍ SMLOUVĚ PŘIPOJILY SVÉ PODPISY:

Pronajímatel:

Místo: Praha

Datum: 6/7/2026

[redacted]

Jméno: JUDr. Jan Diblík
Funkce: jednatel

Nájemce:

Místo: Praha

Datum: 6/7/2026

[redacted]

Jméno: Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Funkce: jednatel


2309/28
1001
2306/1
2306/3
1003/2
1003/2
4.


1004/1
1007/2
1004/2
1004/3
2309/23
2309/5
2309/9
2309/10
2938/2
2325/4
2325/1
2326/3
2326/1
2328/12
2328/1
2327/1
2936/2
2936/1
2934/1
2934/2
2933/5
885/1
885/2
1007/1
2309/8
2307
2328/3

(„Nájem potok cvičná 9ka“)

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

(1) Prague City Golf, s.r.o.

se sídlem Oddechová 886, Lipence, 155 31 Praha 5, IČO: 01484397, vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 207222

(„**PCG**“ nebo „**Nájemce**“)

a

(2) Spolumajitelé Soutok s.r.o.

se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 17208785, vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 368253

(„**SPMS**“ nebo „**Pronajímatel**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**Strany**“, nebo každý jednotlivě jako „**Strana**“)

PREAMBULE:

(A) Strany uzavřely dne ~~[doplnit]~~ 6.1.2026 nájemní smlouvu, kterou sjednaly nájem a podnájem pozemků v k.ú. Lipence a Zbraslav za účelem provozu Cvičné 9ky („**Nájemní smlouva Cvičná 9ka**“).

(B) Strany uzavírají tuto Smlouvu, aby z Nájemní smlouvy Cvičná 9ka vyčlenily nájem pozemků parc. č. 2326/3, 2328/3, 2328/13, 2328/10, 2328/11 a 2328/12, vše v k.ú. Lipence („**Pozemky potok**“) do této samostatné Smlouvy.

(C) Ke dni zahájení nájmu Pozemků potok dle této Smlouvy končí nájem Pozemků potok dle Nájemní smlouvy Cvičná 9ka.

PROTO STRANY SJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 2326/3, ostatní plocha, o zapsané výměře 2.781 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/3, orná půda, o zapsané výměře 186 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/13, ostatní plocha, o zapsané výměře 30.694 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/10, ostatní plocha, o zapsané výměře 527 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/11, vodní plocha, o zapsané výměře 214 m^2;
- pozemek parc. č. 2328/12, orná půda, o zapsané výměře 455 m^2;
- vše nacházející se v obci Praha, katastrální území Lipence, zapsáno na listu vlastnictví č. 2899 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

(„**Pozemky potok**“).

1.2 Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou tyto Pozemky potok, resp. jejich části dle plánu, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy:

- pozemek parc. č. 2326/3, celý;

- pozemek parc. č. 2328/3, celý;
- pozemek parc. č. 2328/13, část o výměře 8.193 m^2; geodetické označení z;
- pozemek parc. č. 2328/10, celý;
- pozemek parc. č. 2328/11, celý;
- pozemek parc. č. 2328/12, celý;

vše v katastrálním území Lipence

(„**Předmět nájmu**“).

1.3 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci do nájmu k dočasnému užívání Předmět nájmu za účelem provozování Cvičné 9ky v rámci podnikatelské činnosti Nájemce a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné ve výši stanovené v této Smlouvě.

2. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

2.1 Nájemce bude Předmět nájmu užívat výlučně pro účely provozování své obchodní činnosti, a to provozu Cvičné 9ky a činností s tím zpravidla a bezprostředně spojených, zejména doprovodných sportovních a volnočasových aktivit a provozování gastro zařízení („**Účel nájmu**“). Provozem Cvičné 9ky se rozumí provoz golfového hřiště o nejvýše 9ti jamkách. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k Účelu nájmu.

2.2 Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s provozováním Cvičné 9ky areálu Nájemcem na Předmětu nájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu, který umožňuje jeho užívání k Účelu nájmu a že na Předmětu nájmu není pro účely jeho užívání k Účelu nájmu zapotřebí provádět žádné faktické úpravy či právní kroky.

2.3 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně za Účelem nájmu. Není-li mezi Stranami v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce není oprávněn zřizovat na Předmětu nájmu jakékoli stavby, ani dočasného charakteru, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2.4 Nájemce je oprávněn provádět na Předmětu nájmu průzkumy, rozbory, studie a měření a pořizovat si veškerou dokumentaci týkající se Předmětu nájmu. K uvedeným činnostem je Nájemce oprávněn využít služeb třetích osob. Bude-li k těmto činnostem třeba souhlasu Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel tento souhlas udělit či jej zajistit bez zbytečného odkladu.

2.5 Nájemce je povinen po celou dobu nájmu dle této Smlouvy užívat Předmět nájmu řádně v souladu s platnými právními předpisy, včetně dodržování postupů k ochraně životního prostředí, a pouze k účelu, k němuž bude Předmět nájmu v příslušné době určen.

3. DOBA NÁJMU

3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. června 2026 do 31. prosince 2035.

3.2 Před uplynutím sjednané doby nájmu dle článku 3.1 výše může být nájem ukončen písemnou dohodou obou Stran.

3.3 Tato Smlouva může být rovněž ukončena písemnou výpovědí Nájemce nebo Pronajímatele v případech stanovených touto Smlouvou.

3.4 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v následujících případech a z následujících důvodů:

i. pokud se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilým pro využití jako Cvičná 9ka;

ii. pokud Předmět nájmu v důsledku neodvratitelné události či živelné pohromy (vis maior) přestane být způsobilý k realizaci Účelu nájmu dle této Smlouvy z důvodu devastace Předmětu nájmu v rozsahu více než 50 % celkové rozlohy Předmětu nájmu;

iii. pokud Nájemce ztratí bez svého zavinění způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, tj. k provozování Cvičné 9ky.

3.5 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze v následujících případech

a pouze z následujících důvodů:

i. Nájemce je po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného dle této Smlouvy a nájemné nedoplatí ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po písemné výzvě Pronajímatele k jeho zaplacení.

ii. Nájemce hrubým způsobem porušuje své povinnosti dle této Smlouvy, čímž Strany rozumí toto:

a. přes písemné upozornění Pronajímatele Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě;

b. Nájemce provede takové změny Předmětu nájmu, kterými se změní charakter Předmětu nájmu v rozporu s Účelem nájmu uvedeným v této Smlouvě a neprovede nápravu ani po písemné výzvě Pronajímatele v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu stanoví;

c. Nájemce v rozporu s touto Smlouvou přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu se souhlasem Pronajímatele uvedeným v této Smlouvě či podmínkami uvedenými v této Smlouvě;

d. insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce.

3.6 Nájemní vztah skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která začne běžet prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Straně, v případě výpovědi Pronajímatele doručené v době od 1.1. do 31.7. z jiných důvodů, než je prodlení s placením nájemného však nájemní vztah neskončí dříve než posledního dne měsíce listopadu v rámci kalendářního roku, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci. Výpověď musí být druhé Straně doručena doporučenou poštou, datovou schránkou nebo předána osobně proti písemnému potvrzení příjmu. Skončí-li nájem písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodu, že Nájemce je o více než dva (2) měsíce v prodlení s placením nájemného a nájemné nedoplatí ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů po písemné výzvě Pronajímatele, činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.7 Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu či její část výpovědí bez uvedení důvodu doručenou Pronajímateli nejpozději 30. září kalendářního roku. Nájem skončí uplynutím výpovědní doby, která v takovém případě skončí k 30. září následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn takto vypovědět Smlouvu nejdříve v roce 2029.

4. NÁJEMNÉ

4.1 Strany se dohodly, že Nájemce bude za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy platit roční nájemné, které se bude skládat z pevné části a pohyblivé části nájemného („**Nájemné**“). Pevná část Nájemného je dohodou Stran stanovena ve výši 2,144 Kč (slovy: dvě koruny a čtrnáct a čtyři desetiny haléře) ročně za nájem každého 1 m^2 výměry Předmětu nájmu, celkem 26.491,26 Kč(dvacet šest tisíc čtyři sta devadesát jedna korun českých dvacet šest haléřů) za celý Předmět nájmu ročně („**Pevná část Nájemného**“). Pohyblivá část Nájemného byla dohodou Stran sjednána ve výši odpovídající dani z nemovitostí splatné ve vztahu k Předmětu nájmu dle platných právních předpisů v příslušném kalendářním roce, za které je nájemné placeno („**Pohyblivá část Nájemného**“). Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemné je Pronajímatel oprávněn navýšit o DPH v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4.2 Nájemce je povinen platit po dobu nájmu dle této Smlouvy Pevnou část Nájemného vypočítanou dle aktuální skutečné výměry Předmětu nájmu. Dojde-li z jakéhokoli důvodu během doby nájmu dle této Smlouvy ke snížení nebo zvýšení výměry Předmětu nájmu, bude Pevná část Nájemného vypočítávána ze skutečné výměry Předmětu nájmu užívaného Nájemcem.

4.3 Bude-li nájem dle této Smlouvy trvat pouze část roku, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli pouze poměrnou část Nájemného v závislosti na počtu měsíců, v nichž bude nájem v příslušném roce trvat.

4.4 Strany se dohodly, že výši Pevné části Nájemného může Pronajímatel každoročně upravit vždy

s účinností od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem za minulý kalendářní rok. Nájemné v upravené výši je splatné na základě písemného oznámení Pronajímatele. Za základ této úpravy se bere vždy poslední stanovená výše Pevné části Nájemného, přičemž první úprava může být ze strany Pronajímatele provedena ke dni 1. července 2027.

4.5 Nájemce bere na vědomí, že pokud budou splněny podmínky stanovené zákonem o DPH v platném znění pro uplatnění DPH na sjednané Nájemné, je plně v pravomoci Pronajímatele, zda DPH na Nájemné uplatní či ne.

4.6 Nájemce bude Pronajímateli platit Nájemné v následujících splátkách, a to Pevná část Nájemného je splatná v měsíčních splátkách, každá ve výši 1/12 Pevné části Nájemného, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce, na který se nájem platí, dále Pohyblivá část Nájemného je splatná vždy k 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, na který se nájem platí, bezhotovostně příkazem k úhradě z účtu Nájemce na účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., Praha, č.ú.: 21859842/0800. Dojde-li v průběhu nájmu ke změně názvu a čísla účtu, sdělí Pronajímatel písemně tuto skutečnost Nájemci a Nájemce se zavazuje poukazovat dále nájemné na účet, jehož označení mu bylo tímto způsobem sděleno. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se u Pevné části Nájemného považuje první kalendářní den příslušného měsíce, u Pohyblivé části Nájemného pak 31. 12. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel vystaví Nájemci vždy ke dni uskutečnění zdanitelného plnění daňový doklad se splatností do patnácti kalendářních dní ode dne vystavení daňového dokladu; splatnost Pohyblivé části Nájemného nenastane dříve než 10 dní od doručení příslušného daňového dokladu Nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání finančních prostředků na účet Pronajímatele.

4.7 Platby za dodávky a služby poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu budou Nájemcem hrazeny v průběhu celé doby nájmu přímo příslušným třetím osobám poskytujícím dodávky a služby, a to ve lhůtách stanovených těmito třetími osobami. Nájemce je povinen uhradit veškeré platby za dodávky a služby ke dni ukončení nájmu a informovat třetí osoby o jeho ukončení odebírání těchto dodávek a služeb k tomuto dni. Na žádost Pronajímatele je při ukončení nájmu dle této Smlouvy Nájemce povinen poskytnout součinnost nezbytnou pro převod poskytovaných služeb na Pronajímatele nebo na jimi určenou třetí osobu.

4.8 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY

5.1 Pronajímatel prohlašuje a zaručuje se, že je:

(a) jediným vlastníkem Pozemků potok, které jsou Předmětem nájmu;

(b) a že Předmět nájmu není zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny ani žádnými jinými právy třetích osob, včetně nájmů, jež by jakýmkoliv způsobem mohly omezit právo Nájemce založené touto Smlouvou s výjimkami uvedenými výslovně v této Smlouvě anebo zjistitelnými z katastru nemovitostí anebo zřízenými ze zákona.

5.2 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je zatížen následujícími právy třetích osob:

i. právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě založené smlouvou o zřízení věcného břemene k pozemku parc. č. 886/26 v k.ú. Zbraslav, ze dne 7.12.2005. Oprávněným z věcného břemene je společnost Telefónica Czech Republic, a.s.

ii. věcným břemenem ve prospěch PREdistribuce, a.s. zatěžujícím část pozemku parc. č. 2326/3, a to za účelem umístění a provozování součásti distribuční soustavy – podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení.

iii. ostatními výše neuvedenými právy, pokud jsou zjistitelná z evidence katastru nemovitostí anebo z faktického umístění stavby či vedení inženýrských sítí přes Předmět nájmu.

5.3 Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují, že Nájemce byl seznámen se současným stavem Předmětu nájmu, jeho technickými vlastnostmi a parametry, jakož i s dalšími podstatnými skutečnostmi týkajícími se Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že se Předmět nájmu nachází v záplavovém území.

5.4 Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují a činí nesporným, že Předmět nájmu, jakož i Účel nájmu, jsou pro účely této Smlouvy dostatečně určitým způsobem specifikovány v rámci této Smlouvy a Strany nemají ohledně určitosti a srozumitelnosti těchto náležitostí Smlouvy žádných pochybností.

6. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

6.1 Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce dosud užívá Předmět nájmu na základě Nájemní smlouvy Golf, se Strany dohodly na tom, že nebude docházet k formálnímu předání Předmětu nájmu Nájemci a Předmět nájmu se považuje za předaný Nájemci ke dni uzavření této Smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na Předmětu nájmu vzniklé porušením povinností Nájemce, dále za škody na věcech umístěných v Předmětu nájmu, za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

6.2 Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu. V tomto ohledu se Pronajímatel zavazuje, že neučiní jakékoliv právní jednání či jiné kroky, které by mohly narušit užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Není porušením této povinnosti ze strany Pronajímatele, pokud dojde k výstavbě stavby či cesty na Předmětu nájmu nebo užívání či změny Předmětu nájmu jinou osobou jakýmkoli způsobem na základě výzvy či rozhodnutí orgánu státní správy v souladu s platnými právními předpisy, jestliže Pronajímatel v rámci případných řízení před správními orgány postupuje z titulu svého vlastnického práva přiměřeně tak, aby k narušení užívání Předmětu nájmu za Účelem nájmu sjednaným v této Smlouvě došlo co nejméně. Pronajímatel se však zavazuje bez zbytečného odkladu, co se o hrozbě takového omezení dozví, o tom písemně informovat Nájemce a umožnit mu nahlédnout do relevantních dokladů s tím, že Nájemce je oprávněn se takovému hrozícímu omezení prostřednictvím Pronajímatele bránit a Pronajímatel se zavazuje takovou obranu Nájemci umožnit.

6.3 Dojde-li ke změně vlastnictví k Předmětu nájmu, není Nájemce oprávněn z tohoto důvodu vypovědět tuto Smlouvu.

6.4 Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícím provedené výstavbě Golfového areálu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se Strany nedohodnou jinak. Nájemce nemá při ukončení nájmu právo požadovat na Pronajímateli náhradu za zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených do Předmětu nájmu, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak.

6.5 Nájemce je povinen dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany včetně protipožárního zajištění Předmětu nájmu a další obecně závazné právní předpisy související s jeho činností. Nájemce odpovídá v tomto smyslu i za osoby a vozidla zdržující se s jeho vědomím na Předmětu nájmu.

6.6 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy upravujícími řádný způsob užívání Předmětu nájmu a na vlastní náklady zajistit revize vyhrazených technických zařízení umístěných na Předmětu nájmu.

6.7 Není-li mezi Stranami sjednáno v této Smlouvě jinak, Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část do podnájmu či užívání pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž Pronajímatel touto Smlouvou uděluje svůj souhlas s podnájmem či užíváním Předmětu podnájmu ze strany subjektů, které jsou ovládány stejnou osobou jako Nájemce či s ním tvoří koncern. Nájemce si je vědom toho, že podnájem musí být vždy sjednán tak, že skončí nejpozději v okamžiku ukončení nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy, že podnájemce/uživatel musí být způsobilý užívat Předmět nájmu řádným způsobem a že Nájemce nemůže převést na podnájemce více práv než má sám na základě této Smlouvy. Podnájemci nejsou oprávněni činit jakékoli změny na Předmětu nájmu, pokud nebude v konkrétním případě mezi Stranami dohodnuto jinak.

6.8 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, je Nájemce oprávněn postoupit či převést jakákoli práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či s nimi jinak nakládat pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Za porušení tohoto ustanovení ani ustanovení čl. 6.8. této Smlouvy se nepovažují smlouvy o užívání Předmětu nájmu nebo jeho části uzavírané Nájemcem s golfovými kluby, spolupracujícími s Nájemcem, jakož i smlouvy o krátkodobém (ne delším než 5 po sobě jdoucích dnů) podnájmu Golfového areálu nebo jeho části pro účely pořádání golfového turnaje nebo jiné společenské či sportovní akce, smlouvy o pronajímání billboardů. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn osobě, se kterou tvoří koncern ve smyslu platných právních předpisů, postoupit či převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, udělit jí podnájem k Předmětu nájmu nebo jeho části nebo takovou osobu pověřit výkonem managementu a provozování Golfového areálu. Opravami, rekonstrukcí či modernizací Golfového areálu je Nájemce oprávněn pověřit jakoukoli osobu dle svého výlučného uvážení.

6.9 Dojde-li po dobu nájmu dle této Smlouvy ke změně vlastnictví k Předmětu nájmu nebo jeho části, vstupuje nabyvatel do právního postavení Pronajímatele, tj. do všech práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy.

6.10 Nájemce je povinen zabezpečovat pravidelnou údržbu Předmětu nájmu a pořádek ve vztahu k Předmětu nájmu, a to včetně odvozu a úklidu nepovolených skládek vlastním nákladem. Nájemce je povinen označit Předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu tak, aby nemohl být považován za veřejné prostranství (např. soukromý pozemek) a je povinen přiměřeným způsobem zajistit ostrahu předmětu nájmu nebo jeho částí.

6.11 Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o jakýchkoliv změnách či zásazích třetích osob týkajících se Předmětu nájmu a bez zbytečného prodlení přijmout nezbytná opatření k ochraně práv a oprávněných zájmů Pronajímatele. Nájemce se zavazuje pronajatý pozemek ekologicky nezatížit.

6.12 Nájemce je povinen pojistit a odpovídajícím způsobem zabezpečit svůj majetek umístěný na Předmětu nájmu. Nájemce je zejména povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu, na jejímž základě bude pojištěna odpovědnost Nájemce za škodu na životě, zdraví a majetku způsobenou jeho provozní činností (podnikatelská rizika), kde horní hranice pojistného plnění bude činit alespoň 10.000.000,- Kč. Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen uzavření předmětné pojistné smlouvy bez zbytečného odkladu prokázat. Pokud by byla Pronajímateli soudem pravomocně uložena povinnost k úhradě škody způsobené provozní činností Nájemce v Golfovém areálu, zavazuje se Nájemce zaplatit příslušnou částku Pronajímateli. Pronajímatel neodpovídají za jakékoli škody v souvislosti se skutečností uvedenou v čl. 5.2 výše a nejsou povinni uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

6.13 Nájemce se zavazuje předem písemně informovat Pronajímatele o svém úmyslu převést obchodní podíl společnosti Nájemce či jeho část na třetí osobu.

6.14 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli kroků směřujících k omezení vlastnických práv Pronajímatele.

6.15 Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby Pozemek p.č. 886/26 (parkoviště) byl užíván pouze pro účely této Smlouvy jako parkoviště.

6.16 Stavební a jiné větší úpravy Předmětu nájmu než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, přičemž Strany se pro ten který případ zároveň dohodnou, kdo bude hradit náklady na takové úpravy. Po skončení Nájmu/Podnájmu Nájemce ponechá v Předmětu nájmu ty úpravy, které provedl se souhlasem Pronajímatele, nebude-li dohodnuto jinak.

7. DORUČOVÁNÍ

7.1 Pokud není explicitně v této Smlouvě uvedeno jinak, veškerá komunikace mezi Stranami, zvláště notifikace nebo oznámení dle této Smlouvy musí být prováděny písemně a doručeny druhé Straně na adresy uvedené níže, a to výlučně (i) osobním předáním, (ii) uznávanou poštovní službou prostřednictvím doporučené zásilky, (iii) kurýrní službou, která umožňuje potvrzení o doručení

nebo (iv) do datové schránky, a vždy v kopii na e-mail, který je uveden níže. Notifikace provedená jednou z metod (i) až (iv) výše bude považována za řádně doručenou zamýšlené Straně:

(a) V případě osobního doručení, po předání notifikace nebo oznámení osobou, která je pověřena adresovanou Stranou k převzetí notifikace nebo oznámení;

(b) V případě doručení doporučenou zásilkou, po převzetí Stranou nebo, pokud Strana zásilku nepřevezme, (i) po uplynutí třetího pracovního dne od data uložení dokumentu na poště, nebo (ii) v den, kdy Strana odmítne doručení, přičemž bude doručení poštou potvrzeno dodejkou;

(c) V případě doručení kurýrem, po převzetí příslušnou Stranou, anebo pokud Strana zásilku nepřevezme, po uplynutí druhého pracovního dne od data předání notifikace/oznámení kurýrovi k doručení;

(d) V případě doručení do datové schránky se oznámení nebo notifikace považuje za doručenou pátým dnem po dodání zprávy do datové schránky (doručení fikcí).

7.2 Doručovací údaje Pronajímatele jsou:

Společnost: **Prague City Golf, s.r.o.**

K rukám: [redacted]

Adresa: [redacted]

Identifikátor datové schránky: [redacted]

E-mailová adresa: [redacted]

7.3 Doručovací údaje Nájemce jsou:

Společnost: Spolunajitelé Soutok s.r.o.

K rukám: [redacted]

Adresa: [redacted]

Identifikátor datové schránky: [redacted]

E-mailová adresa: [redacted]

7.4 Strany bez zbytečného prodlení oznámí druhé Straně jakékoli změny v doručovacích údajích doporučenou poštou anebo do datové schránky.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti 1. ledna 2025.

8.2 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

8.3 Tuto Smlouvu lze měnit anebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.

8.4 Všechna práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce Stran.

8.5 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy nebo budoucí ustanovení této Smlouvy bude shledáno zcela nebo zčásti neplatným či nevymahatelným, popř. přestane být platným či vymahatelným kdykoli později, platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím nebude nijak dotčena, pokud toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude moci být odděleno od ostatních ustanovení této Smlouvy. Totéž platí v případě, že se ukáže mezera v ustanoveních této Smlouvy. Příslušné neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nebo mezera budou nahrazeny odpovídající úpravou, která, jak jen to bude právně možné, nahradí úpravu, kterou Strany zamýšlely nebo by s ohledem na úmysl a účel této Smlouvy zamýšlely, pokud by příslušnou otázku zvažovaly.

8.6 Strany se zavazují řešit případné neshody či spory vyplývající z této Smlouvy především smírnou cestou. Pokud nebude možno smírného řešení dosáhnout, budou případné spory vyplývající z této Smlouvy rozhodovány obecnými soudy České republiky.

8.7 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, nese každá ze Stran své náklady, jež jí vznikly nebo vzniknou v souvislosti s uzavřením a realizací této Smlouvy.

8.8 Tato Smlouva byla sepsána ve (4) vyhotoveních v českém jazyce, vždy s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení.

8.9 Nedílnou součást této Smlouvy tvoří následující přílohy:

i. Příloha č. 1 – Plán Předmětu nájmu;

8.10 Strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy seznámily, obsahu porozuměly a souhlasí s ním, na důkaz čehož připojují své podpisy:

(podpisy následují na další straně)

NA DŮKAZ ČEHOŽ STRANY K TÉTO NÁJEMNÍ SMLOUVĚ PŘIPOJILY SVÉ PODPISY:

Pronajímatel:

Místo: Praha

Datum: 11. 6. 2026

[redacted]

Jméno: JUDr. Jan Diblík
Funkce: jednatel

Nájemce:

Místo: Praha

Datum: 12.6.2026

[redacted]

Jméno: Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Funkce: jednatel


1004/1
1007/2
1004/2
1004/3

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení

MHMPXPR1U9HE

Pro:
Mgr. Lenka Popelová, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s mejetkem

Č. j.:
MHMP 1327216/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1128393/2025
Počet listů/příloh: **-/0**

Vyřizuje/tel.:
Jan Pokorný
236 002 568
Datum:
18.12.2025

Stanovisko k výkupu pozemků v k. ú. Zbraslav a Lipence

Vážená paní Popelová,

k Vaší žádosti o stanovisko k nabídce odkupu pozemků v k. ú. Zbraslav a Lipence ve vlastnictví skupiny Spolumajitelé, na základě nabídky společnosti Spolumajitelé POZEMKY s. r. o., Vám sdělujeme:

Předmětné pozemky byly ve většině vydány státem v rámci restitučních nároků.

Stanovisko oddělení městských částí odboru evidence majetku je z hlediska jeho působnosti bez připomínek s tím, že pokud by byly následně některé pozemky navrženy ke svěření do správy městským částem, je nutné předem doložit souhlas příslušné městské části jako budoucího správce.

Stanoviska oddělení majetkoprávních činností a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku jsou z hlediska jejich působností bez připomínek s tím, že především u pozemků v k. ú. Zbraslav nelze posoudit výhodnost nabytí pozemků do vlastnictví hlavního města Prahy.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

G/1538/2025

Elektronický podpis 6 1 2026
Certifikát autora podpisu
Jméno: Pavla Dytrychová
Vydal: AC AnID 3 3 Issuing Certificate
Platnost do: 19 11 2026 13 17 +01'00'

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPQYKU3T

Pro:
Mgr. Lenka Popelová, odbor HOM MHMP
Č. j.:
MHMP 1240943/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1128394/2025
Počet listů/příloh: **-**

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Jaroslava Macová
236 003 270
Datum:
21.11.2025

Stanovisko k záměru úplatného nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanoviska č. j. MHMP 1104362/2025 k úplatnému nabytí pozemků **dle zaslané přílohy v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav**, ve vlastnictví společnosti ze skupiny Spolumajitelé v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok v katastrálním území Lipence.

K nabídce úplatného nabytí uvedených pozemků na základě přiložené přílohy ke stanovisku č.j. MHMP 1104362/2025 **n e m á** odbor INV MHMP z hlediska svých zájmů námitky.

V případě souhlasných stanovisek k úplatnému nabytí dotčených pozemků doporučujeme **zajištění správce** již v průběhu procesu nabývaní.

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák
ředitel odboru investičního
podepsáno elektronicky

INV/07/1363/25

Elektronický podpis: 24.11.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Miroslav Dvořák
Vydal: AC AefID 3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 19.9.2026 08:17:40Z 00

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení

MHMPXPR0MVVJ

Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mgr. Lenka Popelová

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 1104362/2025/10.11.2025
Č. j.:
MHMP 1297356/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1128396/2025
Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
10.12.2025

Stanovisko k výkupu pozemků v k. ú. Lipence a Zbraslav – Spolumajitelé POZEMKY s. r. o.

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, Vám k výkupu pozemků v k. ú. Lipence a Zbraslav sdělujeme následující:

za OCP, oddělení péče o zeleň:
(Ing. Dan Frantík, tel.: [redacted], e-mail: dan.frantik@praha.eu)

Nabízené pozemky lze rozdělit do třech skupin.

1) **První skupina** jsou pozemky, které jsou standardně pro město, případně MČ využitelné, nebo jsou na nich komunikace. Zde OCP MHMP **doporučuje výkup po odsouhlasení případnými budoucími uživateli.**

2298 – zaplocený pozemek využívaný jako zahrada – OCP nepřevezme, ale pozemek by mohl být svěřen MČ,
2271/2, 2271/4, 2271/5 – komunikace – OCP nepřevezme, ale pozemek by mohl být svěřen MČ,
2303/2 – louka – částečný zábor pozemku a oplocení – rekreačně využitelná plocha – MČ případně OCP by mohl převzít,
2320/38 – malý pozemek vedle komunikace - OCP nepřevezme, ale mohla by převzít TSK.

2) **Druhá skupina** jsou pozemky, které jsou využívány nějakou třetí osobou, jsou zaplocené, nebo jsou součástí funkčního golfového hřiště. Tyto pozemky OCP MHMP **doporučuje zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,** tyto pozemky většinou nebude OCP přebírat do správy.

Elektronický podpis: 10.12.2025
Certifikát autora podpisu
Jméno: Štěpán Kyjovský
Platný od: 24.5.2024 12:03:42 CEST

2305/5 – zaplocená část zahrady – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2306/11 – část golfového hřiště – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2326/3 – plocha zázemí golfu. Malá část pozemku zasahuje do koryta potoka. – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2328/10 – část golfového hřiště – uprostřed areálu – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2328/12 – část golfového hřiště – uprostřed areálu – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2328/4, 13 – část golfového hřiště – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2322/1, 5 – příkop od velkotržnice – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
978/7 – většina pozemku zaplocená zahrádkáři. Musela by se oddělit neoplocená část, která je břehem Lipanského potoka. Tuto malou část může OCP převzít.,
979/2 – na pozemku je vrakoviště – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
2933/3 – svah pod silnicí, nevyužitelný pozemek – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu,
3171/1 – většina pozemku je součástí golfového hřiště – doporučujeme zvážit ekonomickou výhodnost výkupu.

3) **Třetí skupina** jsou pozemky, které jsou běžně pro jiné vlastníky než HMP nevyužitelné a fakticky neprodejné. Jedná se o koryta vodních toků nebo mokřady v záplavovém území Lipanského potoka. Jejich hodnota je tak pouze ekologická, některé lze využít na výstavbu tůní. OCP MHMP, jako správce Lipanského potoka **s odkupen souhlasí** a pozemky níže uvedené by převzal do správy, ale cena pozemků by měla odpovídat faktu, že jsou komerčně zcela nevyužitelné a de facto samostatně nebo jinému zájemci neprodejné.

Pozemky k.ú. Lipence:

2300 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2301 – svodnice v mokřadu - fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2304 – svodnice v mokřadu - fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2297/2 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2302/1 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2302/2, 6, 8 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2302/3, 4, 5, 7 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2302/2 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2305/3 – mokřad a polní cesta – vyjma cesty fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – část pozemku by OCP MHMP mohl převzít,

2306/10 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
2306/4, 5, 6, 7, 8, 9 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2328/3, 7, 9,11 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2328/6, 8 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
978/2 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
979/1 – bývalé koryto potoka –pozemek na kterém by šla vybudovat obslužná komunikace k Lipanskému potoku - OCP může převzít,
979/5 – bývalé koryto Lipanského potoka, dnes pouze cestní příkop. Navazuje na pozemky OCP, ale jinak je fakticky bezcenný - OCP může převzít,
979/7, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 – koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
979/15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 – mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
979/4 – koryto Lipanského potoka – částečně v zaplocených zahrádkách – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít.

k.ú. Zbraslav
2946/2 - koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2946/3 - mokřad – podmáčený mokřad – fakticky bezcenný pozemek využitelný maximálně na výstavbu tůní. Má cenu jen pro biodiverzitu – OCP může převzít,
3171/5, 8, 9, - koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
3172/4, 6, 39 - koryto Lipanského potoka – fakticky bezcenný pozemek – Hl. m. Praha je zde správce toku, ale vodní tok je pod ochranou vodního zákona. Vlastnictví pozemku koryta je pro správce výhodou ale není nezbytné. - OCP může převzít,
2938/2 – zarostlý pozemek vedle potoka - OCP může převzít.

Toto stanovisko není stanoviskem dotčeného orgánu státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánováním 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

Popelová Lenka (MHMP, OMA)

Od: Říha Martin (MHMP, ODO)
Odesláno: úterý 10. března 2026 7:04
Komu: Popelová Lenka (MHMP, OMA)
Předmět: RE: Prosba o stanovisko

Vážená paní Popelová,

na pozemcích parc. č. 2271/2, 2271/4 a 2271/5 v k. ú. Lipence se nachází bezejmenná veřejně přístupná účelová komunikace NN 1504, jejíž majetkovou správu vykonává MČ Praha – Lipence.

Na základě výše uvedených skutečností doporučujeme z dopravního hlediska získání výše uvedených pozemků do majetku hl. m. Prahy.

S pozdarvem

Martin Říha
referent organizace dopravy

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 002 138
martin.riha@praha.eu
www.praha.eu

From: Popelová Lenka (MHMP, OMA) <Lenka.Popelova@praha.eu>
Sent: Thursday, March 5, 2026 2:07 PM
To: Říha Martin (MHMP, ODO) <Martin.Riha@praha.eu>
Subject: Prosba o stanovisko

Vážený pane Řího,

posílám Vám v příloze nabídku na odkup pozemků, mapu a výpisy LV s tím, že zřejmě jenom na pozemcích parc.č. 2271/2, 2271/4 a 2271/5 v k.ú. Lipence se nachází komunikace, pravděpodobně polní cesta NN1504 ve správě městské části Praha – Lipence. Prosím o stanovisko k možnosti výkupu citovaných pozemků. Usoudila jsem, že ostatní pozemky uvedené v nabídce nejsou takového charakteru, že by se k možnosti jejich výkupu chtěl odbor dopravy vyjadřovat, proto jsem ani na Váš odbor nezaslala žádost o stanovisko dopisem.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Mgr. Lenka Popelová

specialistka správy majetku

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor majetkových agend
Oddělení realizace majetkových převodů
Nám. Franze Kafky 1/16, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 002 054
lenka.popelova@praha.eu
www.praha.eu

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 1104362/2025, S-MHMP 397292/2025**
Č. J. IPR **15266/25**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ **Ing. arch. Drahomíra Kunová / KÚK**
E-MAIL / TELEFON **kunova@ipr.praha.eu / 777 499 033**

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

VYJÁDŘENÍ K NABÍDCE ODKUPU POZEMKŮ V K. Ú. LIPENCE A ZBRASLAV

Nabízející: Spolumajitelé POZEMKY, s. r. o.
Vaši žádost jsme obdrželi dne 13. 11. 2025.

Předmětem nabídky odkupu jsou pozemky:

- parc. č. 2298, 2300, 2301, 2304, 2271/2, 2271/4, 2271/5, 2297/2, 2302/1, 2302/2, 2302/3, 2302/4, 2302/5, 2302/6, 2302/7, 2302/8, 2303/2, 2305/3, 2305/5, 2306/10, 2306/11, 2306/4, 2306/5, 2306/6, 2306/7, 2306/8, 2306/9, 2326/3, 2328/10, 2328/11, 2328/12, 2328/13, 2328/3, 2328/4, 2328/6, 2328/7, 2328/8, 2328/9, 2320/38, 2322/1, 2322/5, 978/2, 978/7, 979/1, 979/2, 979/5, 979/7, 979/13, 979/14, 979/15, 979/16, 979/17, 979/18, 979/19, 979/20, 979/21, 979/22, 979/23, 979/24, 979/25, 979/26, 979/27, 979/4 v k. ú. Lipence, Praha-Lipence, o souhrnné plošné výměře 131 804 m².
- parc. č. 2933/3, 2946/2, 2946/3, 3171/1, 3171/5, 3171/8, 3171/9, 3172/4, 3172/6, 3172/39, 2938/2 v k. ú. Zbraslav, Praha-Zbraslav, o souhrnné plošné výměře 14 516 m².

Celková výměra nabízených pozemků je 146 320 m².

Odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy obdržel nabídku na odkup pozemků ve vlastnictví společnosti ze skupiny „Spolumajitelé" v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok. Jednání započala už v roce 2022, byly vytipovány strategické pozemky vhodné pro odkup do vlastnictví hl. m. Prahy. V průběhu procesu hl. m. Praha redukovalo výčet pozemků, o které projevilo zájem. (Podle přiloženého dopisu skupiny „Spolumajitelé" byla celková nabízená výměra snížena z 3,9 milionu m² na 178 tisíc m².) V průběhu roku 2023 probíhala jednání o případném odkupu pozemků nacházejících se podél Lipanského potoka. Zájem ze strany hl. m. Prahy byl potvrzen, nicméně nedošlo k žádným jednáním o realizaci odkupu.

Předmětné pozemky jsou součástí příměstského parku Soutok. Nacházejí se na okraji stávajícího golfového hřiště podél Lipanského potoka.

Vyjádření

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* jsou předmětné pozemky situovány v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití ZMK (zeleň městská a krajinná), LR (lesní porosty), VOP (vodní toky a plochy, plavební kanály) a PS (sady, zahrady a vinice). Pozemek 2328/13 v k. ú. Lipence zasahuje do nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití SO2 (golfová hřiště), pozemky parc. č. 2298, 2300, 2301, 2302/1, 2304, 2303/2 v k. ú. Lipence do plochy s rozdílným způsobem využití SO3,4 (částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy – zařízení turistického ruchu).

Pozemky se nacházejí se v záplavovém území kategorie C – průtočné. Pozemky jsou dále dotčeny následujícími veřejně prospěšnými stavbami: 8|TK|35 (Lipence – rozšíření ČOV Lipence), 42|TK|35 a 43|TK|35 (Lipence – DUN), 28|TY|35 a 29|TY|35 (Lipence – obnova rybníka na obtoku Lipanského potoka), 71|TY|35 (Lipence – revitalizace Lipanského potoka), 27|DK|56 (Zbraslav – severní obchvat Lipenců (propojení Zbraslav – Lipence), 55|DK|35 (Lipence – komunikační propojení ul. J. Houdka a Černošické se severním obchvatem Lipenců)

Pozemky jsou dále dotčeny celoměstským systémem zeleně a lokálními biokoridory územního systému ekologické stability (ÚSES) L3/246, L4/246 a lokálními biocentry L1/234, L2/232 a interakčním prvkem I5/403.

Pro informaci uvádíme, že jsme k nabídce odkupu předmětných pozemků již vyjadřovali dopisem č. j. 00463/2025/vl. ze dne 14. 1. 2025, který byl adresován Mgr. Adamu Zábranskému, radnímu pro oblast majetku (viz Příloha 1). Zde bylo uvedeno, že nabízené pozemky představují klíčovou příležitost ke zlepšení průchodnosti a podpoře rekreační funkce krajiny v souladu s plánovaným příměstským parkem, celoměstským systémem zeleně a lokálním biokoridorem L4/246. Pozemky jsme doporučili odkoupit v nabízeném rozsahu.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKŮ I NADÁLE SOUHLASÍME A DOPORUČUJEME JEJ.

Upozornění:
V příloze žádosti č. j. 00463/2025/vl. byl uveden pozemek parc. č. 979/7 v k. ú. Lipence s výměrou 2 183 m². V aktuální žádosti je uvedena výměra tohoto pozemku 319 m², která odpovídá současnému stavu v katastru nemovitostí.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Boháč
Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Boháč
Datum: 2026.01.26 09:15:46 +01'00'

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

Vyjádření

PŘÍLOHY:
1/ Vyjádření IPR Praha č. j. 00463/2025/vl.

ROZDĚLOVNÍK:
→ 1. Adresát
→ 2. MČ Praha-Lipence, Úřad městské části ID) a4da5ui
→ 3. MČ Praha-Zbraslav, Odbor majetku, investic a rozvoje, ID) zcmap6w
→ 4. IPR Praha – spisovna

VÁŠ DOPIS ZN. XYZ0123456
Č. J. IPR 00463/2025/vl.
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA ZDENĚK ENT/ INFR KZI/4598

DATUM 14.1.2025

Vážený pan
Mgr. Adam Zábranský
Radní pro oblast majetku
Rada hl. m. Prahy
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1-Staré Město

Věc: Výkup pozemků Lipanský potok, nabízených majitelem Spolumajitelé Správa s.r.o hl. městu Praha

Vážený pane radní,

v souladu s domluvou na schůzce, konané dne 12. 12. 2024, Vám tímto posíláme podklady k pozemkům, které Praze nabízí společnost Spolumajitelé správa s.r.o. Nabízené pozemky (LV 2832, LV 2836, LV 2899 v k. ú. Lipence a LV 4586, LV 5544 v k. ú. Zbraslav – viz příloha č. 2 a č. 3 tohoto dopisu) představují klíčovou příležitost ke zlepšení průchodnosti a podpoře rekreační funkce krajiny v souladu s plánovaným příměstským parkem, celoměstským systémem zeleně a lokálním biokoridorem L 4/246 dle ÚP HMP. Pro účely ověření proveditelnosti variant průchodu byl proveden i průzkum na místě.

Výsledky průzkumu
ohledně možného trasování cesty a realizace celoměstského systému zeleně (viz příloha č. 1 tohoto dopisu):

- **Jižní břeh:** Tato strana je kvůli mokřadu, úzkým a svažitým úsekům (ČOV Lipence) nevhodná pro trasování cesty bez náročných stavebních úprav – bylo by třeba vybudovat most, povalové chodníky atd. (viz foto č. 3, 5 a zejména 8 v příloze č. 1 tohoto dopisu).

- **Golfové hřiště:** Oddělení a prodej části pozemků severně od potoka, jak požaduje paní [redacted] (viz červeně na straně 4 přílohy č.1 tohoto dopisu), by znemožnilo realizaci plánované cesty podél potoka i celoměstského systému zeleně v budoucnosti.

Závěr:
Doporučujeme pozemky odkoupit v nabízeném rozsahu a následně iniciovat jednání se zástupci paní [redacted] o využívání pozemků tak, aby byl zachován dlouhodobý výhled na revitalizace říční krajiny. Návrh příměstského parku Soutok počítá s využitím cesty podél Lipanského potoka jako alternativy k rušenému průchodu golfovým

hřištěm. Vlastnictví pozemků je proto klíčové nejen z hlediska ochrany přírodních hodnot, ale i prostupnosti krajiny.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Boháč

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Boháč
Datum: 2025.01.14 14:24:20 +01'00'

Mgr. Ondřej Boháč
Ředitel IPR Praha

PŘÍLOHY:
→ Příloha č. 1_Lipanský potok pozemky SMP_průzkum_11_2024
→ Příloha č.2_Lipanský potok_seznam parcel_20250110
→ Příloha č. 3_Lipanský potok_snímek z katastru_20241101

ROZDĚLOVNÍK:
→ 1. Adresát
→ 2. IPR – IPR
→ 3. IPR – spisovna + spis

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-LIPENCE
Úřad městské části Praha-Lipence
K Obci 47, 155 31 Praha 5 – Lipence

Č.j.: 2280/11-2025

V Praze dne 10. března 2026

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1
k rukám Mgr. Lenky Popelové

Počet listů: 1
Přílohy: 1/výpis z usnesení

Městská část Praha-Lipence – stanovisko k výkupu pozemků v k. ú. Lipence

K Vašemu Č.j.: MHMP 1104362/2025
k Vaší Sp. zn.: 397292/2025

Městská část Praha-Lipence, se sídlem K Obci 47, 155 31 Praha 5 – Lipence na základě Vaší žádosti, ze dne 10. 11. 2025, o stanovisko k výkupu pozemků od společnosti Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok v katastrálním území Lipence sděluje, že:

- **Rada Městské části Praha-Lipence na svém 164. jednání dne 10. března 2026 projednala tuto možnost a svým usnesením č. 164/440, vyslovila souhlas s výkupem všech pozemků ze strany MHMP, nacházejících se v k. ú. Lipence, v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok, uvedených v příloze Vaší žádosti ze dne 10. 11. 2025 evidované pod Č.j.: MHMP 1104362/2025.**

Výpis z usnesení č. 164/440, ze 164. jednání Rady MČ Praha-Lipence konané dne 10. března 2026 zasílám v příloze tohoto dopisu.

Lenka Kadlecová
Digitálně podepsal Lenka Kadlecová
Datum: 2026.03.10 10:44:08 +01'00'

Mgr. Lenka Kadlecová
starostka MČ

IČO: 00241431
ISDS: a4da5ui

e-mail: urad@mclipence.cz
tel.: 257921167
www.praha-lipence.cz

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-LIPENCE
Úřad městské části Praha-Lipence
K Obci 47, 155 31 Praha 5 – Lipence

V Praze dne 10. března 2026

V Ý P I S
z usnesení Rady městské části Praha-Lipence, z jednání č. 164/3-2026, ze dne 10. 3. 2026

I. 164/3-2026 Rada městské části souhlasí **č. 164/440**

s výkupem všech pozemků ze strany MHMP, podle nabídky společnosti Spolumajitelé POZEMKY s. r. o. v lokalitě plánovaného projektu přírodního parku Soutok, uvedených v příloze dopisu MHMP pod Č.j.: 1104362/2025, který tvoří přílohu č. 1. tohoto zápisu.

Ing. Petr Jindr
tajemník úřad

Městská část Praha-Lipence

IČO: 00241431
ISDS: a4da5ui

e-mail: urad@mclipence.cz
tel.: 257921167
www.praha-lipence.cz

Městská část
Praha-Zbraslav

Úřad městské části Praha-Zbraslav
Odbor majetku, investic a rozvoje

Zbraslavské náměstí 464
156 00 Praha-Zbraslav

tel: +420 257 111 888
email: info@mc-zbraslav.cz
IDDS: zcmap6w

vyřizuje: Věra Dvorská
telefon: 257 111 835
e-mail: vera.dvorska@mc-zbraslav.cz
Odbor majetku, investic a rozvoje
datum: 28.11.2025
číslo jednací: MCZB/4836/2025/OMIR
Vaše č.j.: MHMP 1104362/2025

MHMP
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mgr. Lenka Popelová
Nám. Franze Kafky 16/1
110 01 Praha 1

Žádost MHMP o stanovisko k výkupu souboru pozemků v k.ú. Zbraslav

Vážení,

Rada MČ Praha–Zbraslav svým usnesením č. R 44 411 25 ze dne 26.11.2025 vydala souhlasné stanovisko k výkupu souboru pozemků zapsaných na LV 4586 z vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a na LV 5544 z vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok, s. r. o. v k. ú. Zbraslav, do vlastnictví hl. m. Prahy, na základě předložené žádosti č.j. MCZB/4836/2025/OMIR ze dne 13. 11. 2025.

S pozdravem

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: **Bc. Viktor Čahoj, BBA**
Organizace: Městská část Praha-Zbraslav
Sériové č. cert.: 24012269
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 28.11.2025 10:50:52
Důvod:
Místo:

Bc. Viktor Čahoj, BBA
vedoucí Odboru majetku, investic a rozvoje

Městská část
Praha-Zbraslav

Městská část Praha-Zbraslav
Zbraslavské náměstí 464
156 00 Praha-Zbraslav

tel: +420 257 111 888
email: info *a* mc-zbraslav.cz
IDDS: zcmap6w

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-ZBRASLAV

Rada městské části

U S N E S E N Í

č. R 44 411 25

ze dne 26.11.2025

Žádost MHMP o stanovisko k výkupu souboru pozemků v k.ú. Zbraslav

Rada městské části

I. schvaluje

1. vydání souhlasného stanoviska k výkupu souboru pozemků zapsaných na LV 4586 z vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a na LV 5544 z vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok, s. r. o. v k. ú. Zbraslav, do vlastnictví hl. m. Prahy, na základě předložené žádosti č.j. MCZB/4836/2025/OMIR ze dne 13. 11. 2025;

II. ukládá

1. OMIR zajistit administrativní kroky k plnění tohoto usnesení.

   Zodpovídá: Ing. Aleš Háněl, místostarosta Praha 56 Zbraslav
   Termín plnění: 05.12.2025

Stav usnesení: Schváleno

Hlasování poměrem: 3-0-0

Mgr. Kateřina Pavlíková
starostka MČ Praha-Zbraslav

Prokopová Nesrstová Hana (MHMP, OMA)

Od: [redacted]
Odesláno:
Komu:
Kopie:

Předmět:

Dobrý den,
děkujeme za zprávu. Protože navržený postup je v souladu se závěry našeho nedávného jednání, souhlasíme s navrženým postupem, kdy problematické pozemky nebudou vykupovány městem a Spolumajitelé je odprodaji sousedním vlastníkům. Město tak nebude muset řešit otázku černých staveb a složité vztahy v území.

Děkujeme za spolupráci.

Soutoku zdar!

Marek Zděradička
Zástupce ředitele
IPR Praha

Od: Prokopová Nesrstová Hana (MHMP, ZSP) <Hana.ProkopovaNesrstova@praha.eu>
Odesláno: středa, července 22, 2026 1:45:39 odp.
Komu: Zděradička Marek Ing. (RED) <zderadicka@ipr.praha.eu>
Kopie: Fischer Karel (akm) <karel.fischer@akfischer.cz>; Popelová Lenka (MHMP, SVM) <Lenka.Popelova@praha.eu>
Předmět: FW: pozemky Lipnece

Dobrý den,

v návaznosti na zaslaný email viz níže, si Vás dovolujeme požádat o vyjádření s ohledem na projekt Parku Soutok.
Děkujeme za spolupráci.

S přáním hezkého dne

Ing. Hana Prokopová Nesrstová
vedoucí oddělení realizace majetkových převodů

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor majetkových agend
Oddělení realizace majetkových převodů
Nám. Franze Kafky 1/16, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 236 004 523, +420 702 203 182
Hana.ProkopovaNesrstova@praha.eu
www.praha.eu

From: Jiří Poláček <jiri.polacek@spolumajitele.cz>
Sent: Thursday, July 16, 2026 7:24 AM
To: Prokopová Nesrstová Hana (MHMP, OMA) <Hana.ProkopovaNesrstova@praha.eu>
Subject: pozemky Lipnece

Dobrý den paní Prokopová Nesrstová,
v červnu jsme se potkali na místním šetření v Lipencích ohledně odkupu pozemků v našem vlastnictví. Diskutovali jsme některá problematická místa. Jedno jsme vyřešili oddělením geometrickým plánem. Druhé, týkající se pozemků p.č. 979/4 a p.č. 978/7 jsou pro nás přijatelné obě dvě možné varianty. Tj, že buď dané pozemky Hl.m. Praha odkoupí společně s celým korytem potoka nebo, že tyto pozemky zůstanou v našem vlastnictví a my je s velkou pravděpodobností následně převedeme do vlastnictví fyzických osob, které s těmito pozemky sousedí.
Přeji příjemné letní dny!

S pozdravem

[redacted]

Znalecký posudek č. 6257/21/2026

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899, 2836 a 2832 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav vše v obci Praha

Zadavatel: **Hlavní město Praha**
zastoupené Odborem majetkových agend MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

Zhotovitel: **PROSCON, s.r.o.**
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 20. 02. 2026

Číslo vyhotovení: **3** z celkem **3**

Obsah

1 Zadání znaleckého posudku ... 3
1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku ... 3
1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit ... 3
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku ... 3
1.4 Předpoklady posouzení ... 3
2 Výčet podkladů ... 4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat ... 4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ... 4
2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele ... 4
2.2.2 Zákony a jiné předpisy ... 4
2.2.3 Znalecké standardy ... 4
2.2.4 Odborné publikace ... 5
2.3 Věrohodnost zdrojů dat ... 5
3 Nález ... 5
3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování ... 5
3.1.1 Názvosloví ... 5
3.1.2 Metodologie ocenění ... 7
3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku ... 7
3.1.2.2 Porovnávací způsob ... 8
3.1.2.3 Výnosový způsob ... 8
3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem ... 8
3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow ... 8
3.1.2.4 Nákladový způsob ... 9
3.2 Výčet těchto dat ... 9
3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí ... 9
3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí ... 9
3.2.2 Další data použitá pro posouzení ... 9
3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební. ... 10
4 Posudek ... 10
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 10
4.1.1 Výčet použitých metod posouzení ... 10
4.2 Výsledky analýzy dat ... 10
4.2.1 Ocenění porovnávací metodou ... 10
4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku ... 10
4.3 Výsledky analýzy dat ... 34
5 Odůvodnění ... 34
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat ... 34
5.2 Kontrola postupu znalce ... 34
6 Závěr ... 35
6.1 Citace zadané odborné otázky ... 35
6.2 Odpověď ... 35
7 Přílohy ... 35
8 Ostatní údaje ... 60
8.1 Konzultant ... 60
8.2 Odměna ... 60
8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku ... 60
8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí ... 60
8.5 Znalecká doložka ... 60

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899, 2836 a 2832 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení" anebo „předmět ocenění" anebo „oceňované nemovitosti" anebo „oceňované pozemky", jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost" anebo „oceňovaný pozemek).

Posouzení je prováděno k datu 5.2.2026.
Hledanou kategorií je obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších.

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro další potřebu objednavatele

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka č. OBJ/35/02/024672/2025
- Soupis pozemků určených k ocenění – výběr z jednotlivých LV

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
   - zejména výpisy z listů vlastnictví pro l.ú. Lipence a Zbraslav
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.3 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.4 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.
Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

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

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

Tržní hodnota
V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)
V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

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

Cena zjištěná
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)
Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)
Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)
Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota" či „časová cena" věcí, německy „Sachwert", u staveb též „Bauwert") je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem", kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota
Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{zisk\ z\ nájmu\ nemovitosti\ za\ rok}{úroková\ míra\ v\ \%\ za\ rok} x100\ \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem", kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Prezent Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m^3, m^2, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přirážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitostí po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovědět na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobjektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = ČV \times \frac{q^n - 1}{q^n(q-1)}$$

kde:

- ČV = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- q = (1 + r)
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra"), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- **VH** je výnosová hodnota (nájemné)
- **d** je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Lipence

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní
město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence

Zbraslav

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní
město Praha, obec Praha, k.ú. Zbraslav

A: Vlastnické právo

katastrální území 683973 Lipence, **LV č. 2832**
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2832, podíl: 1 / 3
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2832, podíl: 2 / 3
katastrální území 683973 Lipence, **LV č. 2836**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2836, podíl 1 / 1
katastrální území 683973 Lipence, **LV č. 2899**
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2899, podíl 1 / 1
katastrální území 791733 Zbraslav, **LV č. 4586**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 4586, podíl 1 / 1
katastrální území 791733 Zbraslav, **LV č. 5544**
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 5544, podíl 1 / 1

C: Omezení vlastnického práva

Předmětná omezení vlastnických práv jsou uvedena v příloze ke znaleckému posudku na příslušných listech vlastnictví

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Lipence a Zbraslav , obci Praha.
Většina oceňovaných pozemků je přístupná z veřejně přístupných pozemků a ploch. Pozemky jsou situovány na okraji zastavěné části obce. Prioritně nejsou pozemky určeny k zastavění. Podrobnější popis pozemků je uveden u ocenění.

3.2.2 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích s podobnými pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků.

Obsah

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899
1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 , 2836 a 2832
1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836
1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899
1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899
1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544
1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586
1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 2836 a 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2271/4	33	479,99		15 840
orná půda	2271/5	41	479,99		19 680
ostatní plocha - neplodná půda	2297/2	333	479,99		159 837
ostatní plocha - jiná plocha	2326/3	2 781	479,99		1 334 852
ostatní plocha	2328/10	527	479,99		252 955
orná půda	2328/12	455	479,99		218 395
ostatní plocha	2328/13	30 694	479,99		14 732 813
orná půda	2328/3	186	479,99		89 278
orná půda	2328/4	301	479,99		144 477
orná půda	2328/6	275	479,99		131 997
ostatní plocha	2328/8	9 026	479,99		4 332 390
vodní plocha	2328/9	6 285	479,99		3 016 737
orná půda	2320/38	5	479,99		2 400
zahrada	978/2	7	479,99		3 360
zahrada	978/7	2 984	479,99		1 432 290
vodní plocha	979/2	181	479,99		86 878
Celková výměra pozemků		**54 114**	**Hodnota pozemků celkem**		**25 974 179**

1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 , 2836 a 2832
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2899, 2836 a 2832 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.
Základní cena pozemků je převzata z části posudku, kde jsou oceněny pozemky ve funkčním využití ZMK. Vzhledem ke specifickému využití pozemků - vodní plocha a součást pozemků, které k vodním plochám přiléhají je výsledná cena upravena koeficientem, který vyjadřuje využití a rozvojové

možnosti pozemků. Úprava ceny vycházející z e základní ceny je důvodná a oprávněná a to právě z důvodu snížené využitelnosti pozemků.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ (POLDRY)
VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
Hlavní využití:
Vodní toky, plochy a přístaviště.
Přípustné využití:
Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.
Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití:
Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení			1,10	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	2300	15 600	480,00		7 488 000
vodní plocha	2301	1 493	480,00		716 640
vodní plocha	2302/1	13 679	480,00		6 565 920
vodní plocha	2302/2	570	480,00		273 600
ostatní plocha	2302/3	192	480,00		92 160
ostatní plocha	2302/4	129	480,00		61 920
ostatní plocha	2302/5	427	480,00		204 960
vodní plocha	2302/6	457	480,00		219 360
ostatní plocha	2302/7	295	480,00		141 600
vodní plocha	2302/8	338	480,00		162 240
vodní plocha	2328/11	214	480,00		102 720
vodní plocha	2328/7	136	480,00		65 280
vodní plocha	979/1	2 725	480,00		1 308 000
vodní plocha	979/5	1 808	480,00		867 840
vodní plocha	979/7	319	480,00		153 120
vodní plocha	979/13	12	480,00		5 760
ostatní plocha	979/14	47	480,00		22 560
ostatní plocha	979/15	342	480,00		164 160
vodní plocha	979/16	24	480,00		11 520
vodní plocha	979/17	32	480,00		15 360
vodní plocha	979/18	19	480,00		9 120
ostatní plocha	979/19	191	480,00		91 680
vodní plocha	979/20	16	480,00		7 680
vodní plocha	979/21	22	480,00		10 560
vodní plocha	979/22	16	480,00		7 680
ostatní plocha	979/23	136	480,00		65 280
vodní plocha	979/24	27	480,00		12 960
vodní plocha	979/25	67	480,00		32 160
vodní plocha	979/26	24	480,00		11 520

ostatní plocha	979/27	889	480,00		426 720
vodní plocha	979/4	2 223	480,00		1 067 040
Obvyklá cena před korekcí ceny					20 385 120
koeficient využitelnosti - rozvojové možnosti			* 0,70	=	14 269 584,00
Celková výměra pozemků		**42 469**	**Hodnota pozemků celkem**		**14 269 584**

1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 2836 a 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.
Současné využití pozemků zcela přesně neodpovídá vyznačení v územním plánu. Pozemky vytvářejí součásti provozovaného golfového hřiště, a tak budou oceněny v souladu se stavem skutečným. S vedeným druhem pozemků se obchoduje jen omezeně. jedná se o velmi specifické využití pozemků a to zejména ve vztahu velké aglomerace - t.j. vzhledem k hlavnímu městu. Z výše uvedeného byly vyhledávány cenové údaje celoplošně z celého území města a rovněž jsou pro potřebu ocenění vyhledávány vzorky realizované v předchozích letech, a to i s mírně odlišnými specifickými vlastnostmi - vždy však se vztahem ke sportovním aktivitám.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

SO2 - golfová hřiště (funkční využití uvedeno dle skutečného stavu)
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.

ZMK - zeleň městská a krajinná (odpovídá stavu právnímu)
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a

odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány na přelomu roku 2023-2024. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-66083/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
14 200 490	8 570	1 657,00	0,85	**1 408,45**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je prodej podobného pozemku v k.ú. Háje. Pozemek byl realizován v roce kupní smlouvou. Pozemek je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňovaný pozemek. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-18553/2022-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 781 200	3 151	1 200,00	0,87	**1 044,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány v roce 2023 kupní smlouvou. Pozemky je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňované pozemky. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-14017/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
2 650 563	3 483	761,00	0,95	**722,95**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány v roce 2023 kupní smlouvou. Pozemky je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňované pozemky. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-66555/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
72 518 600	12 188	5 950,00	0,54	**3 213,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	722,95 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 597,10 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 213,00 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - sportoviště	2306/10	1 735	1 597,10		2 770 969
ostatní plocha-sportoviště	2306/11	15 269	1 597,10		24 386 120
vodní plocha	2306/4	105	1 597,10		167 696
vodní plocha	2306/5	92	1 597,10		146 933
vodní plocha	2306/6	82	1 597,10		130 962
vodní plocha	2306/7	45	1 597,10		71 870
vodní plocha	2306/8	17	1 597,10		27 151
vodní plocha	2306/9	1 385	1 597,10		2 211 984
vodní plocha	2322/1	634	1 597,10		1 012 561
vodní plocha	2322/5	17	1 597,10		27 151
Celková výměra pozemků		**19 381**	**Hodnota pozemků celkem**		**30 953 397**

1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Právní stav pozemků - zápis pozemků na příslušném listu vlastnictví neodpovídá skutečnému

stavu. Ocenění je provedeno dle stavu skutečném s přihlédnutím k možnostem využití dle platného a schváleného územního plánu.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy
Hlavní využití:
Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.
Přípustné využití:
Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. 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.

SO4- částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu, zvláštní rekreační, naučné a poznávací aktivity
Přípustné využití:
Rekreační a sportovní zařízení bez krytých sportovišť, převážně nekrytá zařízení turistického ruchu, pobytové louky, rekreační a naučně poznávací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování významného podílu zeleně v ploše vymezené daným způsobem využití a zachování přírodního charakteru území. Zeleň, dětská hřiště, vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek**
Lokalita: Jinonice
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je

převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Hloubětín
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2298	1 056	479,99		506 869
vodní plocha	2304	1 610	479,99		772 784
vodní plocha	2303/2	6 195	479,99		2 973 538
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 253 191
Koeficient využitelnosti dle pravidel územního plánu			* 1,05	=	4 465 850,55
Celková výměra pozemků		**8 861**	**Hodnota pozemků celkem**		**4 465 851**

1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedeném listu vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro zemědělské účely. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

NL – louky, pastviny
Hlavní využití:
Travní porosty.
Přípustné využití:
Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.
Podmíněně přípustné využití:
Dopravní a technická infrastruktura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. 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.

PS – sady, zahrady a vinice
Hlavní využití:
Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.
Přípustné využití:
Užitkové a okrasné zahrady. Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití. Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek - orná půda nacházející se v k.ú. Křeslice. Pozemek je dle právního i skutečného stavu pozemek zemědělský. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-32345/2022. Výsledná cena je upravena koeficienty.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 398 796	9 938	342,00	1,05	**359,10**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizován kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemku pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-41757/2024-101.Výsledná cena je upravena koeficientem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 000 000	10 000	400,00	1,00	**400,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2023. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-58138/2023-101.Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,03

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 260 960	4 260	296,00	1,03	**304,88**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-52491/2025-101. Výsledná cena vzorku zohledňuje prodejní podíl z kupní smlouvy. Výsledná cena je upravena koeficientem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
294 037	1 039	283,00	1,00	**283,00**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-48815/2022-101. Výsledná cena vzorku zohledňuje prodejní podíl z kupní smlouvy. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
10 019 250	40 077	250,00	1,00	**250,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	250,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	319,40 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	400,00 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2305/3	4 729	319,40		1 510 443
trvalý travní porost	2305/5	35	319,40		11 179
Celková výměra pozemků		**4 764**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 521 622**

1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 2836 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze pozemek parc.č. 2271/2 - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemek je oceněn dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedeném listu vlastnictví. Cena pozemku je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemek je dle funkčního využití zařazen do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Cena pozemku je stanovena porovnávací metodou. Pozemek je dle funkčního využití v souboru pozemků ZMK. Ve skutečnosti vytváří součást komunikace - přesto je zapsán na listu vlastnictví jako orná půda a je tedy součástí zemědělského půdního fondu. Použití koeficientu za způsob využití je důvodné. Právní stav neodpovídá stavu skutečnému.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Hloubětín
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl		Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2271/2	2 218	479,99			1 064 618
Obvyklá cena před korekcí ceny						1 064 618
Koeficient úpravy pozemku - úprava ceny za využití			* 1,20		=	1 277 541,60

pozemku jako komunikace				
Celková výměra pozemků	**2 218**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 277 542**

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 4586 a 5544 pro k.ú. Zbraslav, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění pozemky plnící funkci lesa. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků LR. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

LR – lesní porosty
Hlavní využití:
Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
Přípustné využití:
Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je realizovaný prodej lesního pozemku v k.ú. Hodkovičky. Předmětem úplatného převodu vlastnického práva byly pozemky parc. č. 381/1 a 382. Pozemky byly prodány v prosinci roku 2020. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Řízení, kterým byl povolen vklad vlastnického práva má číslo V-73118/2020-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
1 555 894	10 957	142,00	1,07	**151,94**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je lesní pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2021. Lesní pozemek je trvale porostlý lesním porostem. Kupní cena je převzata z veřejného seznamu, kde je evidována pod číslem řízení V-78601/2021-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,06

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
843 290	3 442	245,00	1,06	**259,70**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1802 v k.ú. Hostivř. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2021. Předmětná kupní smlouva s cenovými údaji je evidována pod vkladovým číslem V-34949/2021-101. Porovnávaný pozemek má podobné funkční využití jako oceňovaný pozemek. Převzatá cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
300 200	3 002	100,00	1,07	**107,00**

Název:
Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 395/1 v k.ú. Hodkovičky Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2020. Předmětná kupní smlouva s cenovými údaji je evidována pod vkladovým číslem V-33962/2020-101. Porovnávaný pozemek má podobné funkční využití jako oceňovaný pozemek. Převzatá cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient .časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
896 805	4 095	219,00	1,10	**240,90**

Minimální jednotková porovnávací cena	107,00 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	189,89 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	259,70 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena Spoluvlastnický podíl [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	3172/4	2 855	189,89	542 136
vodní plocha	3172/39	1 064	189,89	202 043
lesní pozemek	2938/2	2 879	189,89	546 693
Celková výměra pozemků		**6 798**	**Hodnota pozemků celkem**	**1 290 872**

1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 4586 pro k.ú. Zbraslav obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je

převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení			1,05	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	2933/3	610	479,99		292 794
orná půda	2946/2	2	479,99		960
orná půda	2946/3	191	479,99		91 678
ostatní plocha	3171/1	2 915	479,99		1 399 171
vodní plocha	3172/6	2 849	479,99		1 367 492
Celková výměra pozemků		**6 567**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 152 095**

1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 4586 pro k.ú. Zbraslav, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.

Základní cena pozemků je převzata z části posudku, kde jsou oceněny pozemky ve funkčním využití ZMK. Vzhledem ke specifickému využití pozemků - vodní plocha a součást pozemků, které k vodním plochám přiléhají je výsledná cena upravena koeficientem, který vyjadřuje využití a rozvojové možnosti pozemků. Úprava ceny vycházející z e základní ceny je důvodná a oprávněná, a to právě z důvodu snížené využitelnosti pozemků.

Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ (POLDRY)
VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
Hlavní využití:
Vodní toky, plochy a přístaviště.
Přípustné využití:
Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.
Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití:
Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	3171/8	111	480,00		53 280
vodní plocha	3171/9	41	480,00		19 680
vodní plocha	3171/5	1 106	480,00		530 880
Obvyklá cena před korekcí ceny					603 840
Koeficient skutečného využití v souvislosti s ÚP			* 0,70	=	42 2 688,00
Celková výměra pozemků		**1 258**	**Hodnota pozemků celkem**		**422 688**

4.3 Výsledky analýzy dat

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899	25 974 179,- Kč
1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 , 2836 a 2832	14 269 584,- Kč
1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836	30 953 397,- Kč
1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899	4 465 851,- Kč
1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899	1 521 622,- Kč
1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836	1 277 542,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**78 462 175,- Kč**

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544	1 290 872,- Kč
1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586	3 152 095,- Kč
1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586	422 688,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**4 865 655,- Kč**

Hodnota pozemku	**83 327 829 Kč**

Obvyklá cena zaokrouhleno	**83 327 000,00 Kč**

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Lipence	**78 462 175,00**
Zbraslav	**4 865 655,00**

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
Provedení analýzy dat a jejích výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899, 2836 a 2832 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení" anebo „předmět ocenění" anebo „oceňované nemovitosti" anebo „oceňované pozemky", jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost" anebo „oceňovaný pozemek).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí v k.ú. Lipence a Zbraslav , obec Praha dle předaného zadání stanovená ke dni posouzení činí

83 327 000,00Kč

slovy: osmdesát tři miliony tři sta dvacet sedm tisíc Kč.

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	22
Územní plán	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2026 10:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
978/2	**7**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
978/7	**2984**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
979/1	**2725**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/2	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/5	**1808**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
979/7	**319**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/13	**12**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/14	**47**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
979/15	**342**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/16	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/17	**32**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/18	**19**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/19	**191**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/20	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/21	**22**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/22	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/23	**136**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/24	**27**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/25	**67**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/26	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			toku přirozené nebo upravené	
979/27	889	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2178/32	41	ostatní plocha	manipulační plocha	
2178/36	236	ostatní plocha	manipulační plocha	
2182/1	18762	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2183/2	2	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2184/1	710	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: **Lipence, č.p. 416, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2184/1**				
2184/2	2	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2185/1	1456	zahrada		zemědělský půdní fond
2185/2	33	zahrada		zemědělský půdní fond
2186/2	205	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2189/1	21464	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2194/6	50	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2194/7	16	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2197/3	227	orná půda		zemědělský půdní fond
2197/4	1906	orná půda		zemědělský půdní fond
2271/2	2218	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2273/17	885	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
2311/3	1671	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/5	19412	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/6	48013	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/26	12288	orná půda		ochranné pásmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

				vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2320/38	5	orná půda		ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond
2322/1	634	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
2322/5	17	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
2402/7	24303	lesní pozemek		chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
2404/2	19	zahrada		zemědělský půdní fond
2420/2	609	lesní pozemek		chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
3300/5	469	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

  Oprávnění pro

  Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 26207842
  SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 44797320

  Povinnost k

  Parcela: 2316/6

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2002.**

  V-45150/2002-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

  Oprávnění pro

  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **688973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedany v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 2322/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
V-18009/2004-101

Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**
Z-55353/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
V-66202/2025-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle čl. II. listiny**

Oprávnění pro
Parcela: 2320/1
Povinnost k
Parcela: 2271/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:23:05. Zápis proveden dne 04.01.2024.**
V-64380/2023-101

Pořadí k **29.11.2023 16:23**

- **Věcné břemeno vedení dle čl. II. sml. v rozsahu GP č. 2578-136/2022**

Oprávnění pro
Parcela: 505/2 k.ú. Jiloviště
Povinnost k
Parcela: 2194/6, Parcela: 2197/3, Parcela: 2197/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 2024-021622 ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 13:53:11. Zápis proveden dne 07.08.2024: uloženo na prac. Praha**
V-39375/2024-101

Pořadí k **04.07.2024 13:53**

E Poznámky a další obsažné údaje

Typ vztahu

- **Podaná žaloba na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podáno u OS pro Prahu 24.10.2017**

Oprávnění pro
[redacted]
Povinnost k
Parcela: 979/13, Parcela: 979/14, Parcela: 979/15, Parcela: 979/16, Parcela: 979/17, Parcela: 979/18, Parcela: 979/19, Parcela: 979/20, Parcela: 979/21, Parcela: 979/22, Parcela: 979/23, Parcela: 979/24, Parcela: 979/25, Parcela: 979/26, Parcela: 979/27

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 16:35:03. Zápis proveden dne 29.11.2017.**
Z-49021/2017-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**
  V-95959/2021-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**
  V-22853/2022-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.**
  V-44108/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Smlouva kupní ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.**
  V-44114/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**
  V-44447/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Smlouva směnná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:16:29. Zápis proveden dne 10.01.2024.**
  V-64375/2023-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**
- **Souhlasné prohlášení o vydržení práva ze dne 17.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 13:31:58. Zápis proveden dne 13.11.2024.**
  V-53916/2024-101
  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
978/2	25600	7
978/7	21300	2714
	22213	18
	25600	252
2183/2	22614	2
2185/1	22614	1456
2185/2	22614	33
2186/2	22614	205
2194/6	22654	50
2194/7	22654	16
2197/3	22654	227
2197/4	22654	1906
2271/2	25600	16
	25700	2202
2311/3	25600	1671
2316/5	25600	19412
2316/6	25600	48013
2316/26	25600	12288
2320/38	25600	5
2404/2	22654	19
3300/5	25600	469

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2026 10:39:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 zvláštního nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 16:15:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2832**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**11995688**	**1/3**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	**2/3**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
979/4	**2223**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**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 věcně 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 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **13973916**

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2023 08:18:34. Zápis proveden dne 26.09.2023.

V-46161/2023-101

Pro: **Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **11995688**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:15:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2832**

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, kod: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2026 10:17:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1			**17208785**	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2269/7	**189760**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2271/4	**33**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2271/5	**41**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2271/59	**47328**	**orná půda**		**chráněná značka geodetického bodu, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2297/2	**333**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
2298	**1056**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2300	**15600**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2301	**1493**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/1	**13679**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2302/2	**570**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/3	**192**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/4	**129**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/5	**427**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/6	**457**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/7	**295**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/8	**338**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2303/2	**6195**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2304	**1610**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2305/3	**4729**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

				fond
2305/5	**35**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2306/4	**105**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/5	**92**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/6	**82**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/7	**45**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2306/8	**17**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/9	**1385**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2306/10	**1735**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2306/11	**15269**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2326/3	**2781**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2328/3	**186**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/4	**301**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/6	**275**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/7	**136**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**zemědělský půdní fond**
2328/8	**9026**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2328/9	**6285**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2328/10	**527**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2328/11	**214**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2328/12	**455**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2328/13	**30694**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedany v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřizovat, vést a provozovat plynárenská zařízení (středotlaký plynovod a s ním související zařízení) na předmětných nemovitostech a vstupovat a vjíždět na předmětnou nemovitost v souvislosti se zřizováním, provozováním, údržbou a kontrolou plynárenského zařízení dle GP č. 1426-70/2003 a GP 1426-66/2003

  Oprávnění pro

  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

  Povinnost k

  Parcela: 2271/59

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2005.**

  V-43207/2005-101

  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. ze dne 26.05.2010.**

  Z-62551/2010-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

  Oprávnění pro

  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

  Povinnost k

  Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/4, Parcela: 2328/6, Parcela: 2328/7

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**

  V-18009/2004-101

  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**

  Z-55353/2011-101

  Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**

  V-66202/2025-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty**

  a stezky dle čl. II. listiny

  Oprávnění pro

  Parcela: 2309/1

  Povinnost k

  Parcela: 2271/4, Parcela: 2271/5

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:24:27. Zápis proveden dne 04.01.2024.**

  V-64382/2023-101

  Pořadí k **29.11.2023 16:24**

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032

  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 12:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Parcela: 2269/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024.**

V-50154/2024-101

Pořadí k **29.08.2024 11:26**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2670-249/2024

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2326/3, Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/8, Parcela: 2328/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.**

V-58168/2024-101

Pořadí k **07.10.2024 10:50**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Podaná žaloba**

na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
podáno u OS pro PS dne 24.10.2017
k podílu 1/3

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

[redacted]

Parcela: 2306/10, Parcela: 2306/4, Parcela: 2306/5, Parcela: 2306/6, Parcela: 2306/7, Parcela: 2306/8, Parcela: 2306/9, Parcela: 2328/10, Parcela: 2328/11, Parcela: 2328/12, Parcela: 2328/6, Parcela: 2328/7, Parcela: 2328/8, Parcela: 2328/9

Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 16:33:23. Zápis proveden dne 04.12.2017.**

Z-49020/2017-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

  V-42009/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44452/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:19:14. Zápis proveden dne 04.01.2024.**

  V-64377/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** RČ/IČO: **17208785**

E Vztah kontrolovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2269/7	**21300**	**64799**
	25600	**124961**
2271/4	**25600**	**3**
	25700	**30**
2271/5	**25700**	**41**
2271/59	**25600**	**47328**
2305/3	**25800**	**4729**
2305/5	**25800**	**35**
2328/3	**25600**	**186**
2328/4	**25700**	**97**
	25800	**204**
2328/6	**25800**	**275**
2328/12	**25600**	**455**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - GUI
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2026 10:41:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 15.01.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **13973916**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2933/3	**610**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2946/2	**2**	**orná půda**		**ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2946/3	**191**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2950/11	**60893**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2950/22	**427**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2950/27	**37793**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/3	**399**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **Zbraslav, č.p. 291, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/3**				
2952/4	**46**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/4**				
2952/5	**374**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/5**				
2952/6	**123**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

				2.stupně
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/6**				
2952/7	**758**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/7**				
2952/8	**138**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2952/8**				
2952/9	**1651**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/11	**4327**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/23	**67**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/29	**6222**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/30	**50**	**vodní plocha**	**vodní nádrž umělá**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/31	**15**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
3171/1	**2915**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
3171/5	**1106**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo přírodní památky**
3171/8	**111**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3171/9	**41**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3172/4	**2855**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**
3172/6	**2849**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**chráněná ložisková území, přírodní památka**
3172/10	**3297**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, přírodní**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			památka
3172/39	**1064 vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**
3265/14	**1355 ostatní plocha**	**neplodná půda**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
3265/15	**1517 ostatní plocha**	**neplodná půda**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  zřizování,provozu,údržby,úprav podzemního vedení telekomunikační sítě,kácení a okleštování dřevin dle čl.II.sml.a g.p. 1693-417/01
  Oprávnění pro
  Parcela: 484/12 k.ú. Cholupice
  Povinnost k
  Parcela: 2950/11
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2003.**
  V-687/2003-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy
  Oprávnění pro
  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088
  Povinnost k
  Parcela: 2950/11
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
  V-18009/2004-101
  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 23.07.2007.**
  Z-68532/2007-101
  Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:26. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
  V-66201/2025-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**
  Zbraslav IV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 2950/11, Parcela: 2950/22, Parcela: 2950/27, Parcela: 2952/23

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**

  V-95959/2021-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-22853/2022-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44453/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

  V-44447/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra(m2)*
2933/3	**25700**	**610**
2946/2	**25600**	**2**
2946/3	**25600**	**191**
2950/11	**25600**	**60893**
2950/22	**25600**	**427**
2950/27	**25600**	**37793**
2952/9	**25600**	**1651**
2952/23	**25600**	**67**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2026 10:45:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 *13.02.2026 10:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 **17208785**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
884	**205**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **884**				
885/1	**6075**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	**ochranné pásmo přírodní památky**
885/2	**2498**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
885/7	**318**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
885/9	**110**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
886/26	**4857**	**ostatní plocha**	**ostatní dopravní plocha**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2933/4	**219**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2933/5	**1088**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2934/1	**5**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2934/2	**5102**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2935/1	**572**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2936/2	**47277**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2937/2	**845**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2937/5	**707**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2938/2	**2879**	**lesní pozemek**		**ochranné pásmo přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa**
2952/27	**453877**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B věcně související údaje

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

---

zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

Oprávnění pro

Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 26207842

SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 44797320

Povinnost k

Parcela: 2952/27

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2002.**

V-45150/2002-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

pro zajištění přístupu ke stavbě specif. v čl. II odst.2 této smlouvy

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2937/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2005.**

V-43203/2005-101

Listina **Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. ze dne 26.05.2010.**

Z-62551/2010-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě; vymezené v g.pl. 1928-133/2005

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 886/26

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2006.**

V-849/2006-101

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 24.07.2015.**

V-45938/2015-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2933/4, Parcela: 2933/5, Parcela: 2934/1, Parcela: 2934/2, Parcela: 2935/1, Parcela: 2936/2, Parcela: 2937/2, Parcela: 2937/5, Parcela: 2938/2, Parcela: 2952/27, Parcela: 884, Parcela: 885/1, Parcela: 885/2, Parcela: 885/7, Parcela: 885/9, Parcela: 886/26

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024.**

V-50154/2024-101

Pořadí k **29.08.2024 11:26**

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3370-377/2024**

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smichov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2933/5, Parcela: 2934/2, Parcela: 2935/1, Parcela: 885/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.**

V-58168/2024-101

Pořadí k **07.10.2024 10:50**

D Poznámky a další obsažné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2936/2

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Zbraslav IV**

Povinnost k

Parcela: 2952/27

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

o **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

V-44452/2023-101

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2026 10:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: **17208785**

P Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
885/2	25600	2498
2933/4	25600	138
	25700	81
2933/5	25600	1027
	25700	61
2934/1	25600	5
2934/2	25600	5102
2952/27	25600	453877

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

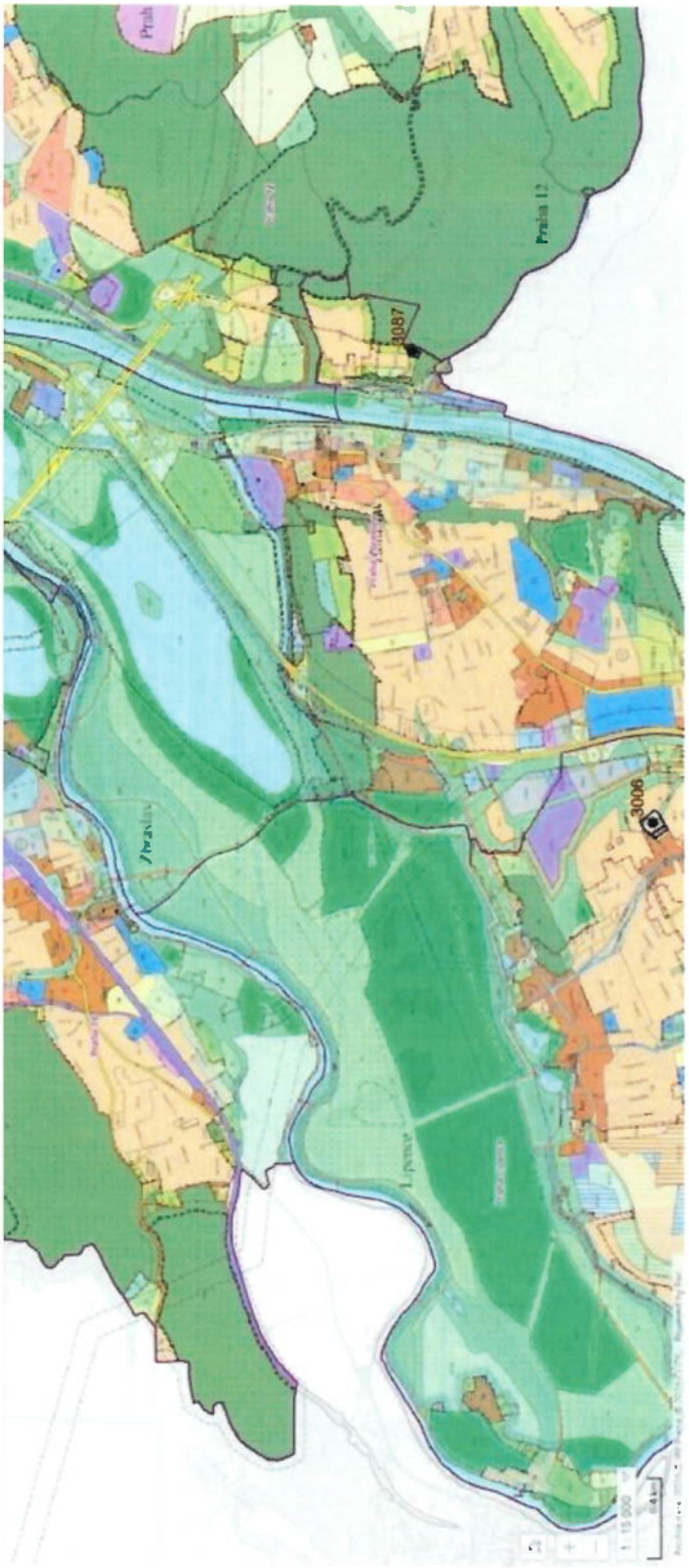
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2026 10:47:07

Podpis, razítko:

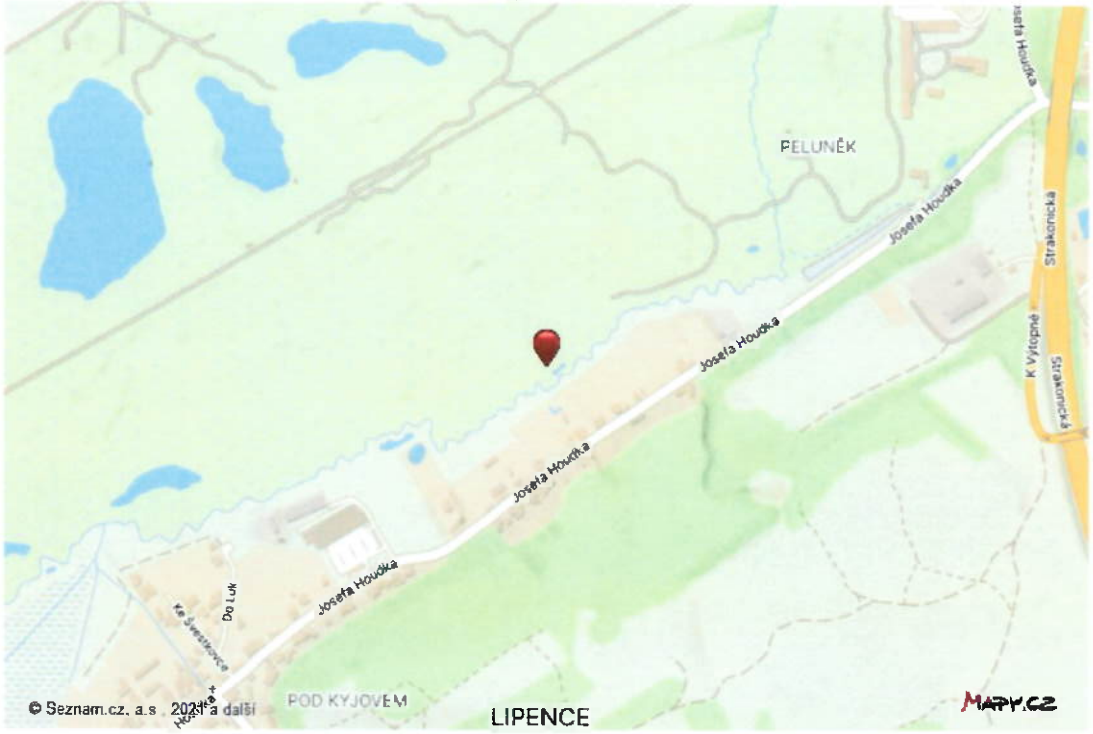
Řízení PÚ: .....

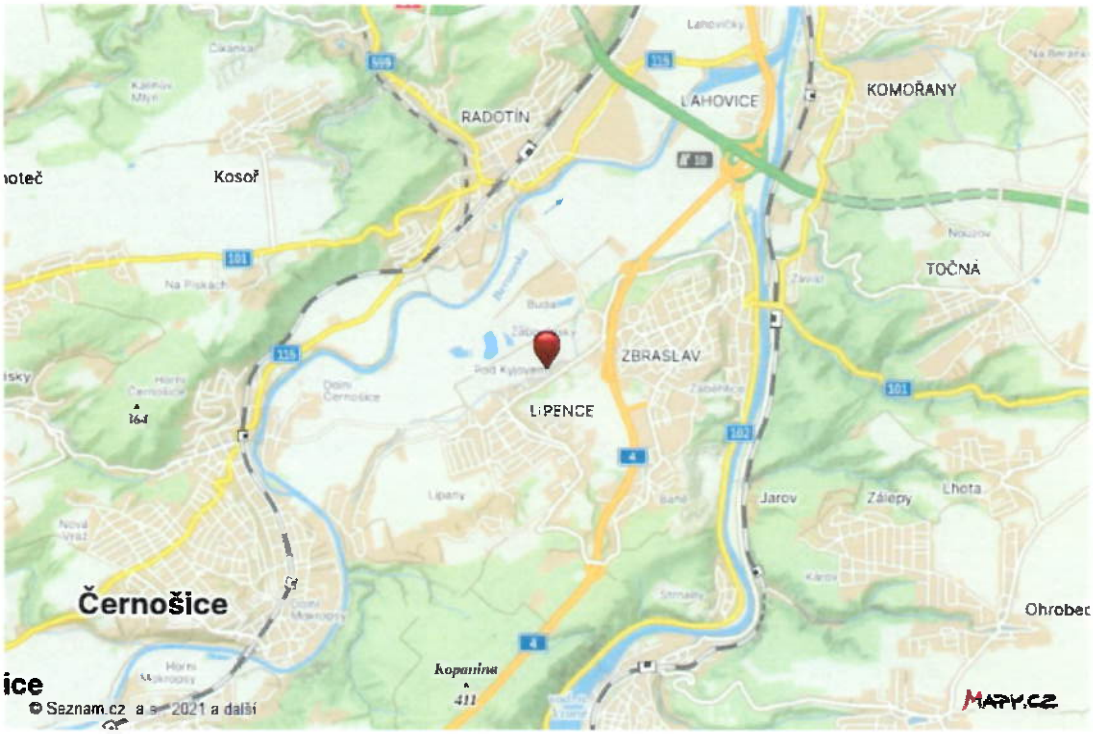
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.



územní plán širší vztahy

Mapa oblasti





Lokalizace nemovitostí

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:
Ing. Jiří Nohejl, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6257/212026, evidenční číslo položky 016003/2026.

V Praze dne 20. 02. 2026

[redacted]

Jan Havlík
znalec

PROSCON, s.r.o. Znalecká kancelář pro obor Ekonomika

[redacted]

Ing. Jiří Nohejl
prokurista

otisk znalecké pečeti

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 31. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 19. 3. 2026 v 10:30 hod.

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

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

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Eva Švamberková, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, Ing. Dan Frantík, Ing. Martin Sedeke, Ing. Martin Sedeke, Mgr. Tomáš Portlík, JUDr. Jana Nowaková Těmínová, Mgr. Karel Fischer, Mgr. Daniel Vobořil, Mgr. Petr Sedlatý, Jiří Kočař

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:30, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo stažení původního bodu č. 13, zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 13 a přeřazení původního bodu č. 15 jako bod č. 12 programu. Tyto úpravy v programu byly jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	*Věc*
1.	*Schválení programu 31. jednání 19.3.2026*
2.	*Informace k zápisu z 30. jednání 5.2.2026*
3.	*Schválení ověřovatele zápisu z 31. jednání 19.3.2026*
4.	**k návrhu na svěření školských objektů včetně funkčně příslušných pozemků v k.ú. Hrdlořezy a Prosek do správy MČ Praha 9**
5.	**k návrhu na svěření pozemku parc.č. 875 o výměře 7805 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Střížkov**
6.	**k návrhu na svěření pozemku parc.č. 1998/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 1998/5, jehož součástí je stavba bez čp/če a části pozemku parc.č. 1998/9, vše v k.ú. Radotín**
7.	**k návrhu na svěření pozemku parc.č. 912 o výměře 5177 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Háje**
8.	**k záměru majetkoprávního vypořádání mezi společností PGC reality spol. s r.o. a hl.m. Prahou (směna pozemků a staveb v katastrálním území Chodov spolu s uzavřením dohody o narovnání)**
9.	**Úplatné nabytí pozemku parc. č. 267/29 v kat. ú. Benice do vlastnictví hl. m. Prahy**
10.	**Úplatné nabytí stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 137 v kat. ú. Dolní Chabry do vlastnictví hl. m. Prahy**
11.	**Úplatné nabytí pozemku parc. č. 1502/18 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy**
12.	**k záměru komplexního vypořádání oblasti v Praze 4 - nádraží Krč v souvislosti s výstavbou trasy I.D metra vč. směny pozemků v k.ú. Krč, uzavírané mezi hl.m Prahou, Dopravním podnikem hl.m. Prahy a.s. a stávajícími vlastníky nemovitostí v daném území**

Bod	Věc
13.	*R-57954*
14.	úplatné nabytí Národního domu na Vinohradech, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy
15.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 1.151 m^2
16.	k návrhu podmíněného bezúplatného převodu pozemků z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hlavního města Prahy v k.ú. Troja
17.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2725/36 v k. ú. Hostivař
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav
19.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2537/216, vč. betonové podezdívky a ocelového plotu, vše v k. ú. Nové Město, spolu se zřízením služebnosti stezky a cesty na části sousedního pozemku parc.č. 2537/142 v k. ú. Nové Město
20.	Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vinoř
21.	úplatný převod pozemku parc. č. 2963/9 v k. ú. Braník
22.	k návrhu úplatného převodu pozemku parc. č. 221/283 k.ú. Černý Most o výměře 47 m^2
23.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parc. č. 2513/313, k. ú. Dejvice
24.	K návrhu na úplatný převod částí pozemků parc. č. 2661/1 a parc. č. 2661/3 v katastrálním území Hostivař o úhrnné výměře 2 m^2
25.	K návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný
26.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6, k. ú. Košíře
27.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m^2 v k.ú. Michle
28.	K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/34 o výměře 37 m^2 v katastrálním území Modřany
29.	K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/104 o výměře 37 m^2 v katastrálním území Modřany
30.	úplatný převod pozemku parc. č. 4811/4 a části pozemku parc. č. 4811/1 a část pozemku parc. č. 4816/30 vše v k. ú. Smíchov
31.	k úplatnému převodu dvou částí pozemku parc. č. 4958 o výměře 3 m^2 a 9 m^2 v k. ú. Smíchov
32.	Záměr směny pozemku parc. č. 216/127 v k.ú. Horoměřice za pozemky parc. č. 253, 260/2, 260/16 a st. 513/2 v k.ú. Horoměřice
33.	Záměr směny pozemků parc. č. 3245, 3246/1 a části parc. č. 2119/1 v k.ú. Chodov za část pozemku parc. č. 2119/19 v k.ú. Chodov
34.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Košíře mezi společností Rezidence Turbová s.r.o. a hl.m. Prahou
35.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Krč, obec Praha
36.	k návrhu na směnu pozemků v katastrálních územích Troja a Bubeneč mezi společností RADIOSPOJ PRAHA, s.r.o. a hl.m. Prahou
37.	*Různé*

K jednotlivým bodům programu:

1. **Schválení programu 31. jednání 19.3.2026**

   upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. **Informace k zápisu z 30. jednání 5.2.2026**

   zápis ze 30. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. **Schválení ověřovatele zápisu z 31. jednání 19.3.2026**

   jako ověřovatel zápisu z 31. jednání byl navržen M. Urban
   hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. **k návrhu na svěření školských objektů včetně funkčně příslušných pozemků v k.ú. Hrdlořezy a Prosek do správy MČ Praha 9**

   Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

   Výbor pro správu majetku ZHMP

   I. **doporučuje**

   svěření školských objektů včetně funkčně příslušných pozemků, a to pozemku parc. č. 43, jehož součástí je budova č.p. 300 a pozemků parc. č. 39/1, 39/5, 42, 505/2 v k.ú. Hrdlořezy, pozemku parc. č. 846, jehož součástí je budova č.p. 373 v k.ú. Střížkov a pozemky parc. č. 640/31, 1361, 1380/1 v k.ú. Prosek do správy městské části Praha 9

   přijato, pro: 7, proti: 2, zdržel se: 3

5. **k návrhu na svěření pozemku parc. č. 875 o výměře 7805 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Střížkov**

   Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

   Výbor pro správu majetku ZHMP

   I. **doporučuje**

   svěření pozemku parc. č. 875 o výměře 7805 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Střížkov do správy MČ Praha 9

   přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 5

6. **k návrhu na svěření pozemku parc. č. 1998/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 1998/5, jehož součástí je stavba bez čp/če a části pozemku parc. č. 1998/9, vše v k.ú. Radotín**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **doporučuje**

svěření pozemku parc.č. 1998/4 o výměře 58 m2, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 1998/5 o výměře 490 m2, jehož součástí je stavba čp/če a části pozemku parc. č. 1998/9 o výměře cca 3800 m2 v k.ú. Radotín do správy MČ Praha 16 za podmínky, že bude nejprve oslovena společnost Pražské služby a.s. ve věci možného využití areálu pro její potřeby

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

7. **k návrhu na svěření pozemku parc. č. 912 o výměře 5177 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Háje**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **doporučuje**

svěření pozemku parc. č. 912 o výměře 5177 m^2 s parkovací plochou v k.ú. Háje do správy MČ Praha 11

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 4

8. **k záměru majetkoprávního vypořádání mezi společností PGC reality spol. s r.o. a hl.m. Prahou (směna pozemků a staveb v katastrálním území Chodov spolu s uzavřením dohody o narovnání)**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

se směnou

pozemku parc. č. 2014/382 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 74 m^2

pozemku parc. č. 2014/383 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 1085 m^2

pozemku parc. č. 2014/384 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 1629 m^2

pozemku parc. č. 2014/389 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 971 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště a vč. jeho vybavení (oplocení, závora, rozvod elektro) a chodník podél západní strany parkoviště, vše v katastrálním území Chodov, zapsaných v KN na LV 10672, ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o., IČO: 61499781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4

za

pozemek parc. č. 2014/266 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 117 m^2

část pozemku parc. č. 2014/267 (ostatní plocha, zeleň), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/267 o výměře 406 m^2

část pozemku parc. č. 2014/270 (ostatní plocha, ost. komunikace), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/716 o výměře 440 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště

část pozemku parc. č. 2014/490 (ostatní plocha, jiná plocha), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/715 o výměře 506 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště a chodníků

část pozemku parc. č. 2336/1 (ostatní plocha, ost. komunikace), dle GP č. 4606-20/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2336/457 o výměře 992 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště

pozemek parc. č. 2336/204 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 179 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště

pozemek parc. č. 2336/225 (ostatní plocha, ost. komunikace) o výměře 738 m^2, vč. zpevněné plochy parkoviště

pozemek parc. č. 2336/422 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 21 m^2, vše v katastrálním území Chodov, zapsaných v KN na LV 1678 ve vlastnictví hl.m. Prahy a

zpevněné plochy parkoviště o výměře 4911 m^2 ve vlastnictví hl.m. Prahy nacházející se na nesměňovaném pozemku parc.č. 2336/221 v katastrálním území Chodov, toto vše

1) za podmínky současného uzavření dohody o narovnání a

2) za podmínky úhrady rozdílu cen směňovaných nemovitostí oceněných znaleckým posudkem na cenu obvyklou a

3) za podmínky, že před uzavřením směnné smlouvy budou části převáděných parkovišť vyjmuty ze sítě místních komunikací

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2 (P. Beneš)

9. Úplatné nabytí pozemku parc. č. 267/29 v kat. ú. Benice do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 267/29 o výměře 3 612 m^2 v kat. ú. Benice, obec Praha, zapsaného na LV č. 501, ze spoluvlastnictví MUDr. L. N. (id. 1/2) a R. P. (id. 1/2) do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 571.000,00 Kč, tj. cca 158,00 Kč/m^2

II. žádá

předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

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

10. Úplatné nabytí stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 137 v kat. ú. Dolní Chabry do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 137, v kat. ú. Dolní Chabry, obec Praha, zapsané na LV č. 938, z vlastnictví J. M. do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 151.000,00 Kč

II. žádá

předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí stavby dle bodu I. tohoto usnesení

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

11. Úplatné nabytí pozemku parc. č. 1502/18 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1502/18 o výměře 12 542 m^2 v kat. ú. Dubeč, obec Praha, zapsaného na LV č. 722, ze spoluvlastnictví J. P. (id. 1/2) a Mgr. M. S. (id. 1/2) do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 3.574.000,00 Kč, tj. cca 285,00 Kč/m^2

II. žádá

předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

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

12. k záměru komplexního vypořádání oblasti v Praze 4 - nádraží Krč v souvislosti s výstavbou trasy I.D metra vč. směny pozemků v k.ú. Krč, uzavírané mezi hl. m. Prahou, Dopravním podnikem hl. m. Prahy a.s. a stávajícími vlastníky nemovitostí v daném území

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uzavřením dále vyjmenovaných smluv mezi hl. m. Prahou, Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciová společnost, IČO: 000 05 886 a stávajícími vlastníky nemovitostí v daném území – fyzickými osobami, resp. jejich právními nástupci – společnostmi Nádraží Krč a.s., IČO: 092 43 305, Nádraží Krč majetková s.r.o., IČO: 210 16 089, a Před Nádražím 2 s.r.o., IČO: 17258197

(a) Dohody navazující na Iniciální rámcovou dohodu o koordinovaném postupu v rámci projektu Metra I.D a okolní výstavby v lokalitě Praha – Nádraží Krč

(b) Patronátní dohody

(c) Smlouvu o výstavbě

(d) Směnné smlouvy 1

o směně pozemků v k.ú. Krč parc. č. 2581/2 o výměře 1285 m^2, parc. č. 2581/50 o výměře 1364 m^2, parc. č. 2581/1 o výměře 816 m^2 a parc. č. 3315/7 o výměře 141 m^2 ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemky parc. č. 2/15 o výměře 791 m^2, parc. č. 2/4 o výměře 660 m^2, parc. č. 5/2 o výměře 9 m^2, parc. č. 7 o výměře 2046 m^2, parc. č. 12/1 o výměře 2 300 m^2, parc. č. 12/2 o výměře 2869 m^2, parc. č. 12/4 o výměře 956 m^2, parc. č. 12/5 o výměře 601 m^2, parc. č. 12/6 o výměře 136 m^2, parc. č. 12/8 o výměře 785 m^2, parc. č. 12/9 o výměře 1166 m^2 a parc. č. 12/10 o výměře 57 m^2 ve spoluvlastnictví fyzických osob, příp. jejich právního nástupce, toto vše s tím, že rozdíl cen činí celkem 15.913.980,- Kč v neprospěch hl. m. Prahy, přičemž k uvedené ceně bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. připočtena DPH

(e) Směnné smlouvy 2

o směně částí pozemků v k.ú. Krč parc. č. 2/3 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 2/32 o výměře 231 m^2, parc. č. 3320/15 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 3320/15 o výměře 638 m^2, parc. č. 3353 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 3353/8 o výměře 116 m^2 a parc. č. 247/3 vymezené GP č. 3353-112/2024 jako nový parc. č. 247/3 o výměře 1890 m^2 ve vlastnictví hl. m. Prahy za části pozemků parc. č. 2/1 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 2/31 o výměře 636 m^2, parc. č. 5/1 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 5/6 o výměře 325 m^2, parc. č. 12/7 a parc. č. 12/3 vymezené GP jako 3411-131/2025 jako nový parc. č. 12/18 o výměře 42 m^2 ve spoluvlastnictví fyzických osob, příp. jejich právního nástupce, toto vše s tím, že rozdíl cen činí celkem 4.268.500,- Kč ve prospěch hl. m. Prahy.

(f) Smlouvy o zřízení služebnosti opory cizí stavby

(g) Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebností

(h) Smlouvy o zřízení služebnosti veřejné infrastruktury I

(i) Smlouvy o zřízení služebnosti veřejné infrastruktury 2 – cyklostezky

(j) Smlouvy o zřízení služebnosti 3 – násypu

(k) Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (pozemky NK sever)

o budoucím úplatném převodu pozemků v k.ú. Krč parc. č. 110/4 o výměře 4205 m^2, parc. č. 110/17 o výměře 4 m^2, parc. č. 110/26 o výměře 539 m^2, parc. č. 110/27 o výměře 3359 m^2, parc. č. 110/28 o výměře 184 m^2, parc. č. 110/29 o výměře 333 m^2 a části parc. č. 3357 vymezené GP č. 3411-131/2025 jako nový parc. č. 3357/10 o výměře 409 m^2 z vlastnictví hl. m. Prahy do spoluvlastnictví fyzických osob, resp. jejich právního nástupce,

(l) Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (pozemky pod komunikacemi)

o budoucím úplatném převodu pozemků v k.ú. Krč pozemků parc. č. 3315/9 o výměře 155 m^2, parc. č. 3315/10 o výměře 8582 m^2 a parc. č. 3337/2 o výměře 3454 m^2 ze spoluvlastnictví fyz. osob, příp. jejich právního nástupce, do vlastnictví hl. m. Prahy

a o budoucím úplatném převodu id. ½ pozemků v k.ú. Krč parc. č. 3350/7 o výměře 7039 m^2, parc. č. 3350/9 o výměře 6209 m^2 a parc. č. 3354/4 o výměře 1687 m^2 ze spoluvlastnictví fyzických osob, příp. jejich právního nástupce, do vlastnictví hl. m. Prahy

(m) Dohody o zřízení zákazu zcizení a zatížení (pozemky NK jih)

(n) Dohody o zřízení zákazu zcizení a zatížení (pozemky pod komunikacemi)

(o) Dohody o zřízení zákazu zcizení a zatížení (pozemky NK sever)

(p) Dohody o započtení

(q) Smlouvy o zřízení zástavního práva HMP

(r) Smlouvy o spolupráci (využití koeficientů) – NK jih

O návrhu na započtení plochy části pozemku parc. č. 3270/1 v k.ú. Krč – pozemek pod komunikací ve vlastnictví hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) ve prospěch Nádraží Krč majetková s.r.o., IČO: 210 16 089 s tím, že za toto bude hl. m. Praze poskytnuta finanční kompenzace ve výši 771.000,- Kč bez DPH tj. 932.910,- Kč s DPH.

(s) Smlouvu o spolupráci (využití koeficientů) – Višňovka

O návrhu na započtení plochy částí pozemků parc. č. 2/3 a parc. č. 3353 v k.ú. Krč ve vlastnictví hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) ve prospěch Nádraží Krč majetková s.r.o., IČO: 210 16 089 s tím, že za toto bude hl. m. Praze poskytnuta finanční kompenzace ve výši 23.613.000,- Kč bez DPH, tj. 28.571.730,- Kč s DPH.

(t) Smlouvy o poskytnutí plnění investora

(u) Dohody o poskytnutí součinnosti HMP

(v) Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. NAP/35/02/007086/2019

O úpravě stávající nájemní smlouvy č. NAP/35/02/007086/2019, na základě které nyní hl. m. Praha užívá pozemky pod komunikací Jižní Spojka, jejichž je z id. ½ spoluvlastníkem s tím, že vlastníkem id. druhé ½ jsou Vlastníci

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

13. R-57954 - k návrhu na úpravu vztahů k pozemkům zapsaným na LV 320 pro k.ú. Modřany

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-57954

k bodu č. 13 nebylo přijato usnesení, pro: 3, proti: 0, zdržel se: 3, nehlasoval: 6 (J. Zajac, M. Urban a J. Decker)

14. úplatné nabytí Národního domu na Vinohradech, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení „Národní dům na Vinohradech", a pozemek parc. č. 100/1, ostatní plocha, jiná plocha, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč, s tím, že do následného materiálu k projednání Radou hl. m. Prahy a Zastupitelstvem hl. m. Prahy bude doplněn znalecký posudek zadaný Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových

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

15. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 1.151 m^2

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 1.151 m^2, za kupní cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího obvyklou (tržní) cenu, za podmínky aplikace koeficientu 1,5 do kupní ceny

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 2

16. k návrhu podmíněného bezúplatného převodu pozemků z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hlavního města Prahy v k.ú. Troja

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru OMA MHMP vyžádat od TSK a.s. upřesňující informace týkající se plánované rekonstrukce komunikace K Sadu/K Velké skále. Dále doporučuje doplnit upřesňující informace k případnému požadavku na spolupráci HMP při vybudování komunikace v rámci projektu investora Landia Management s.r.o. Takto doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

17. k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2725/36 v k. ú. Hostivař

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 2725/36 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 1171 m^2 v k. ú. Hostivař, obec Praha, zapsaného v KN na LV 225, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 2.351.850,00 Kč bez DPH, tj. cca 2008 Kč/m^2

II. žádá

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

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

18. k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemků uvedených v seznamu pozemků, jež je přílohou nabídky k odkupu, z vlastnictví společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., IČO: 119 95 688, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 a Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 83 327 000,- Kč

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 3 (P. Beneš)

19. **k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 2537/216, vč. betonové podezdívky a ocelového plotu, vše v k. ú. Nové Město, spolu se zřízením služebnosti stezky a cesty na části sousedního pozemku parc.č. 2537/142 v k. ú. Nové Město**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 2537/216 (ostatní plocha, dráha) o výměře 577 m^2, vč. betonové podezdívky a ocelového plotu, vše v k. ú. Hostivař, obec Praha, zapsaného v KN na LV 3104, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 796.306,20 Kč, vč. DPH, spolu se zřízením služebnosti stezky a cesty na části sousedního pozemku parc. č. 2537/142 v rozsahu „břemene A" vyznačeného v GP č. 2690-99/2021, a to na dobu neurčitou

II. **žádá**

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

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

20. **Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vinoř**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru OMA MHMP prověřit oprávněnost požadavku protistrany na uhrazení dlužné částky plynoucí z nenaplněné směnné smlouvy SME/21/03/005147/2012. Takto doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

21. **úplatný převod pozemku parc. č. 2963/9 v k. ú. Braník**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s úplatným převodem pouze té části pozemku parc. č. 2963/9 v k. ú. Braník, která je fyzicky zastavěna stavbou ve vlastnictví žadatelky a která bude oddělena geometrickým plánem. Při nízké výměře předmětu prodeje nebude z ekonomických důvodů vyhotoven znalecký posudek a prodej bude realizován dle aktuální cenové mapy. Dle Pravidel pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy nebude uplatněn koeficient 1,5

II. **žádá**

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

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

22. k návrhu úplatného převodu pozemku parc. č. 221/283 k.ú. Černý Most o výměře 47 m²

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 221/283 k.ú. Černý Most o výměře 47 m2

k bodu č. 22 nebylo přijato usnesení, pro: 5, proti: 0, zdržel se: 3

23. k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parc. č. 2513/313, k. ú. Dejvice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. ½ pozemku parc. č. 2513/313 o výměře 18 m² v k. ú. Dejvice z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví žadatelů (SJ) za cenu ve výši aktuální cenové mapy stavebních pozemků
2. s oslovením zbývajících spoluvlastníků stavby garáže na pozemku parc. č. 2513/313 v k. ú. Dejvice s nabídkou odkupu spoluvlastnického podílu pozemku parc. č. 2513/313 v k. ú. Dejvice, každému takový podíl, jaký je uvedený na LV č. 3409

II. žádá

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

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

24. K návrhu na úplatný převod částí pozemků parc. č. 2661/1 a parc. č. 2661/3 v katastrálním území Hostivař o úhrnné výměře 2 m²

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemků parc. č. 2661/1 a parc. č. 2661/3, každá o výměře 1 m², v katastrálním území Hostivař do vlastnictví spoluvlastníků zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1417 pro katastrální území Hostivař za ceny dle aktuální cenové mapy, bez uplatnění koeficientu

II. žádá

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

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

25. K návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2967, 2968 a 2969 v katastrálním území Káraný panu MV za tržní cenu dle znaleckého posudku, bez uplatnění koeficientu

II. žádá

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

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

26. k návrhu na úplatný převod spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6, k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. 14/16 na pozemku parc. č. 1436/6 o výměře 18 m² v k. ú. Košíře žadateli v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, minimálně však za cenu dle aktuální cenové mapy

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

27. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m² v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 3245/2 o výměře cca 30 m² v k.ú. Michle do vlastnictví paní L.K., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023, min. ve výši cenové mapy, bez uplatnění koeficientu 1,5

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh úplatného převodu dle bodu I. tohoto usnesení

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

28. K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/34 o výměře 37 m² v katastrálním území Modřany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 4635/34 o výměře 37 m2 v katastrálním území Modřany společnosti PREdistribuce, a.s., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou (tržní), minimálně však za cenu dle cenové mapy, za podmínky zřízení předkupního práva ve prospěch hlavního města Prahy ve smyslu § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jako práva věcného

II. žádá

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

k bodu č. 28 nebylo přijato usnesení, pro: 5, proti: 0, zdržel se: 4

29. K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4635/104 o výměře 37 m² v katastrálním území Modřany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 4635/104 o výměře 37 m² v katastrálním území Modřany společnosti PREdistribuce, a.s., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou (tržní), minimálně však za cenu dle cenové mapy, za podmínky zřízení předkupního práva ve prospěch hlavního města Prahy ve smyslu § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jako práva věcného

II. žádá

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

k bodu č. 29 nebylo přijato usnesení, pro: 4, proti: 0, zdržel se: 5

30. úplatný převod pozemku parc. č. 4811/4 a části pozemku parc. č. 4811/1 a část pozemku parc. č. 4816/30 vše v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru OMA MHMP prověřit, kdy byla realizována stavba stojící na pozemku ve vlastnictví HMP. Takto doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

31. k úplatnému převodu dvou částí pozemku parc. č. 4958 o výměře 3 m² a 9 m² v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem právnické osobě dvou částí pozemku parc. č. 4958, dle návrhu GP č. 6095-141/125 nově oddělené a označené jako pozemky parc. č. 4958/6 o výměře 3 m² a parc. č. 4958/7 o výměře 9 m², celková výměra 12 m², vše v k. ú. Smíchov za cenu dle znaleckého posudku bez použití koeficientu 1,5, za podmínky, že před realizací žadatel zajistí zápis stavby dle návrhu GP č. 6095-141/2025 na nově vzniklých pozemcích parc. č. 2210/9, 2210/2 a parc. č. 4958/6 v k. ú. Smíchov do KN, podle § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a za podmínky úhrady za faktické užívání

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

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

32. Záměr směny pozemku parc. č. 216/127 v k.ú. Horoměřice za pozemky parc. č. 253, 260/2, 260/16 a st. 513/2 v k.ú. Horoměřice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru OMA MHMP prověřit možnost oddělení části pozemku potřebnou pro stavbu koridoru, vč. zajištění aktualizace stanovisek dotčených orgánů.

33. Záměr směny pozemků parc. č. 3245, 3246/1 a části parc. č. 2119/1 v k.ú. Chodov za část pozemku parc. č. 2119/19 v k.ú. Chodov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se směnou pozemků parc. č. 3245 o výměře 149 m², parc. č. 3246/1 o výměře 144 m² a části parc. č. 2119/1 o výměře cca 420 m² v k.ú. Chodov, ve vlastnictví HMP, za část pozemku parc. č. 2119/19 o výměře cca 1100 m² v k.ú. Chodov, ve vlastnictví právnické osoby

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

34. Návrh na směnu pozemků v k.ú. Košíře mezi společností Rezidence Turbová s.r.o. a hl. m. Prahou

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem směny pozemků a to: *)

- části parc. č. 830/3 o výměře cca 132 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
- části parc. č. 830/7 o výměře cca 33 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
- části parc. č. 831 o výměře cca 8 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Košíře, č.p. 732, rod. dům, stavba stojí na pozemku parc. č. 831,
- části parc. č. 833/8 o výměře cca 19 m^2, zahrada,
- části parc. č. 833/9 o výměře cca 2 m^2, zahrada,

vše o celkové výměře cca 194 m^2,

zapsaných na LV 552, v k.ú. Košíře, obec Praha, ve vlastnictví žadatele,

za

- část parc. č. 835 cca o výměře cca 2 m^2, lesní pozemek,
- část parc. č. 2026/1 cca o výměře cca 16 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- část parc. č. 2036/1 cca o výměře cca 30 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- část parc. č. 2056/1 cca o výměře cca 38 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- část parc. č. 2056/2 cca o výměře cca 1 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše o celkové výměře cca 87 m^2,

zapsaných na LV 1220 v k.ú. Košíře obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy.

*) směňované části budou odděleny geometrickým plánem

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

35. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Krč, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou:

pozemku parc. č. 243/9 o výměře 16 m^2, zastavěná plocha a nádvoří,

pozemku parc. č. 243/10, o výměře 2 m^2, zastavěná plocha a nádvoří,

části pozemku parc. č. 243/7 a části pozemku parc. č. 110/5, vzniklých oddělením dle geometrického plánu č. 3311-13/2024 ze dne 8.2.2024 (dále jen „GP") a nově označených jako díl „f" (vzniklý z pozemku parc. č. 243/7) a díl „d" (vzniklý z pozemku parc. č. 110/5), kdy dochází dle GP sloučením dílů „f" a „d" ke vzniku pozemku parc. č. 243/18, ostatní plocha, zeleň, o výměře 167 m^2, jehož součástí je část opěrné zdi a zpevněná plocha, to vše v katastrálním území Krč, obec Praha, ve vlastnictví hlavního města Prahy

za

část pozemku parc. č. 243/6 týmž GP oddělenou a nově označenou jako pozemek parc. č. 243/17 o výměře 185 m^2, ostatní plocha, zeleň, v katastrálním území Krč, obec Praha, ve vlastnictví Náboženské obce Církve československé husitské v Praze 4 – Krč, IČO: 68407653, se sídlem Dolnokrčská 1908/1, 140 00 Praha 4 – Krč, za podmínky úhrady rozdílu cen směňovaných pozemků ve výši 28 800,00 Kč, ve prospěch hlavního města Prahy a současně za podmínky zřízení věcného břemene - pozemkové služebnosti stezky a cesty, a to bezúplatně, na dobu neurčitou, ve prospěch pozemku parc. č. 244, to vše v katastrálním území Krč, obec Praha, v rozsahu určeném dle výše uvedeného GP dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

36. k návrhu na směnu pozemků v katastrálních územích Troja a Bubeneč mezi společností RADIOSPOJ PRAHA, s.r.o. a hl.m. Prahou

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se směnou pozemku parc. č. 2174/4 (ostatní plocha, silnice) o výměře 2788 m^2 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, zapsaného v KN na LV č. 7700, ve vlastnictví společnosti RADIOSPOJ PRAHA, s.r.o., IČO: 04871596, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha – Nové Město za pozemek parc. č. 1660/39 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 1010 m^2 v katastrálním území Troja, obec Praha, zapsaný v KN na LV č. 885, ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to za ceny stanovené znaleckým posudkem na cenu obvyklou

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

37. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno ve 14:00. Příští jednání se uskuteční 16. 4. 2026 od 10:30.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Ověřil: Dr. Ing. Milan Urban, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

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

Znalecký posudek č. 6653/417/2026

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899 a 2836 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav vše v obci Praha

Zadavatel: **Hlavní město Praha**
zastoupené Odborem majetkových agend MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

Zhotovitel: **PROSCON, s.r.o.**
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 28.7. 2026

Číslo vyhotovení: **1** z celkem **3**

Obsah

1 Zadání znaleckého posudku ... 3
1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku ... 3
1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit ... 3
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku ... 3
1.4 Předpoklady posouzení ... 3
2 Výčet podkladů ... 4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat ... 4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ... 4
2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele 4
2.2.2 Zákony a jiné předpisy 4
2.2.3 Znalecké standardy 4
2.2.4 Odborné publikace 5
2.3 Věrohodnost zdrojů dat ... 5
3 Nález ... 5
3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování ... 5
3.1.1 Názvosloví 5
3.1.2 Metodologie ocenění 7
3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku 7
3.1.2.2 Porovnávací způsob 8
3.1.2.3 Výnosový způsob 8
3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem 8
3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow 8
3.1.2.4 Nákladový způsob 9
3.2 Výčet těchto dat ... 9
3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí 9
3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí 9
3.2.2 Další data použitá pro posouzení 10
3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební. 10
4 Posudek ... 10
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 10
4.1.1 Výčet použitých metod posouzení 10
4.2 Výsledky analýzy dat ... 10
4.2.1 Ocenění porovnávací metodou 10
4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku 10
5 Odůvodnění ... 38
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat ... 38
5.2 Kontrola postupu znalce ... 39
6 Závěr ... 39
6.1 Citace zadané odborné otázky ... 39
6.2 Odpověď ... 39
7 Přílohy ... 39
7.1 Seznam příloh ... 15
8 Ostatní údaje ... 63
8.1 Konzultant ... 63
8.2 Odměna ... 63
8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku ... 63
8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí ... 63
8.5 Znalecká doložka ... 63

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899 a 2836 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství. Předmětem ocenění nejsou pozemky parc.č. 978/7, 979/4. Posudek bude vyhotoven dle GP č. 2791-424/2026 -viz oddělený pozemek parc.č. 2305/3. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek).

Posouzení je prováděno k datu 25.7.2026.
Hledanou kategorií je obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších.

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro další potřebu objednavatele

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka č. OBJ/83/07/001341/2026
- Soupis pozemků určených k ocenění – výběr z jednotlivých LV
- Geometrický plán č. 2791-424-2026 – viz příloha k posudku

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
    - zejména výpisy z listů vlastnictví pro l.ú. Lipence a Zbraslav (viz přílohy)
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.3 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.4 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.
Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

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

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

Tržní hodnota
V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)
V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

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

Cena zjištěná
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)
Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)
Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)
Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota
Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{zisk\ z\ nájmu\ nemovitosti\ za\ rok}{úroková\ míra\ v\ \%\ za\ rok} x 100\ \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Prezent Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m^3, m^2, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přirážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitostí po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovědět na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobjektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = ČV \times \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

kde:

- ČV = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- q = (1 + r)
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- **VH** je výnosová hodnota (nájemné)
- **d** je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Lipence

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence

Zbraslav

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Zbraslav

A: Vlastnické právo

katastrální území 683973 Lipence, **LV č. 2836**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2836, podíl 1 / 1
katastrální území 683973 Lipence**, LV č. 2899**
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 2899, podíl 1 / 1
katastrální území 791733 Zbraslav, **LV č. 4586**
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 4586, podíl 1 / 1
katastrální území 791733 Zbraslav, **LV č. 5544**
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, LV: 5544, podíl 1 / 1

C: Omezení vlastnického práva

Předmětná omezení vlastnických práv jsou uvedena v příloze ke znaleckému posudku na příslušných listech vlastnictví

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Lipence a Zbraslav , obci Praha.
Většina oceňovaných pozemků je přístupná z veřejně přístupných pozemků a ploch. Pozemky jsou situovány na okraji zastavěné části obce. Prioritně nejsou pozemky určeny k zastavění. Podrobnější popis pozemků je uveden u ocenění.

3.2.2 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích s podobnými pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků.

Obsah

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899
1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 a 2836
1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836
1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899
1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899
1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544
1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586
1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 2836 a 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Většina oceňovaných pozemků má neznatelné hranice v terénu – pozemky jsou porostlé trvalým porostem a většina pozemků má velmi výrazně nepravidelný tvar. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.
Parc.č. 2271/4 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2271/5 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2297/2 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2326/3 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem, část pozemku má částečně zpevněný povrch, na části pozemku jsou umístěny mobilní buňky – část pozemku je oplocena
Parc.č. 2328/10 – pozemek má velmi výrazně nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2328/12 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2328/13 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek se nalézá na okraji golfového hřiště
Parc.č. 2328/3 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2328/4 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek se nac hází na okraji golfového hřiště
Parc.č. 2328/6 – pozemek má nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2328/8 – pozemek má velmi výrazně nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2328/9 – pozemek má velmi nepravidelný tvar a je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 2320/38 – pozemek má velmi malou výměru, v terénu je obtížně identifikovatelný
Parc.č. 978/2 - pozemek má velmi malou výměru, v terénu je obtížně identifikovatelný
Parc.č. 979/2 - pozemek má trojúhelníkový tvar, bezprostředně navazuje na pozemek užívaný jako venkovní sklad. Přesné hranice pozemku v terénu nejsou patrné. Skladový venkovní prostor pravděpodobně zasahuje i na pozemek parc.č. 979/2 – částečně malou výměrou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Lipence

Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Hloubětín
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]

228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	2271/4	33	479,99		15 840
orná půda	2271/5	41	479,99		19 680
ostatní plocha - neplodná půda	2297/2	333	479,99		159 837
ostatní plocha - jiná plocha	2326/3	2 781	479,99		1 334 852
ostatní plocha	2328/10	527	479,99		252 955
orná půda	2328/12	455	479,99		218 395
ostatní plocha	2328/13	30 694	479,99		14 732 813
orná půda	2328/3	186	479,99		89 278
orná půda	2328/4	301	479,99		144 477
orná půda	2328/6	275	479,99		131 997
ostatní plocha	2328/8	9 026	479,99		4 332 390
vodní plocha	2328/9	6 285	479,99		3 016 737
orná půda	2320/38	5	479,99		2 400
zahrada	978/2	7	479,99		3 360
vodní plocha	979/2	181	479,99		86 878
Celková výměra pozemků		**51 190**	**Hodnota pozemků celkem**		**24 541 889**

1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 a 2836
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2899 a 2836 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.
Základní cena pozemků je převzata z části posudku, kde jsou oceněny pozemky ve funkčním využití ZMK. Vzhledem ke specifickému využití pozemků - vodní plocha a součást pozemků, které k vodním plochám přiléhají je výsledná cena upravena koeficientem, který vyjadřuje využití a rozvojové možnosti pozemků. Úprava ceny vycházející ze základní ceny je důvodná a oprávněná a to právě z důvodu snížené využitelnosti pozemků.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Parc.č. 2300 – nezastavěný pozemek, zatravněný
Parc.č. 2301 – nezastavěný pozemek, zatravněný, pozemek má velmi protáhlý a úzký tvar
Parc.č. 2302/1 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar, na malé části pozemku je částečně zpevněná plocha využívaná jako parkoviště.
Parc.č. 2302/2 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 2302/3 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 2302/4 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 2302/5 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar, na pozemku se vyskytuje trvalý porost

Parc.č. 2302/7 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 2302/8 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 2328/11 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar, na části pozemku se vyskytuje trvalý porost
Parc.č. 2328/7 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar
Parc.č. 979/1 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar – velmi úzký a protáhlý. Na velmi malé výměře pozemku je provedeno oplocení ve prospěch sousedící nemovité věci.
Parc.č. 979/5 – nezastavěný pozemek, zatravněný – pozemek má značně nepravidelný tvar – velmi úzký a protáhlý
Parc.č. 979/7 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/13 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/14 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/15 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/16 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/17 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/18 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/19 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má velmi nepravidelný tvar
Parc.č. 979/20 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/21 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/22 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/23 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/24 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/25 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/26 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem
Parc.č. 979/27 – nezastavěný pozemek, pozemek je částečně porostlý trvalým porostem

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ (POLDRY)
VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
Hlavní využití:
Vodní toky, plochy a přístaviště.
Přípustné využití:
Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.
Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití:
Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]

3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Hloubětín
Popis: Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení			1,05	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
vodní plocha	2300	15 600	480,00		7 488 000
vodní plocha	2301	1 493	480,00		716 640
vodní plocha	2302/1	13 679	480,00		6 565 920
vodní plocha	2302/2	570	480,00		273 600
ostatní plocha	2302/3	192	480,00		92 160
ostatní plocha	2302/4	129	480,00		61 920
ostatní plocha	2302/5	427	480,00		204 960
vodní plocha	2302/6	457	480,00		219 360
ostatní plocha	2302/7	295	480,00		141 600
vodní plocha	2302/8	338	480,00		162 240
vodní plocha	2328/11	214	480,00		102 720
vodní plocha	2328/7	136	480,00		65 280
vodní plocha	979/1	2 725	480,00		1 308 000
vodní plocha	979/5	1 808	480,00		867 840
vodní plocha	979/7	319	480,00		153 120
vodní plocha	979/13	12	480,00		5 760
ostatní plocha	979/14	47	480,00		22 560
ostatní plocha	979/15	342	480,00		164 160
vodní plocha	979/16	24	480,00		11 520
vodní plocha	979/17	32	480,00		15 360
vodní plocha	979/18	19	480,00		9 120
ostatní plocha	979/19	191	480,00		91 680
vodní plocha	979/20	16	480,00		7 680
vodní plocha	979/21	22	480,00		10 560
vodní plocha	979/22	16	480,00		7 680
ostatní plocha	979/23	136	480,00		65 280
vodní plocha	979/24	27	480,00		12 960
vodní plocha	979/25	67	480,00		32 160
vodní plocha	979/26	24	480,00		11 520
ostatní plocha	979/27	889	480,00		426 720
Obvyklá cena před korekcí ceny					19 318 080
koeficient využitelnosti - rozvojové možnosti			* 0,70	=	13 522 656,00
Celková výměra pozemků		**40 246**	**Hodnota pozemků celkem**		**13 522 656**

1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 2836 a 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví

uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.
Současné využití pozemků zcela přesně neodpovídá vyznačení v územním plánu. Pozemky vytvářejí součásti provozovaného golfového hřiště, a tak budou oceněny v souladu se stavem skutečným. S vedeným druhem pozemků se obchoduje jen omezeně. jedná se o velmi specifické využití pozemků a to zejména ve vztahu velké aglomerace - t.j. vzhledem k hlavnímu městu. Z výše uvedeného byly vyhledávány cenové údaje celoplošně z celého území města a rovněž jsou pro potřebu ocenění vyhledávány vzorky realizované v předchozích letech, a to i s mírně odlišnými specifickými vlastnostmi - vždy však se vztahem ke sportovním aktivitám.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Parc.č. 2306/10 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/11 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar, pozemek vytváří součást golfového hřiště
Parc.č. 2306/4 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/5 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/6 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/7 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/8 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2306/9 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2322/1 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má protáhlý tvar kopírující přilehlou komunikaci
Parc.č. 2322/5 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar

Vztah k územnímu plánu

SO2 - golfová hřiště (funkční využití uvedeno dle skutečného stavu)
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.

ZMK - zeleň městská a krajinná (odpovídá stavu právnímu)
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící

pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány na přelomu roku 2023-2024. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-66083/2023-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
14 200 490	8 570	1 657,00	0,85	**1 408,45**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je prodej podobného pozemku v k.ú. Háje. Pozemek byl realizován v roce kupní smlouvou. Pozemek je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňovaný pozemek. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-18553/2022-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 781 200	3 151	1 200,00	0,87	**1 044,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány v roce 2023 kupní smlouvou. Pozemky je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňované pozemky. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-14017/2023-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 650 563	3 483	761,00	0,95	**722,95**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je prodej podobných pozemků v k.ú. Háje. Pozemky byly realizovány v roce 2023 kupní smlouvou. Pozemky je možné využívat v souladu s územním plánem - podobně jako oceňované pozemky. Vklad vlastnického práva je evidován pod číslem V-66555/2023-101.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
72 518 600	12 188	5 950,00	0,54	**3 213,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	722,95 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 597,10 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 213,00 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - sportoviště	2306/10	1 735	1 597,10		2 770 969

ostatní plocha-sportoviště	2306/11	15 269	1 597,10	24 386 120
vodní plocha	2306/4	105	1 597,10	167 696
vodní plocha	2306/5	92	1 597,10	146 933
vodní plocha	2306/6	82	1 597,10	130 962
vodní plocha	2306/7	45	1 597,10	71 870
vodní plocha	2306/8	17	1 597,10	27 151
vodní plocha	2306/9	1 385	1 597,10	2 211 984
vodní plocha	2322/1	634	1 597,10	1 012 561
vodní plocha	2322/5	17	1 597,10	27 151
Celková výměra pozemků		**19 381**	**Hodnota pozemků celkem**	**30 953 397**

1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Právní stav pozemků - zápis pozemků na příslušném listu vlastnictví neodpovídá skutečnému stavu. Ocenění je provedeno dle stavu skutečném s přihlédnutím k možnostem využití dle platného a schváleného územního plánu.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Parc.č. 2298 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek je částečně oplocen a je částečně hospodářsky využíván. Přesné hranice části pozemku nejsou bez přesného geodetického zaměření zjistitelné.
Parc.č. 2304 – pozemek je zatravněný
Parc.č. 2303/2 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, na pozemku je oplocení a vodárenské zařízení (pravděpodobně ve správě PVK).

Vztah k územnímu plánu

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy
Hlavní využití:
Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.
Přípustné využití:
Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. 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.

SO4- částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu, zvláštní rekreační, naučné a poznávací aktivity

Přípustné využití:

Rekreační a sportovní zařízení bez krytých sportovišť, převážně nekrytá zařízení turistického ruchu, pobytové louky, rekreační a naučně poznávací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování významného podílu zeleně v ploše vymezené daným způsobem využití a zachování přírodního charakteru území. Zeleň, dětská hřiště, vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek**
Lokalita: Jinonice
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**

Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**

[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K$_C$**	[Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K$_C$**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha - jiná plocha	2298	1 056	479,99		506 869
vodní plocha	2304	1 610	479,99		772 784
vodní plocha	2303/2	6 195	479,99		2 973 538
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 253 191
Koeficient využitelnosti dle pravidel územního plánu			* 1,05	=	4 465 850,55
Celková výměra pozemků		**8 861**	**Hodnota pozemků celkem**		**4 465 851**

1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2305/3 zapsaný na listu vlastnictví č. 2899 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Oceňovaný pozemek v dané výměře vznikl oddělením z původního pozemku totožného parcelního čísla. Pozemek je oceněn dle skutečného stavu ve výměře stanovené geometrickým plánem č. 2791-424/2026. Cena pozemku je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemek je dle funkčního využití zařazen do skupiny pozemků určených pro zemědělské účely. Cena pozemku je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

NL – louky, pastviny
Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. 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.

PS – sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek - orná půda nacházející se v k.ú. Křeslice. Pozemek je dle právního i skutečného stavu pozemek zemědělský. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-32345/2022. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,05

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m^2]
3 398 796	9 938	342,00	1,05	**359,10**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizován kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemku pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-41757/2024-101.Výsledná cena je upravena koeficientem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 000 000	10 000	400,00	1,00	**400,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2023. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-58138/2023-101.Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,03

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 260 960	4 260	296,00	1,03	**304,88**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Praha
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-52491/2025-101. Výsledná cena vzorku zohledňuje prodejní podíl z kupní smlouvy. Výsledná cena je upravena koeficientem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00

úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
294 037	1 039	283,00	1,00	**283,00**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2022. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Parametry pozemků pro ocenění jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-48815/2022-101. Výsledná cena vzorku zohledňuje prodejní podíl z kupní smlouvy. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
10 019 250	40 077	250,00	1,00	**250,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	250,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	319,40 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	400,00 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	2305/3	4 690	319,40		1 497 986
Celková výměra pozemků		**4 690**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 497 986**

1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 2836 pro k.ú. Lipence, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze pozemek parc.č. 2271/2 - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemek je oceněn dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedeném listu vlastnictví. Cena pozemku je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemek je dle funkčního využití zařazen do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Cena pozemku je stanovena porovnávací metodou. Pozemek je dle funkčního využití v souboru pozemků ZMK. Ve skutečnosti vytváří součást komunikace - přesto je zapsán na listu vlastnictví jako orná půda a je tedy součástí zemědělského půdního fondu. Použití koeficientu za způsob využití je důvodné. Právní stav neodpovídá stavu skutečnému.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koef.časového rozlišení			1,10	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro

ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	2271/2	2 218	479,99		1 064 618
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 064 618
Koeficient úpravy pozemku - úprava ceny za využití pozemku jako komunikace			* 1,20	=	1 277 541,60
Celková výměra pozemků		**2 218**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 277 542**

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 4586 a 5544 pro k.ú. Zbraslav, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění pozemky plnící funkci lesa. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků LR. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Parc.č. 3172/4 – pozemek je porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 3172/39 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2938/2 – pozemek je porostlý lesním trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar

LR – lesní porosty
Hlavní využití:
Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
Přípustné využití:
Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty.

Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je realizovaný prodej lesního pozemku v k.ú. Hodkovičky. Předmětem úplatného převodu vlastnického práva byly pozemky parc. č. 381/1 a 382. Pozemky byly prodány v prosinci roku 2020. Cena pro porovnání je převzata z veřejného seznamu. Řízení, kterým byl povolen vklad vlastnického práva má číslo V-73118/2020-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 555 894	10 957	142,00	1,07	**151,94**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je lesní pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2021. Lesní pozemek je trvale porostlý lesním porostem. Kupní cena je převzata z veřejného seznamu, kde je evidována pod číslem řízení V-78601/2021-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00

úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,06	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m^2]
843 290	3 442	245,00	1,06	**259,70**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1802 v k.ú. Hostivř. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2021. Předmětná kupní smlouva s cenovými údaji je evidována pod vkladovým číslem V-34949/2021-101. Porovnávaný pozemek má podobné funkční využití jako oceňovaný pozemek. Převzatá cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení	1,07

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m^2]
300 200	3 002	100,00	1,07	**107,00**

Název:	
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 395/1 v k.ú. Hodkovičky Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2020. Předmětná kupní smlouva s cenovými údaji je evidována pod vkladovým číslem V-33962/2020-101. Porovnávaný pozemek má podobné funkční využití jako oceňovaný pozemek. Převzatá cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient .časového rozlišení	1,10

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	$\mathbf{K_C}$	[Kč/m^2]
896 805	4 095	219,00	1,10	**240,90**

Minimální jednotková porovnávací cena	107,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	189,89 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	259,70 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**

vodní plocha	3172/4	2 855	189,89	542 136
vodní plocha	3172/39	1 064	189,89	202 043
lesní pozemek	2938/2	2 879	189,89	546 693
Celková výměra pozemků		**6 798**	**Hodnota pozemků celkem**	**1 290 872**

1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listech vlastnictví č. 4586 pro k.ú. Zbraslav obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Parc.č. 2933/3 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2946/2 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 2946/3 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 3171/1 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar
Parc.č. 3172/6 – pozemek je částečně porostlý trvalým porostem, pozemek má nepravidelný tvar

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Jinonice
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový

údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 498 766	6 806	661,00	0,81	**535,41**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-11114/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 007 680	14 460	208,00	1,00	**208,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Lipence
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Lipence, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-19726/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,10

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 237 795	8 905	139,00	1,10	**152,90**

Název:	**Pozemek**
Lokalita:	Lipence
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky v k.ú. Jinonice, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2025. Jedná se o pozemky podobné charakteristiky, jako oceňovaná nemovitost. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-14520/2025-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
6 603 522	11 667	566,00	1,00	**566,00**

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	Hloubětín
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2024. Pozemek je dle právního i skutečného stavu ostatní plochou – nezastavěnou -přírodní. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-28126/2024-101.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
228 984	232	987,00	0,95	**937,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	152,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	479,99 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	937,65 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	2933/3	610	479,99		292 794
orná půda	2946/2	2	479,99		960
orná půda	2946/3	191	479,99		91 678
ostatní plocha	3171/1	2 915	479,99		1 399 171
vodní plocha	3172/6	2 849	479,99		1 367 492
Celková výměra pozemků		**6 567**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 152 095**

1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586
Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 4586 pro k.ú. Zbraslav, obec Praha. Předmětem ocenění je pouze část pozemků, které jsou na výše uvedených listech vlastnictví uvedeny - předmětem ocenění tedy není celý list vlastnictví. Pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu ve výměrách stanovených na výše uvedených listech vlastnictví. Všechny oceňované pozemky nejsou primárně určeny k zastavění. Cena pozemků je stanovena dle možného současného využití pozemků. Pozemky jsou dle funkčního využití zařazeny do skupiny pozemků určených pro vytvoření městské zeleně.
Základní cena pozemků je převzata z části posudku, kde jsou oceněny pozemky ve funkčním využití ZMK. Vzhledem ke specifickému využití pozemků - vodní plocha a součást pozemků, které k vodním plochám přiléhají je výsledná cena upravena koeficientem, který vyjadřuje využití a rozvojové možnosti pozemků. Úprava ceny vycházející z e základní ceny je důvodná a oprávněná, a to právě z důvodu snížené využitelnosti pozemků.
Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou.

Vztah k územnímu plánu

ZMK - zeleň městská a krajinná
Hlavní využití:
Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Přípustné využití:
Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ (POLDRY)
VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
Hlavní využití:
Vodní toky, plochy a přístaviště.
Přípustné využití:
Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.
Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití:
Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	3171/8	111	480,00		53 280
vodní plocha	3171/9	41	480,00		19 680
vodní plocha	3171/5	1 106	480,00		530 880
Obvyklá cena před korekcí ceny					603 840
Koeficient skutečného využití v souvislosti s ÚP			* 0,70	=	422 688,00
Celková výměra pozemků		**1 258**	**Hodnota pozemků celkem**		**422 688**

4.2. Výsledky analýzy dat

Lipence

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836 a 2899	24 541 889,- Kč
1.2. Pozemky Lipence - vodní plocha VOP +ZMK LV č. 2899 , 2836	13 522 656,- Kč
1.3. Pozemky Lipence SO2 - Golf LV č. 2899 a 2836	30 953 397,- Kč
1.4. Pozemky Lipence - SO3,4 LV č. 2899	4 465 851,- Kč
1.5. Pozemky Lipence NL + PS, LV č. 2899	1 497 986,- Kč
1.6. Pozemky Lipence - zeleň ZMK LV č. 2836	1 277 542,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**76 259 321,- Kč**

Zbraslav

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zbraslav - Les LR, LV č.4586 a 5544	1 290 872,- Kč
1.2. Pozemky Zbraslav- zeleň ZMK LV č.4586	3 152 095,- Kč
1.3. Pozemky Zbraslav- vodní plocha VOP, LV č.4586	422 688,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**4 865 655,- Kč**

Hodnota pozemku	**81 124 976 Kč**

Obvyklá cena zaokrouhleno	**81 125 000,00 Kč**

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Lipence	**76 259 321,00**
Zbraslav	**4 865 655,00**

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
Provedení analýzy dat a jejích výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 2899 a 2836 v k.ú. Lipence a pozemků zapsaných na LV č. 4586 a 5544 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství. Předmětem ocenění nejsou pozemky parc.č. 978/7, 979/4. Posudek bude vyhotoven dle GP č. 2791-424/2026 -viz oddělený pozemek parc.č. 2305/3. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí v k.ú. Lipence a Zbraslav, obec Praha dle předaného zadání stanovená ke dni posouzení činí

81 125 000,00Kč

slovy: osmdesát jeden milion jedno sto dvacet pět tisíc Kč.

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	20
Geometrický plán	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
978/2	**7**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
978/7	**2984**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
979/1	**2725**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/2	**181**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/5	**1808**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
979/7	**319**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/13	**12**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/14	**47**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
979/15	**342**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/16	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/17	**32**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/18	**19**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/19	**191**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/20	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/21	**22**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/22	**16**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/23	**136**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
979/24	**27**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
979/25	**67**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
979/26	**24**	**vodní plocha**	**koryto vodního**	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			toku přirozené nebo upravené	
979/27	889	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2178/32	41	ostatní plocha	manipulační plocha	
2178/36	236	ostatní plocha	manipulační plocha	
2182/1	18762	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2183/2	2	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2184/1	710	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: **Lipence, č.p. 416, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2184/1**				
2184/2	2	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2185/1	1456	zahrada		zemědělský půdní fond
2185/2	33	zahrada		zemědělský půdní fond
2186/2	205	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2189/1	21464	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2194/6	50	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2194/7	16	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2197/3	227	orná půda		zemědělský půdní fond
2197/4	1906	orná půda		zemědělský půdní fond
2271/2	2218	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2273/17	885	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
2311/3	1671	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/5	19412	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/6	48013	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2316/26	12288	orná půda		ochranné pásmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

				vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2320/38	5	orná půda		ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond
2322/1	634	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
2322/5	17	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo přírodní památky
2402/7	24303	lesní pozemek		chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
2404/2	19	zahrada		zemědělský půdní fond
2420/2	609	lesní pozemek		chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
3300/5	469	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

Oprávnění pro

Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 26207842
SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 44797320

Povinnost k

Parcela: 2316/6

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2002.**

V-45150/2002-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 2322/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
V-18009/2004-101

Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**
Z-55353/2011-101

Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
V-66202/2025-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle čl. II. listiny**

Oprávnění pro
Parcela: 2320/1

Povinnost k
Parcela: 2271/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:23:05. Zápis proveden dne 04.01.2024.**
V-64380/2023-101

Pořadí k **29.11.2023 16:23**

- **Věcné břemeno vedení dle čl. II. sml. v rozsahu GP č. 2578-136/2022**

Oprávnění pro
Parcela: 505/2 k.ú. Jíloviště

Povinnost k
Parcela: 2194/6, Parcela: 2197/3, Parcela: 2197/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 2024-021622 ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 13:53:11. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. Praha**
V-39375/2024-101

Pořadí k **04.07.2024 13:53**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024**

Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k
Parcela: 2322/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.**
V-19741/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**

  V-95959/2021-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-22853/2022-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.**

  V-44108/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04. Zápis proveden dne 13.09.2023.**

  V-44114/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

  V-44447/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva směnná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:16:29. Zápis proveden dne 10.01.2024.**

  V-64375/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o vydržení práva ze dne 17.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 13:31:58. Zápis proveden dne 13.11.2024.**

  V-53916/2024-101

  Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
978/2	**25600**	**7**
978/7	**21300**	**2714**
	22213	**18**
	25600	**252**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2836**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2183/2	**22614**	**2**
2185/1	**22614**	**1456**
2185/2	**22614**	**33**
2186/2	**22614**	**205**
2194/6	**22654**	**50**
2194/7	**22654**	**16**
2197/3	**22654**	**227**
2197/4	**22654**	**1906**
2271/2	**25600**	**16**
	25700	**2202**
2311/3	**25600**	**1671**
2316/5	**25600**	**19412**
2316/6	**25600**	**48013**
2316/26	**25600**	**12288**
2320/38	**25600**	**5**
2404/2	**22654**	**19**
3300/5	**25600**	**469**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.07.2026 11:34:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**17208785**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2269/7	**189760**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2271/4	**33**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2271/5	**41**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2271/59	**47328**	**orná půda**		**chráněná značka geodetického bodu, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2297/2	**333**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
2298	**1056**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2300	**15600**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2301	**1493**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/1	**13679**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2302/2	**570**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/3	**192**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/4	**129**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/5	**427**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/6	**457**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2302/7	**295**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2302/8	**338**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2303/2	**6195**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
2304	**1610**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2305/3	**4729**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

				fond
2305/5	35	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2306/4	105	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/5	92	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/6	82	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/7	45	vodní plocha	zamokřená plocha	
2306/8	17	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/9	1385	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2306/10	1735	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2306/11	15269	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2326/3	2781	ostatní plocha	jiná plocha	
2328/3	186	orná půda		zemědělský půdní fond
2328/4	301	orná půda		zemědělský půdní fond
2328/6	275	orná půda		zemědělský půdní fond
2328/7	136	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	zemědělský půdní fond
2328/8	9026	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2328/9	6285	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2328/10	527	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2328/11	214	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2328/12	455	orná půda		zemědělský půdní fond
2328/13	30694	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  zřizovat, vést a provozovat plynárenská zařízení (středotlaký plynovod a s ním související zařízení) na předmětných nemovitostech a vstupovat a vjíždět na předmětnou nemovitost v souvislosti se zřizováním, provozováním, údržbou a kontrolou plynárenského zařízení dle GP č. 1426-70/2003 a GP 1426-66/2003
  Oprávnění pro
  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
  Povinnost k
  Parcela: 2271/59
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2005.**
  V-43207/2005-101
  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. ze dne 26.05.2010.**
  Z-62551/2010-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy
  Oprávnění pro
  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088
  Povinnost k
  Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/4, Parcela: 2328/6, Parcela: 2328/7
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
  V-18009/2004-101
  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**
  Z-55353/2011-101
  Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:11. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
  V-66202/2025-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno cesty**
  a stezky dle čl. II. listiny
  Oprávnění pro
  Parcela: 2309/1
  Povinnost k
  Parcela: 2271/4, Parcela: 2271/5
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:24:27. Zápis proveden dne 04.01.2024.**
  V-64382/2023-101
  Pořadí k **29.11.2023 16:24**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032
  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671
Povinnost k
Parcela: 2269/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024.**
V-50154/2024-101

Pořadí k **29.08.2024 11:26**

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2670-249/2024
Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
Povinnost k
Parcela: 2326/3, Parcela: 2328/13, Parcela: 2328/8, Parcela: 2328/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.**
V-58168/2024-101

Pořadí k **07.10.2024 10:50**

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
podzemního NN a telekomunikačního
služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2652-59/2024
Oprávnění pro
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
Povinnost k
Parcela: 2326/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16968/2467304 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 09.06.2026.**
V-19740/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**
V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence** List vlastnictví: **2899**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44452/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:19:14. Zápis proveden dne 04.01.2024.**

  V-64377/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2269/7	**21300**	**64799**
	25600	**124961**
2271/4	**25600**	**3**
	25700	**30**
2271/5	**25700**	**41**
2271/59	**25600**	**47328**
2305/3	**25800**	**4729**
2305/5	**25800**	**35**
2328/3	**25600**	**186**
2328/4	**25700**	**97**
	25800	**204**
2328/6	**25800**	**275**
2328/12	**25600**	**455**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.07.2026 11:35:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**13973916**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2933/3	**610**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2946/2	**2**	**orná půda**		**ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2946/3	**191**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, zemědělský půdní fond**
2950/11	**60893**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo přírodní památky, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2950/22	**427**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2950/27	**37793**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/3	**399**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **Zbraslav, č.p. 291, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/3**				
2952/4	**46**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/4**				
2952/5	**374**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/5**				
2952/6	**123**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje**

				2.stupně
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/6**				
2952/7	**758**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/7**				
2952/8	**138**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **2952/8**				
2952/9	**1651**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/11	**4327**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/23	**67**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2952/29	**6222**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/30	**50**	**vodní plocha**	**vodní nádrž umělá**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2952/31	**15**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
3171/1	**2915**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
3171/5	**1106**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**ochranné pásmo přírodní památky**
3171/8	**111**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3171/9	**41**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
3172/4	**2855**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**
3172/6	**2849**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**chráněná ložisková území, přírodní památka**
3172/10	**3297**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, přírodní**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			památka
3172/39	**1064 vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**přírodní památka**
3265/14	**1355 ostatní plocha**	**neplodná půda**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
3265/15	**1517 ostatní plocha**	**neplodná půda**	**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

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  zřizování,provozu,údržby,úprav podzemního vedení telekomunikační sítě,kácení a oklešťování dřevin dle čl.II.sml.a g.p. 1693-417/01
  Oprávnění pro
  Parcela: 484/12 k.ú. Cholupice
  Povinnost k
  Parcela: 2950/11
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2003.**
  V-687/2003-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  umístění stavby dle čl.II smlouvy s právem vstupu na pozemek za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly stavby dle geom. pl. uvedených v čl.IV smlouvy
  Oprávnění pro
  Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088
  Povinnost k
  Parcela: 2950/11
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2004.**
  V-18009/2004-101
  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 23.07.2007.**
  Z-68532/2007-101
  Listina **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:26. Zápis proveden dne 12.11.2025.**
  V-66201/2025-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 3352-98/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 3171/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16969/2467305 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 16.04.2026.**

V-19741/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Zbraslav IV**

Povinnost k
Parcela: 2950/11, Parcela: 2950/22, Parcela: 2950/27, Parcela: 2952/23

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.**

V-95959/2021-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha**

V-22853/2022-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

V-44453/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

V-44447/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **13973916**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2933/3	**25700**	**610**
2946/2	**25600**	**2**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **4586**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2946/3	**25600**	**191**
2950/11	**25600**	**60893**
2950/22	**25600**	**427**
2950/27	**25600**	**37793**
2952/9	**25600**	**1651**
2952/23	**25600**	**67**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.07.2026 11:36:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 *28.07.2026 11:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	**17208785**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2933/4	**219**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2933/5	**1088**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2934/1	**5**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2934/2	**5102**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2935/1	**572**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
2936/2	**45812**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2936/4	**1465**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2937/5	**707**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochranné pásmo přírodní památky**
2938/2	**2879**	**lesní pozemek**		**ochranné pásmo přírodní památky, pozemek určený k plnění funkcí lesa**
2952/27	**453877**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

Oprávnění pro

Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 26207842
SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 44797320

Povinnost k

Parcela: 2952/27

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2002.**

V-45150/2002-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  pro zajištění přístupu ke stavbě specif. v čl. II odst.2 této smlouvy
  Oprávnění pro
  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
  Povinnost k
  Parcela: 2937/5
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2005.**
  V-43203/2005-101
  Listina **Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. ze dne 26.05.2010.**
  Z-62551/2010-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 637 875 000,- Kč vzniklé do 28.6.2032
  Oprávnění pro
  Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671
  Povinnost k
  Parcela: 2933/4, Parcela: 2933/5, Parcela: 2934/1, Parcela: 2934/2, Parcela: 2935/1, Parcela: 2936/2, Parcela: 2936/4, Parcela: 2937/5, Parcela: 2938/2, Parcela: 2952/27
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 11:26:20. Zápis proveden dne 20.09.2024.**
  V-50154/2024-101
  Pořadí k **29.08.2024 11:26**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3370-377/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  Povinnost k
  Parcela: 2933/5, Parcela: 2934/2, Parcela: 2935/1
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/17327/2470074 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 10:50:12. Zápis proveden dne 30.10.2024.**
  V-58168/2024-101
  Pořadí k **07.10.2024 10:50**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  podzemního NN a telekomunikačního
  služebnost dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 3352-98/2024
  Oprávnění pro
  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  Povinnost k
  Parcela: 2936/4, Parcela: 2937/5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.VV/G33/16968/2467304 ze dne 18.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2026 11:26:00. Zápis proveden dne 09.06.2026.**

V-19740/2026-101

Pořadí k **24.03.2026 11:26**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Zbraslav IV**

  Povinnost k

  Parcela: 2952/27

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

  V-42009/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

- **Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

  V-44452/2023-101

  Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17208785**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2933/4	**25600**	**138**
	25700	**81**
2933/5	**25600**	**1027**
	25700	**61**
2934/1	**25600**	**5**
2934/2	**25600**	**5102**
2952/27	**25600**	**453877**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2026 11:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **5544**

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.

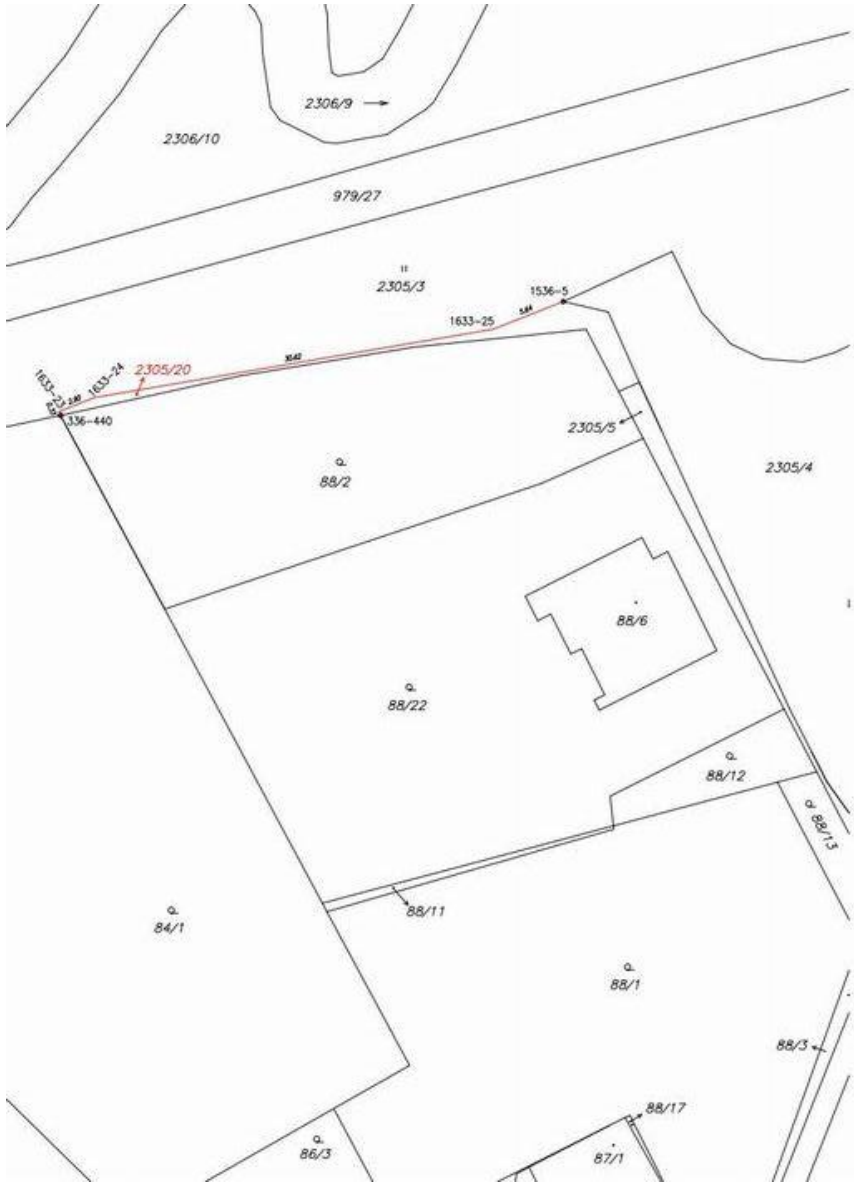
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.07.2026 11:38:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Dř přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dříve/jiné poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²	
2305/3	*1)	47	29	trvalý p.	2305/3		46	90	trvalý p.		2	2305/3		2899		46	90	
					2305/20			37	trvalý p.		2	2305/3		2899			37	
		47	29				47	27										

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
336-440	748001.60	1056028.42	3	plast. mezník
1536-5	748963.63	1056019.83	3	plast. mezník
1633-23	749001.73	1056029.13	3	sloupek plotu
1633-24	748999.05	1056027.08	3	sloupek plotu
1633-25	748968.89	1056021.91	3	sloupek plotu

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

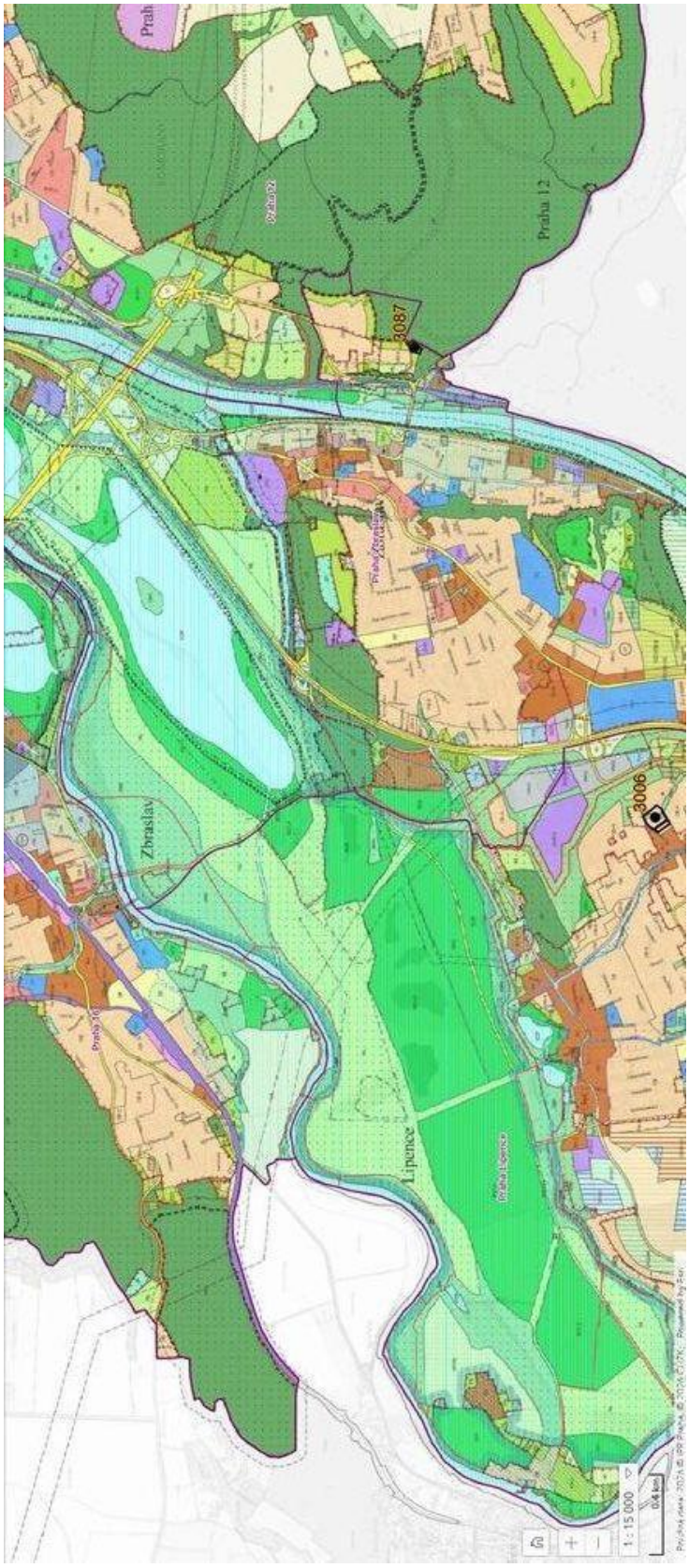
Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Michal Bradáč
Číslo pozdby rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2004
Dne: 11.6.2026 Číslo: 695/2026
Katastrální úřad souhlasí s účelovým parcel.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení:
Číslo pozdby rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:
Dne: Číslo:
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: GEODĚZIE Kladno s.r.o.
Kročehlavská 1025
272 03 Kladno-Dubí
Číslo plánu: 2791-424/2026
Okres:
Obec: Praha
Kat. území: Lipence
Mapový list: Praha 9-8/12
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s tímto a ztotožnění nebyly shledány.
plotem

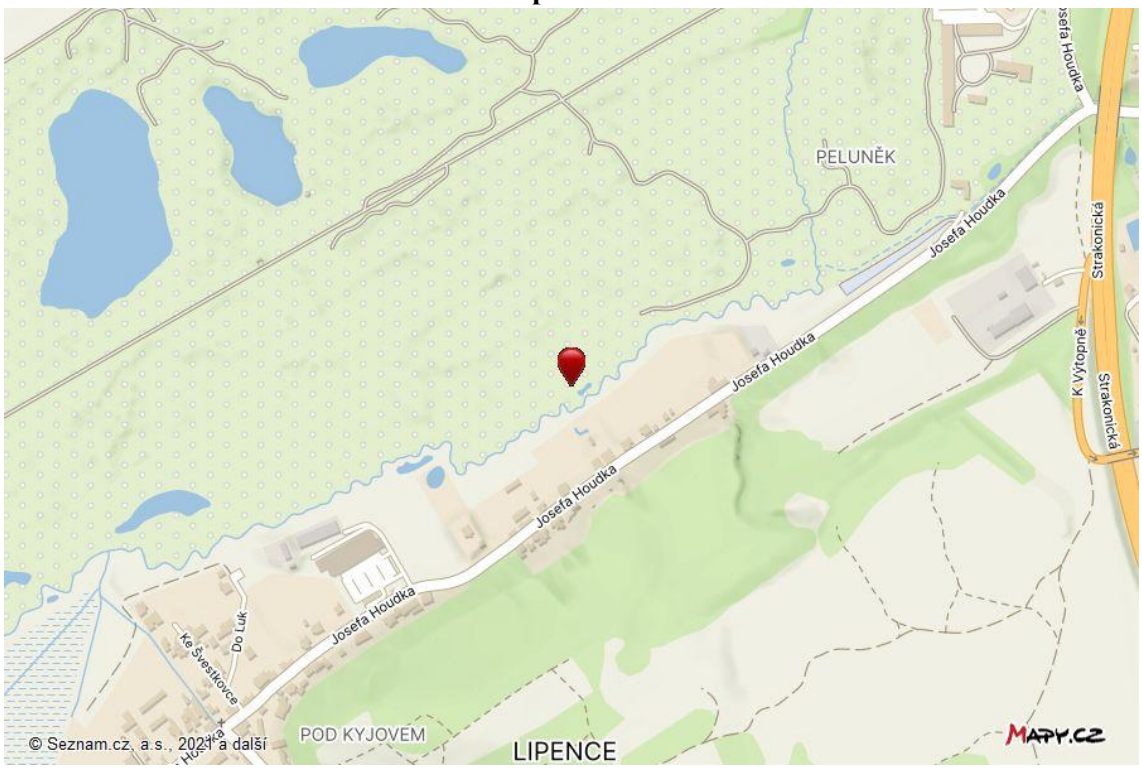
Ing. Magda Müllerová
Katastrální úřad pro hlavní město Praha,
Katastrální pracoviště Praha
PGP-2656/2026 -101
2026.06.18 07:27:38 +02'00'

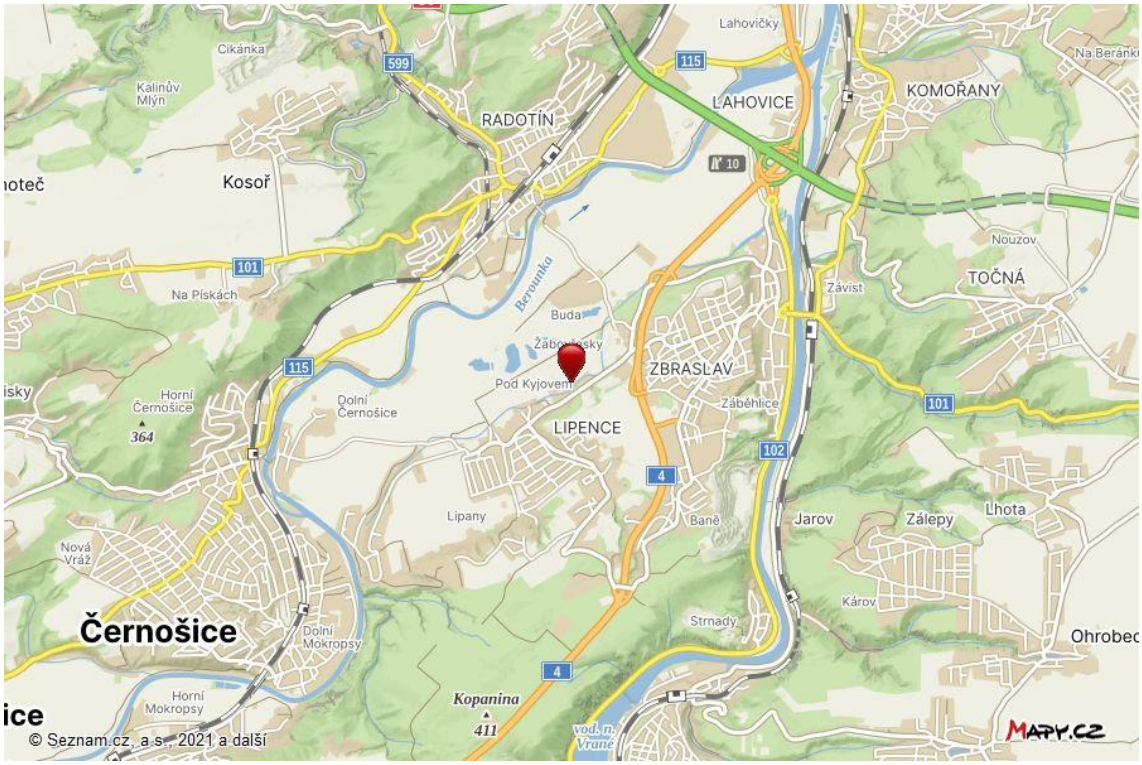
Duplikát stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



územní plán širší vztahy

Mapa oblasti





Lokalizace nemovitostí

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:
Ing. Jiří Nohejl, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6653/417/2026, evidenční číslo položky 062165/2026.

V Praze dne 28.07.2026

[redacted]

Jan Havlík
znalec

PROSCON, S.R.O.
znalecká kancelář pro obor Ekonomika

otisk znalecké pečeti

Ing. Jiří Nohejl
prokurista

[redacted]

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1824
ze dne 31.8.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav z vlastnictví společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a Spolumajitelé Soutok s.r.o. do vlastnictví hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

1. s úplatným nabytím pozemků v k.ú. Lipence a k.ú. Zbraslav z vlastnictví společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČO: 139 73 916, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1 a Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČO: 172 08 785, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, do vlastnictví hl.m. Prahy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení za celkovou kupní cenu ve výši 81.125.000,00 Kč
2. s uzavřením kupní smlouvy dle přílohy č. 2 tohoto usnesení za podmínky, že před uzavřením kupní smlouvy dojde k odstranění zástavních práv váznoucích na převáděných pozemcích

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému
   1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 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-59247
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP