

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/102
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí podílu o velikosti 7/8 pozemků parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15, parc.č. 4183/16 a parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl.m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

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-14107
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

KUPNÍ SMLOUVA č. KUP/.../.../...../2026

uzavřena 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

panem *****

bytem: *****

bankovní spojení:

č. účtu:

a

paní *****

bytem: *****

bankovní spojení:

č. účtu:

na straně jedné

(dále společně jen „**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: 27-5157998/6000

na straně druhé

(dále jen „**kupující**“)

(dále společně také „**smluvní strany**“ nebo samostatně jako „**smluvní strana**“)

I.

Prodávající prohlašují, že jsou spoluvlastníky, a to Ing. Jakub Kopecký s podílem o velikosti 7/16 a Barbora Sládková s podílem o velikosti 7/16, pozemků parc. č. 4183/12 o výměře 945 m², druh: ostatní plocha/jiná plocha, parc. č. 4183/15 o výměře 79 m², druh: vodní plocha/koryto vodního toku, parc. č. 4183/16 o výměře 788 m², druh: vodní plocha/vodní nádrž umělá, a parc. č. 4400/649 o výměře 515 m², druh: ostatní plocha/jiná plocha, v katastrálním území Modřany, zapsaných na listu vlastnictví č. 13332 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Modřany. Spoluvlastníkem zbývajících podílů o velikosti 1/8 jmenovaných pozemků je kupující.

[Sem zadejte text.]

II.

1. Ing. Jakub Kopecký a Barbora Sládková touto smlouvou prodávají každý svůj podíl o velikosti 7/16 na pozemcích parc. č. 4183/12, parc. č. 4183/15, parc. č. 4183/16 a parc.č. 4400/649 v katastrálním území Modřany se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím (dále společně jen „**předmět koupě**“) kupujícímu za celkovou kupní cenu 3 306 180 Kč (slovy: tři miliony tři sta šest tisíc jedno sto osmdesát korun českých), odpovídající znaleckému posudku č. 3912-17/2025 ze dne 30.3.2025 vyhotovenému Janem Richterem, IČO: 12625418.

2. Kupující prohlašuje, že předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III.

1. Prodávající prohlašují, že na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, věcná práva ani jiné právní vady, na něž by měli prodávající druhou smluvní stranu upozornit.

2. Prodávající prohlašují, že jako spoluvlastníci jsou oprávněni předmět koupě bez omezení zcizovat nebo jinak s ním nakládat. Rovněž prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily převodu vlastnického práva dle této smlouvy a ani žádné skutečnosti, které by mohly vést ke vzniku zástavního práva ze zákona k předmětu koupě. Pokud by bylo dodatečně zjištěno, že takové závazky existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit, přičemž si obě smluvní strany navzájem vrátí poskytnutá plnění.

IV.

1. Kupní cenu v celkové výši 3 306 180 Kč (slovy: tři miliony tři sta šest tisíc jedno sto osmdesát korun českých) se kupující zavazuje uhradit prodávajícím rovným dílem na účty uvedené v záhlaví této smlouvy, a to do 60 (šedesáti) dnů ode dne, kdy kupujícímu bude doručeno vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

2. Převod předmětu koupě je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle § 55a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

V.

1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Nabytím vlastnického práva přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, jakož i veškerá práva spojená s předmětem koupě. Dle dohody smluvních stran nebude o předání předmětu koupě mezi smluvními stranami sepsován předávací protokol.

2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že při této smlouvě nesjednávají žádná vedlejší ujednání dle § 2132 a násl. občanského zákoníku.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu kupující, který uhradí správní poplatek za řízení o povolení vkladu, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy.

4. V případě, že by z jakéhokoliv důvodu příslušný katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad a naplnění vůle smluvních stran dle této smlouvy.

5. Dojde-li v řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí k pravomocnému zamítnutí návrhu na vklad, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu s totožným obsahem s tím, že v nové kupní smlouvě budou odstraněny nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VII.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru těchto smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí kupující.

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

3. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem, pokud možno nejvíce podobá neplatnému či zdánlivému ustanovení.

4. Ve všech záležitostech smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem.

5. Smlouva se vyhotovuje v 7 (sedmi) stejnopisech s platností originálu, z nichž každý z prodávajících obdrží 1 (jedno) vyhotovení a kupující obdrží 5 (pět) vyhotovení, z nichž 1 (jedno) vyhotovení je určeno pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

6. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.

7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Proávající dále berou na vědomí, že kupující je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že informace týkající se této smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.

8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva v plném rozsahu odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, nepřiči se dobrým mravům a neodporuje zákonu, její text v celém rozsahu přečetly a s veškerými jejími ustanoveními souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

9. 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

prodávající:

za kupujícího:

V Praze dne:

V Praze dne:

.....

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

.....

Důvodová zpráva

Tímto materiálem je Radě hl.m. Prahy předkládáno k projednání a odsouhlasení úplatné nabytí podílů pozemků v katastrálním území Modřany z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl.m. Prahy.

Dopisem ze dne 8.2.2024 navrhli *** jako vlastníci podílu 7/16, a *** jako vlastníci podílu 7/16 (dále jen „žadatelé“) hl.m. Praze převod svého spoluvlastnického podílu ve výši 7/8 k dále vyjmenovaným pozemkům v katastrálním území Modřany (dále jen „k.ú. Modřany“), příp. požádali o zvážení možnosti, zda by hl.m. Praha přistoupila na převod svého spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 do vlastnictví žadatelů, toto vše za účelem sjednocení vlastnického vztahu k předmětným pozemkům. V této žádosti byl žadateli uveden i pozemek parc.č. 4400/647 v k.ú. Modřany, který však již v současné době neexistuje, neboť byl sloučen s pozemkem parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany.

Dle tohoto návrhu má být **předmětem úplatného převodu podíl 7/8** pozemků **parc.č. 4183/12** o celk. výměře 945 m², druh: ost.plocha/jiná plocha, **parc.č. 4183/15** o celk. výměře 79 m², druh: vodní plocha/koryto vodního toku přirozené nebo upravené, **parc.č. 4183/16** o celk. výměře 788 m², druh: vodní plocha/vodní nádrž umělá, a **parc.č. 4400/649** o celk. výměře 515 m², druh: ost. plocha/jiná plocha, vše v **katastrálním území Modřany** (dále jen „k.ú. Modřany“), do vlastnictví hl.m. Prahy. Hl.m. Praha má ve svém vlastnictví 1/8 pozemků těchto pozemků.

Předmětné pozemky se nacházejí v okolí Lhoteckého potoka u retenční nádrže Borový, severně od základní a mateřské školy Angel v Angelovově ulici. Pozemky parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15 a parc.č. 4183/16 v k.ú. Modřany tvoří součást zátopy retenční nádrže „Dolní“, pozemek parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany tvoří část veřejné zeleně.

Dle územního plánu hl.m. Prahy jsou pozemky parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15 a parc.č. 4183/16 situovány převážně v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití ZMK (zeleň městská a krajinná) a SUP (suché nádrže a poldry), pozemek parc.č. 4400/649 a část parc.č. 4183/12 se nachází v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení, stabilizované).

Dle cenové mapy pro r. 2026 není cena těchto pozemků stanovena.

K navrženému převodu byla vyžádána **stanoviska**

EVM MHMP	souhlasí se záměrem úplatného převodu
OCP MHMP	doporučuje odkoupit pozemky parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15 a parc.č. 4183/16 s tím, že tyto pozemky následně převezme do své správy. Doporučuje i odkup pozemku parc.č. 4400/649 s tím, že tento pozemek by po případném odkupu měl být svěřen MČ Praha 12 jako součást zeleně místního významu
INV MHMP	z hlediska svých zájmů INV MHMP nemá k převodu pozemků do vlastnictví hl.m. Prahy námítky
ODO MHMP	z dopravního hlediska bez námitek
TSK	nevyjadřuje se, neboť se toto netýká její správy
IPR hl.m. Prahy	s odkupem spoluvlastnického podílu žadatelů do vlastnictví hl.m. Prahy IPR souhlasí a doporučuje jej

MČ Praha 12 souhlasí, aby hl.m. Prahy spoluvlastnické podíly od stávajících vlastníků vykoupla

Tato vyjádření jasně odmítla možnost převodu podílu 1/8 předmětných pozemků do vlastnictví žadatelů a doporučila převod podílu ve výši 7/8 předmětných pozemků do vlastnictví hl.m. Prahy. Následně se OMA MHMP obrátil na žadatele s dotazem, zda s tímto souhlasí. Žadatelé se k tomuto vyjádřili kladně e-mailem ze dne 17.1.2025 tak, že s úplatným převodem spoluvlastnických podílů k výše vyjmenovaným pozemkům do vlastnictví hl.m. Prahy souhlasí.

Znaleckým posudkem č. 3912-17/2025 vyhotoveným znalcem panem *** dne 30.3.2025 byly předmětné pozemky, resp. id. 7/8 těchto pozemků, oceněny částkou celkem 3 306 180,- Kč, tj. u pozemku parc.č. 4183/12 činí 920,- Kč za 1 m², u pozemku parc.č. 4183/15 a parc.č. 4183/16 činí 320,- Kč za 1 m² a u pozemku parc.č. 4400/649 činí 5 110,- Kč za 1 m². Převod těchto pozemků je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění předpisů pozdějších, osvobozen od DPH.

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky OMA MHMP s tím, že cena za tento znalecký posudek činila 19 400,- Kč, přičemž DPH není připočítáváno, neboť znalec není plátcem DPH.

Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znalců, se kterými OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl.m. Prahy“, schválenými usnesením RHMP č. 301 ze dne 22.2.2021, resp. přílohou tohoto usnesení.

Zpracovatel znaleckého posudku ve vyjádření ze dne 26.1.2026 potvrdil, že lze obvyklou cenu podílu ve výši 7/8 pozemků parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15, parc.č. 4183/16 a parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany uvedenou ve znaleckém posudku č. 3912-17/2025 považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření.

Citovaný znalecký posudek byl předložen žadatelům k vyjádření. K tomuto se žadatelé vyjádřili dne 19.5.2025 tak, že s převodem předmětných pozemků do vlastnictví hl.m. Prahy souhlasí, avšak že navrhuji úpravu ceny obvyklé stanovené výše citovaným znaleckým posudkem, a to tak, že u pozemku parc.č. 4183/12, kde dle znaleckého posudku činí cena obvyklá 920,- Kč za 1 m², je navrhována cena 1 020,- Kč za 1 m², a u pozemku parc.č. 4400/649, kde dle znaleckého posudku činí cena obvyklá 5 110,- Kč za 1 m², je navrhována cena 5 310,- Kč za 1 m². Tento požadavek žadatelé odůvodnili tak, že (citujeme): „Navrhované navýšení ceny pokrývá náklady již vynaložené na správu veřejného prostoru, zejména péči o zeleň, daňové povinnosti, administrativu apod. Celková navrhovaná cena převodu všech pozemků činí 3 478 991,- Kč“.

Výbor pro správu majetku ZHMP, který se konal dne 6.11.2025, pod bodem 22. souhlasil s nabytím 7/8 pozemků v k.ú. Modřany za kupní cenu ve výši 3 478 991,- Kč, avšak za podmínky, že žadatelé předloží doklady o vynaložených nákladech na správu veřejného prostoru, na základě kterých požadují navýšení kupní ceny. Na žádost OMA MHMP zaslali žadatelé „Čestné prohlášení“ ze dne 24.11.2025. V tomto prohlášení je uvedeno, že činnosti spočívající v řádné údržbě a péči o předmětné pozemky, které se nacházejí ve veřejně přístupném neoploceném prostoru, byly zajišťovány svépomocí bez vedení účetní evidence a nelze tedy předložit žádné doklady. Toto prohlášení však nebylo shledáno jako dostatečné odůvodnění k navýšení ceny o částku 172 811,- Kč, což bylo žadatelům sděleno e-mailem ze dne 18.12.2025. E-mailem ze dne 18.12.2025 žadatelé sdělili, že souhlasí s kupní cenou dle

znaleckého posudku ve výši 3 306 180,- Kč bez DPH a netrvají tedy na navýšení ceny dle jejich původního požadavku.

Kupní cena ve výši 3 306 180,- Kč, **bude uhrazena z rozpočtu na rok 2026** z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM takto:

- Nabytí výše uvedených pozemků do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639. Částka 3 306 180,- Kč bude hrazena z Pol. 6130 (Pozemky).

Budoucí správa pozemků parc.č. 4183/12, parc.č. 4183/15 a parc.č. 4183/16 k.ú. Modřany bude zajištěna OCP MHMP, což potvrdil ve svém vyjádření ze dne 7.5.2024. Pokud se týká pozemku parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany, bude tento pozemek svěřen do správy Urbia s.r.o.

Výbor pro správu majetku odsouhlasil úplatné nabytí podílu 7/8 pozemků v k.ú. Modřany na svém jednání dne 6.11.2025 pod bodem 22.

Důvodová zpráva totožného znění bude zpracována do tisku pro Zastupitelstvo hl.m. Prahy a bude upravena pouze o případné změny vyplývající z jednání Rady HMP.

Přílohy:

1. žádost o převod ze dne 8.2.2024
2. katastrální mapa, ortofotomapa, cenová mapa, územní plán hl.m. Prahy
3. výpis z KN
4. vyjádření EVM MHMP, INV MHMP, OCP MHMP, ODO MHMP, TSK, IPR, MČ Praha 12
5. znalecký posudek o ceně obvyklé převáděných pozemků (bez příloh)
6. vyjádření znalce ze dne 26.1.2026
7. vyjádření žadatelů ze dne 19.5.2025
8. čestné prohlášení žadatelů z 24.11.2025
9. souhlas žadatelů s kupní cenou dle znaleckého posudku z 18.12.2025
10. zápis z jednání Výboru pro správu majetku ZHMP z 6.11.2025

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1

Dne 8. 2. 2024 v Praze

Věc: Prosba o zahájení jednání ve věci odkupu pozemku Modřany

Vážení,

píšu v návaznosti na pozemek, který vlastním s kolegou [REDACTED] v Modřanech. Každý máme po 7/16 a 1/8 vlastní Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2.

Jedná se přesně o tyto parcely:

- a) spoluvlastnický podíl o velikosti 7/8 na pozemku parc. č. 4183/12, o výměře 900 m², druh pozemku: ostatní plocha,
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 7/8 na pozemku parc. č. 4183/15, o výměře 79 m², druh pozemku: vodní plocha,
- c) spoluvlastnický podíl o velikosti 7/8 na pozemku parc. č. 4183/16, o výměře 788 m², druh pozemku: vodní plocha,
- d) spoluvlastnický podíl o velikosti 7/8 na pozemku parc. č. 4400/647, o výměře 44 m², druh pozemku: ostatní plocha,
- e) spoluvlastnický podíl o velikosti 7/8 na pozemku parc. č. 4400/649, o výměře 515 m², druh pozemku: ostatní plocha, vše zapsáno pro katastrální území Modřany, obec Praha, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 13332 (v textu této smlouvy jen „předmětné nemovitosti“).

Náš dotaz je - zda se lze dohodnout na nějakém odkupu 1/8 nebo nabídnout Praze k odkupu naše části.

Prosíme o zahájení jednání v této věci.

Děkujeme

S pozdravem

[REDACTED]

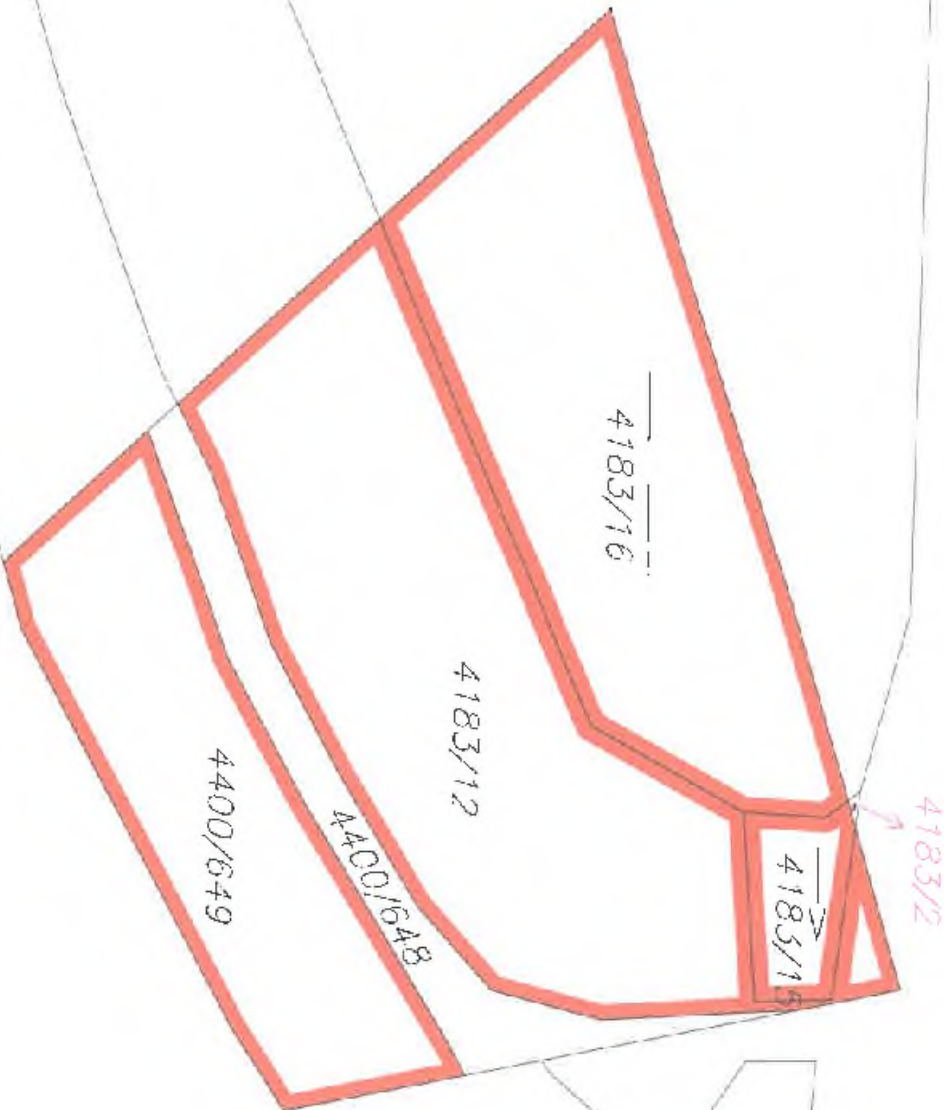
[REDACTED]

4400/546

V



4002



4183/16

4183/12

4400/649

4400/648

4183/15

4183/2

4400/650

4400/146

4400/361

Lhotecký p18







Katastrální území

Název: Modřany

Parcela

Číslo parcely: 4183/12

Cena 2026

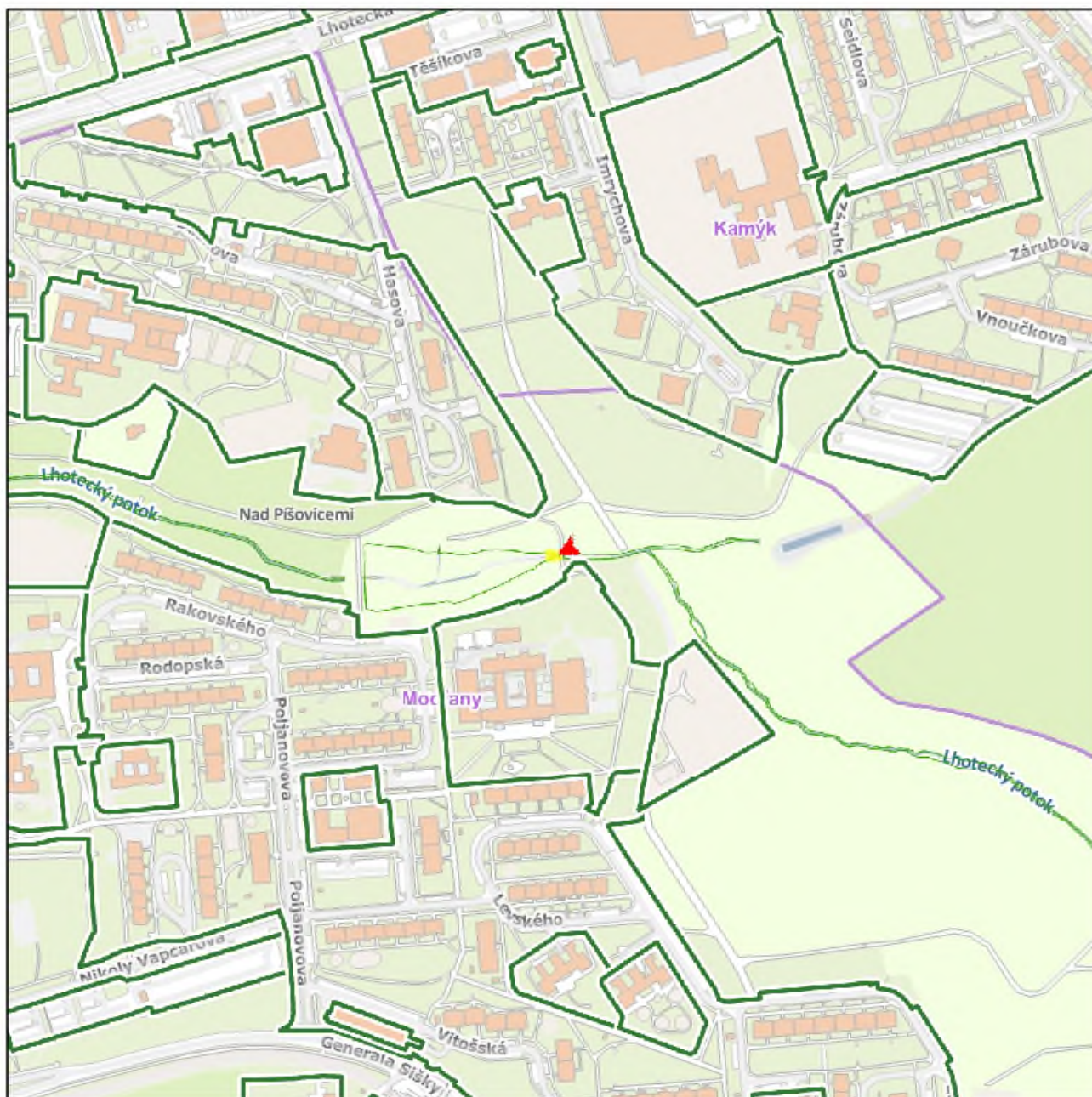
Mapový list: 97

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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

**Katastrální území**

Název: Modřany

Parcela

Číslo parcely: 4183/15

Cena 2026

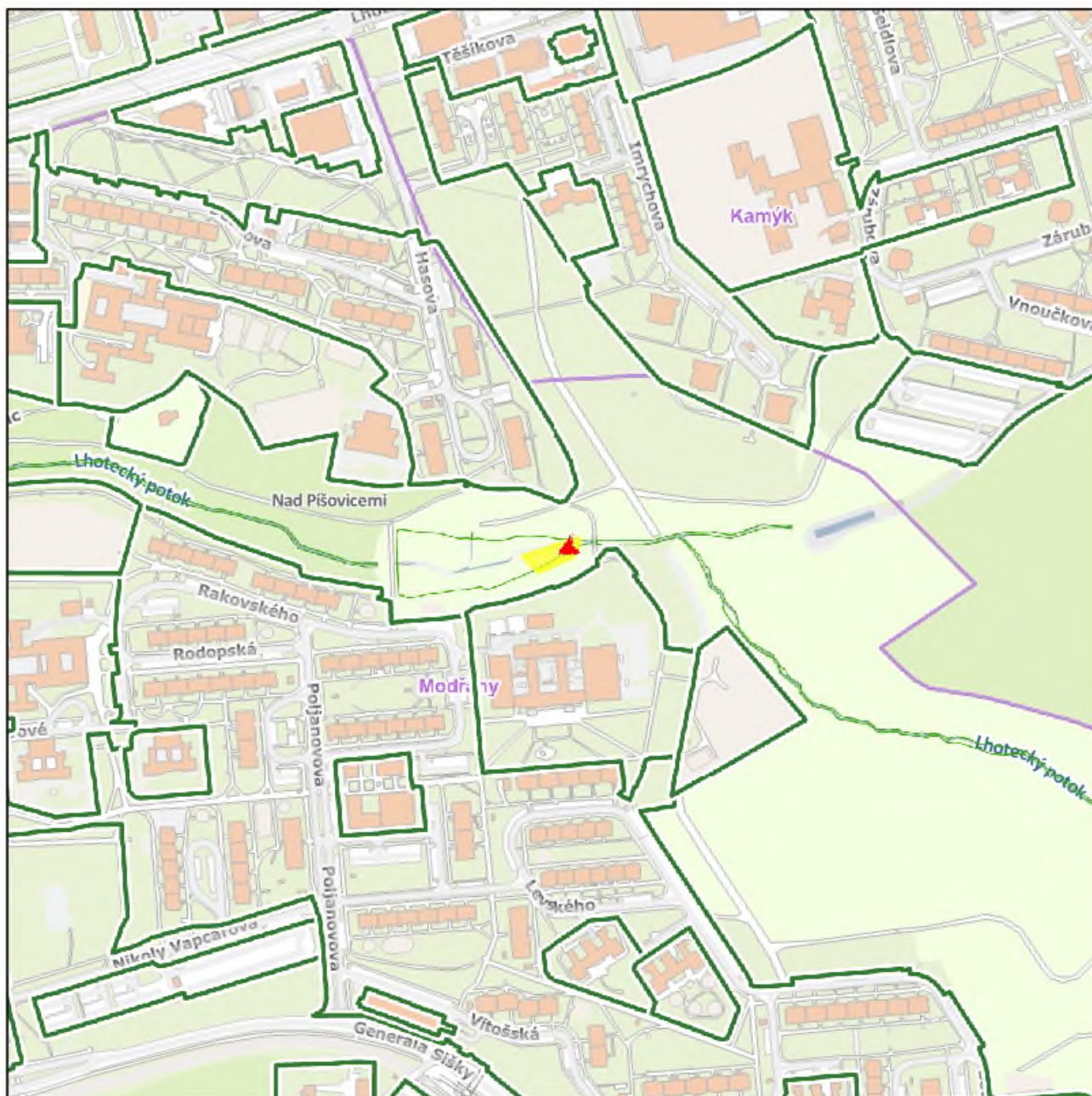
Mapový list: 97

Cena:

Skupina:

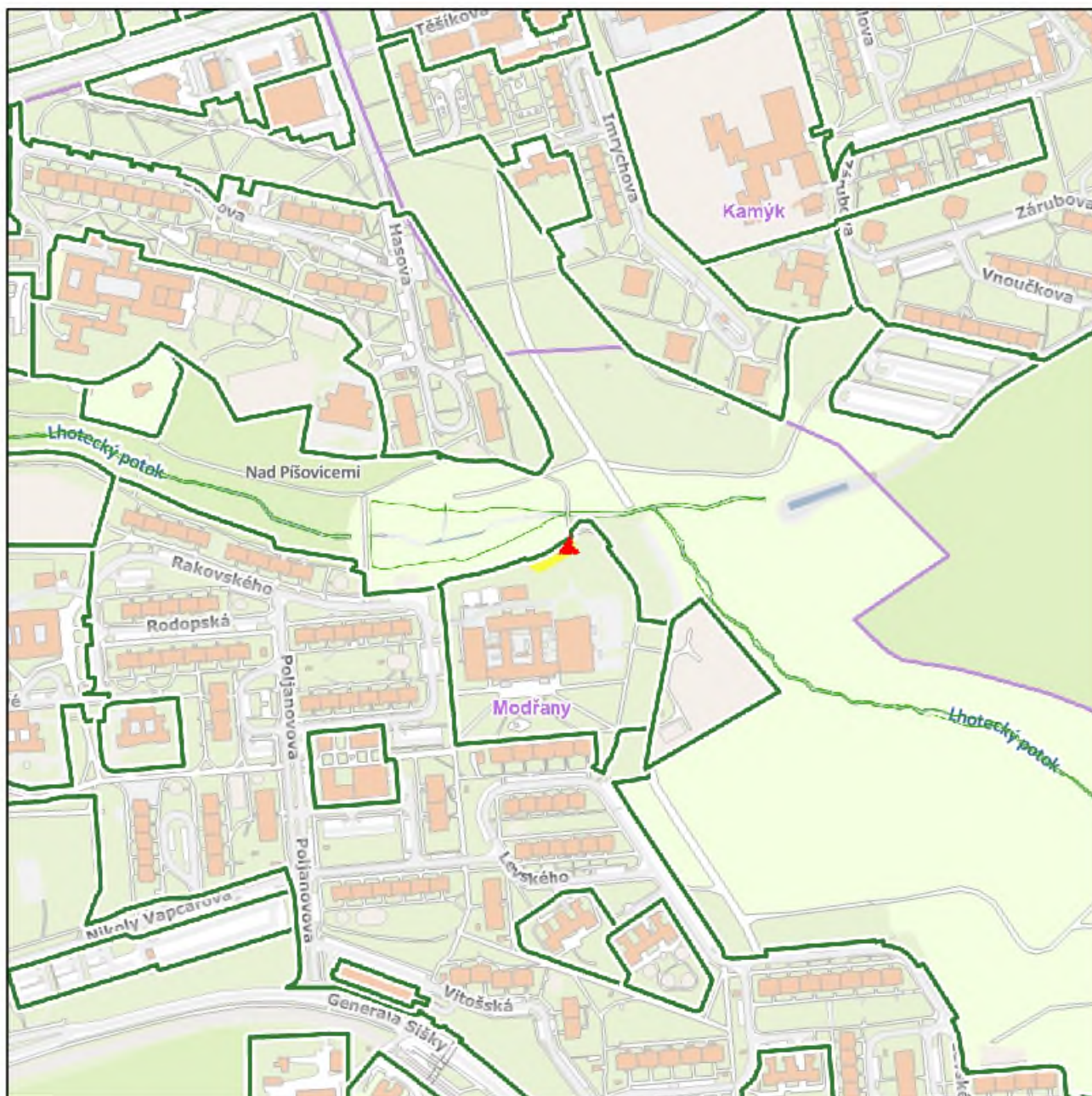
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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



Katastrální území	
Název:	Modřany
Parcela	
Číslo parcely:	4183/16
Cena 2026	
Mapový list:	97
Cena:	
Skupina:	
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.	

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

**Katastrální území**

Název: Modřany

Parcela

Číslo parcely: 4400/649

Cena 2026

Mapový list: 97

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 6529

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2026 10:30:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260507090049 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 13332

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	1/8
		7/16
		7/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4183/12	945	ostatní plocha	jiná plocha	
4183/15	79	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
4183/16	788	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
4400/649	515	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 16:28:20. Zápis proveden dne 16.12.2020.

V-70764/2020-101

Pro:

- o Smlouva směnná SME/35/05/011890/2021,S-MHMP 566192/2022 G/38722/217 ze dne 08.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 13:11:55. Zápis proveden dne 12.05.2022.

V-22684/2022-101

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2026 10:30:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 13332

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: 07.05.2026 11:00:50

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/>.



Pro:

Vladimíra Holubová

Odbor hospodaření s majetkem, oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

MHMP 1214821/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 615384/2024

Počet listů/příloh: 1/-

Vyřizuje/tel.:

Jarmila Pudivítrová

236 003 262

Datum:

15.07.2024

Stanovisko k záměru úplatného převodu spoluvlastnického podílu id. 1/8 parc. č. 4183/16, 15, 12 a parc. 4400/647, 649 v k.ú. Modřany

Vážená paní,

obdrželi jsme Vaši žádost o stanovisko k záměru úplatného převodu spoluvlastnického podílu id 1/8 k pozemkům parc. č. 4183/12, parc. č. 4183/15, parc. č. 4183/16, **parc. č. 4400/647**, parc. č. 4400/649 v k.ú. Modřany. Tyto pozemky jsou ve spoluvlastnictví žadatelů v podílu id 7/16 a ve vlastnictví hl. města Prahy v podílu id 1/8, vše zapsané na listu vlastnictví LV 13332. Žádost byla podána za účelem sjednocení vlastnictví.

V žádosti je zmíněna parcela **parc. č. 4400/647**. Tato parcela **byla při revizi katastru v k. ú. Modřany pod záznamem č. Z-13817/2024 sloučena do parcely parc. č. 4183/12**, jelikož byl zjištěn nesoulad údajů katastru se skutečným stavem. Parcela č. 4183/12 (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha) byla současně užívána jako jeden celek společně s parcelou č. 4400/647 (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha). **Zápis byl proveden dne 2. 4. 2024.**

Po prověření příloh spisu Vám sdělujeme, že z hlediska působnosti oddělení **městských částí**, oddělení **výkonu vlastnických práv**, oddělení **geodetických činností** odboru evidence majetku **souhlasíme se záměrem úplatného převodu.**

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

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku

podepsáno elektronicky

G/671/2024



Pro:

Vladimíra Holubová, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 1219352/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 615383/2024

Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:

Bc. Milan Vondráček

236 004 452

Datum:

16.07.2024

Stanovisko k prodeji spoluvlastnických podílů na LV 13332 v k.ú. Modřany

Proti prodeji či výkupu spoluvlastnických podílů (vlastnické právo: 1/8 hl. m. Praha; 7/16 Ing. Jakub Kopecký, Sicherova 1601/14, Praha 9; 7/16 Barbora Sládková, Okružní 1389/1, Ivančice) pozemků parc. č. 4183/12 o výměře 945 m², parc. č. 4183/15 o výměře 79 m², parc. č. 4183/16 o výměře 788 m², parc. č. 4400/649 o výměře 515 m², zapsaných na LV č. 13332 v k. ú. Modřany **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

Vzhledem k lokalitě a vlastnictví sousedních pozemků doporučujeme spíše pozemky vykoupit.

S pozdravem

Ing. arch. Tomáš Veselý

zástupce ředitele Magistrátu pro sekci rozhodování o území
pověřen řízením odboru investičního

podepsáno elektronicky

Č. INV/04/355/2024



Pro:

**Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Vladimíra Holubová**

Váš dopis zn./ze dne

MHMP 599451/2024/27.03.2024

Č. j.:

MHMP 620776/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 615378/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Ing. Barbora Hotovcová

236 004 484

Datum:

07.05.2024

**Stanovisko k prodeji spoluvlastnických podílů id. 1/8 pozemků zapsaných na LV 13332
v k. ú. Modřany**

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 prodeji spoluvlastnických podílů id. 1/8 pozemků v k. ú. Modřany sdělujeme následující:

za OCP, oddělení péče o zeleň:

(Ing. Dan Frantík, tel.: 737 213 072, e-mail: dan.frantik@praha.eu)

Předem upozorňujeme, že na daném LV není zapsaná parcela 4400/647 k. ú. Modřany, tato parcela k dnešnímu dni dle KN neexistuje.

Pokud jde o ostatní pozemky, tak p.č. 4183/12, 4183/15 a 4183ú16 k. ú. Modřany tvoří součást zátopy retenční nádrže „Dolní“ a tyto pozemky, resp. spoluvlastnické podíly, doporučujeme odkoupit do majetku hl. m. Prahy. Po případném odkupu bychom si tyto pozemky **převzali** do své správy.

Pozemek parc. č. 4400/649 k. ú. Modřany tvoří část veřejné zeleně a rovněž by bylo vhodné odkoupení spoluvlastnických podílů do majetku HMP. Tento pozemek by po případném odkupu měla mít svěřena MČ Praha 12 jako součást zeleně místního významu.

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

S pozdravem

v z. Ing. Pavel Pospíšil

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru

podepsáno elektronicky



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

Vnitřní sdělení



Pro:

p. Vladimíra Holubová, odbor HOM

Č. j.:

MHMP 630030/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 630030/2024 ODO

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:

Eva Říhová

236 004 230

Datum:

10. 4. 2024

Pozemky č. parc. 4183/12, 4183/15, 4183/16, 4400/647 a 4400/649 v k. ú. Modřany

K Vaší žádosti č. j. MHMP 599451/2024 ze dne 27. 3. 2024 sdělujeme:

K prodeji spoluvlastnických podílů id. 1/8 výše uvedených pozemků v k. ú. Modřany nemáme z dopravního hlediska námitek.

Ing. Libor Šíma

ředitel odboru dopravy

v z. Ing. Miroslav Čadský v. r.

podepsáno elektronicky



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

Vaše číslo jednací: MHMP 599459/2024, Sp.zn.: S-MHMP 246433/2024
Naše číslo jednací: TSK/14174/24 Sp.zn.: 1216-9/24/úp/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [REDACTED]
Dne: 16.04.2024

**Vyjádření k úplatnému převodu id. částí pozemků
Id. 1/8 pozemků parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16, 4400/647, 4400/649 k.ú. Modřany**

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. se nebude vyjadřovat k úplatnému převodu id. částí výše uvedených pozemků, protože se netýkají její správy.

S pozdravem

[REDACTED]
za oddělení 1216



Upozornění:

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

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 599451/24, S-MHMP 246433/24
Č. J. IPR 4272/2024
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

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

VĚC VYJÁDŘENÍ K NABÍDCE ODKUPU ČI ŽÁDOSTI O PRODEJ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ K POZEMKŮM V KAT. Ú. MODŘANY

Žadatelé: Barbora Sládková, Jakub Kopecký

Vaši žádost jsme obdrželi dne 5. 4. 2024.

Předmětem nabídky je odkup spoluvlastnického podílu žadatelů (ve výši id. 7/8) či naopak prodej spoluvlastnického podílu hl. m. Prahy (ve výši id. 1/8) k pozemkům parc. č. 4183/12, 4183/15, 4183/16, 4400/647, 4400/649 v kat. ú. Modřany, Praha 12, o souhrnné plošné výměře 2 329 m². Předmětné pozemky se nacházejí v okolí Lhoteckého potoka u retenční nádrže Borový, severně od základní a mateřské školy Angel v Angelovově ulici.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou předmětné pozemky parc. č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 jsou situovány převážně v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití ZMK (zeleň městská a krajinná) a SUP (suché nádrže, poldry). Pozemek parc. č. 4400/649 a část pozemku parc. č. 4183/12 jsou situovány v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení, stabilizované).

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**S ODKUPEM SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU ŽADATELŮ DO VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY SOUHLAŠÍME A DOPORUČUJEME JEJ,
S PRODEJEM SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU HL. M. PRAHY DO VLASTNICTVÍ ŽADATELŮ NESOUHLAŠÍME.**

Zdůvodnění:

Odkupem spoluvlastnického podílu žadatelů dojde ke scelení majetkoprávních vztahů přírodních ploch v okolí retenční nádrže Borový ve prospěch hl. m. Prahy. Opačný postup, tedy prodej spoluvlastnického podílu

Vyjádření

hl. m. Prahy do soukromého vlastnictví, je z hlediska správy a údržby těchto veřejně přístupných přírodních ploch nežádoucí.

S pozdravem



– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 12, Odbor Kancelář městské části, ID) ktcbbxd
- 3. IPR Praha – spisovna



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR INVESTIC A SPRÁVY MAJETKU



MP12X00UYXKO



MHMP090TIZO

Vaše značka: MIIMP 599451/2024

Č. j.: P12 17288/2024 OIM

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Tel.:

E-mail:

Dne: 15. května 2024

HILAVNÍ MĚSTO PRAHA

Magistrát hl. m. Prahy

Odbor hospodaření s majetkem

Oddělení využití a správy majetku

pí Vladimíra Holubová

nám. Franze Kafky 16/1

110 00 Praha 1

Stanovisko městské části Praha 12 k prodeji id. 1/8 pozemků zapsaných na LV č. 13332 v k. ú. Modřany

Vážná paní,

městská část Praha 12 dne 3.4.2024 obdržela Vaši žádost o projednání stanoviska k prodeji id. 1/8 pozemků zapsaných na LV č. 13332 v k. ú. Modřany paní [redacted] za účelem sjednocení stávajícího vlastnictví.

Rada městské části Praha 12 projednala tuto žádost na svém zasedání dne 14.5.2024 s následujícím stanoviskem:

- s prodejem id 1/8 pozemků p. č. 4183/12, p. č. 4183/15, p. č. 4183/16, p. č. 4400/647 a p. č. 4400/649, zapsaných v KN na list vlastnictví č. 13332 pro k. ú. Modřany, spoluvlastníkům id. 7/8 výše uvedených pozemků paní [redacted] za účelem sjednocení stávajícího vlastnictví, městská část Praha 12 – **nesouhlasí**;
- doporučuje hl. m. Praze vykoupit id 7/8 pozemků p. č. 4183/12, p. č. 4183/15, p. č. 4183/16, p. č. 4400/647 a p. č. 4400/649, zapsaných v KN na list vlastnictví č. 13332 pro k. ú. Modřany, od spoluvlastníků paní [redacted]

V příloze Vám zasíláme na vědomí kopii příslušné usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-78-018-24 ze dne 14.5.2024.

S pozdravem

Městská část Praha 12
Úřad městské části
Odbor investic a správy majetku
Oddělení majetku
Generála Šišky 2375/6
143 00 Praha 4 - Modřany
86

vedoucí odboru investic a správy majetku

Příloha: dle textu

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna MHMP	
ČÍSLO JEDNACI: MHMP	202 1764/2024
DORUČENO DNE: 22-05-2024	KONTROLA RTG
Počet listů dokumentu: 1	
Počet listinných příloh: 1	
Počet a druh ne listinných příloh: 1	
Identifikační údaje zpracovatele: JANA KRULISOVÁ	

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č. R-78-018-24

ze dne 14.5.2024

**Stanovisko městské části Praha 12 k prodeji id. 1/8 pozemků zapsaných na
LV č. 13332 v k. ú. Modřany**

Rada městské části

1. bere na vědomí

žádost Odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 27.3.2024 o stanovisko městské části Praha 12 k prodeji id. 1/8 pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 13332 pro k. ú. Modřany paní [REDAKCE] za účelem sjednocení stávajícího vlastnictví

2. nesouhlasí

s prodejem id. 1/8 pozemků p. č. 4183/12 (ostatní plocha - jiná plocha) o výměře 900 m², p. č. 4183/15 (vodní plocha - koryto vodního toku) o výměře 79 m², p. č. 4183/16 (vodní plocha - vodní nádrž umělá) o výměře 788 m², p. č. 4400/647 (ostatní plocha - jiná plocha) o výměře 44 m² a p. č. 4400/649 (ostatní plocha - jiná plocha) o výměře 515 m², zapsaných v katastru nemovitostí na list vlastnictví č. 13332 pro k. ú. Modřany, spoluvlastníkům id. 7/8 výše uvedených pozemků paní [REDAKCE] za účelem sjednocení stávajícího vlastnictví

3. doporučuje

hl. m. Praze vykoupit id. 7/8 pozemků p. č. 4183/12, p. č. 4183/15, p. č. 4183/16, p. č. 4400/647 a p. č. 4400/649, zapsaných v katastru nemovitostí na list vlastnictví č. 13332 pro k. ú. Modřany, od spoluvlastníků paní [REDAKCE]

4. ukládá

4.1. [REDACTED] - vedoucímu odboru investic a správy majetku

4.1.1. seznámít žadatele s usnesením rady

Termín: 20.5.2024

Poměr hlasů: 7 pro 0 proti 0 se zdrželo 0 mimo místnost

[REDACTED]
starosta

[REDACTED]
1. místopředseda

Předkladatel: [REDACTED] - místopředseda

Zpracovatel: [REDACTED] - vedoucí odboru investic a správy majetku, [REDACTED] -
vedoucí oddělení majetku OIM, [REDACTED] Odbor investic a správy majetku

Na vědomí: [REDACTED] - vedoucímu odboru investic a správy majetku

Tisk: R-10893

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3912-17/2025 podle evidence znalce, resp. č. 022021/2025 podle
centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve spoluvlastnictví pana Ing. [REDAKCE] (id. 1/8 je ve vlastnictví hl. města Prahy), které se nalézají v rámci části území lesoparku při Lhoteckém potoce a v rámci něho, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu!



Parc.č. 4183/12, 4400/649



Parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16

Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem
hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Ocenění id. 7/8 předmětných pozemků pro účel
úplatného nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/022884/2025

Podle stavu ke dni 18.3.2025
znalecký posudek vypracoval:



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 30.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve vlastnictví pana Ing. [REDAKCE] (id. 1/8 je ve spoluvlastnictví hl. města Prahy), které se nalézají v rámci části území lesoparku při Lhoteckém potoce a v rámci něho, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění id. 7/8 předmětných pozemků pro účel úplatného nabytí. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaného pozemku a lokality jsem provedl dne 18.3.2025, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku na ocenění cenou obvyklou pro účel směny v k.ú. Modřany, a to spoluvlastnického podílu id. 7/8 pozemků parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve spoluvlastnictví fyzických osob, vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022884/2025; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 13332 pro katastrální území Modřany prokazující stav evidovaný datu 3.3.2025
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Modřany
- informace zástupce objednatele, paní JUDr. Marceily Machalové, podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška MHMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - je závazná při ocenění pozemků cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., resp. jeho prováděcí vyhlášky, nikoliv pro ocenění cenou obvyklou, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky lesní, zemědělské, veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb. v platném znění, kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- portál ČÚZK „nahlizenidokn.cuzk.cz“
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v rámci lokality a města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usneseníh zastupitelstva MHMP (ZMHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v k.ú. Modřany ve vlastnictví pana [REDAKCE]

Adresa předmětu ocenění: v rámci území lesoparku při Lhoteckém potoce
143 00 Praha 4 - Modřany

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Modřany

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 13332 pro katastrální území Modřany prokazujícího stav evidovaný datu 3.3.2025:

V části „A“ je zapsáno vlastnické právo pro:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO 00064581, **podíl 1/8**

[REDAKCE] **podíl 7/16**

[REDAKCE] **podíl 7/16**

V části „B” jsou zapsány pozemky:

Parc.č. 4183/12 o výměře 945 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

Parc.č. 4183/15 o výměře 79 m² - vodní plocha se zp. využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Parc.č. 4183/16 o výměře 788 m² - vodní plocha se zp. využití jako vodní nádrž umělá

Parc.č. 4400/649 o výměře 515 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

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

V části „E” jsou uvedeny nabývací tituly, a to smlouva kupní ze dne 23.11.2020 atd. evidovaná pod č. řízení V-70764/2020-101 a smlouva směnná SME/35/05/011890/2021 ze dne 8.7.2021 atd. evidovaná pod č. řízení V-22684/2022-101

Část „F” bez zápisu

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Spoluvlastnický podíl id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve spoluvlastnictví pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE] (id. 1/8 je ve vlastnictví hl. města Prahy).

Popis oceňovaných nemovitých věcí - pozemků a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky jsou situovány v rámci části území veřejné zeleně - lesoparku Modřany - Kamýk, při Lhoteckém potoce a v rámci něho, v blízkosti a při lávce přes uvedený potok, resp. severním směrem od oplocené území areálu MŠ a ZŠ Angel, na které navazují. Zájmová lokalita má zvlněný charakter a rozkládá se při severovýchodním okraji zástavby sídliště Modřany. To je vybaveno standardními inženýrskými sítěmi a zpevněnými komunikacemi.

Poloha a tvar pozemků jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku

Oceňované pozemky jsou volně - veřejně přístupné a lze je považovat za pozemky charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Pozemek parc.č. 4183/12 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Pozemek má nezcpevněný travnatý povrch s několika listnatými trvalými porosty, který se rozkládá v rámci území mezi veř. místní komunikací pro pěší vedoucí v rámci zeleně a Lhotským potoce, resp. pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16. Podle platného územního plánu je situován v rámci části území s funkčním využitím ZMK (nepatrná část pozemku u pěší komunikace zasahuje do území s funkčním využitím VV; tato skutečnost zjištěná z mapy se ale z důvodu reálného stavu v území v rámci ocenění nezohledňuje).

Pozemek parc.č. 4183/15 je v KN evidován v kultuře vodní plocha se zp. využití jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Pozemek je skutečně částí vodního toku - Lhoteckého potoka, a to jižním směrem od lávky přes něj. Podle platného územního plánu je situován v rámci části území s funkčním využitím VOP, resp. SUP a v záplavovém území potoka.

Pozemek parc.č. 4183/16 je v KN evidován v kultuře vodní plocha se zp. využití jako umělá vodní nádrž. Pozemek se nalézá v rámci území vodního toku - Lhoteckého potoka, resp. v rámci území retenční vodní nádrže „Dolní“. Ze západní strany navazuje na pozemek parc.č. 4183/15 a ze severní na pozemek parc.č. 4183/12. Podle platného územního plánu je situován v rámci části území s funkčním využitím VOP, resp. SUP a v záplavovém území potoka.

Pozemek parc.č. 4400/649 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Pozemek má mírně svažité charakter a nezpevněný travnatý povrch s několika listnatými trvalými porosty. Rozkládá se mezi oplocením areálu MŠ a ZŠ Angel a veř. místní komunikací pro pěší. Podle platného územního plánu je situován v rámci části území s funkčním využitím VV.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se pozemky rozkládají v rámci územích, které nejsou cenovou mapou oceněné. Ale i kdyby se rozkládaly v rámci územích mapou oceněných, nemělo by to na jejich ocenění vliv. Pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, cena v cenové mapě obligatorní! Její úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, drah, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města jsou pozemky situovány v územích již zmíněných u jednotlivých pozemků, což má na jejich ocenění podstatný vliv, a to takto:

Pozemek parc.č. 4183/12 v rámci území s funkčním využitím ozn. ZMK - zeleň městská a krajinná; hlavní využití - městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Pozemek parc.č. 4183/15 v rámci území s funkčním využitím ozn. VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály; hlavní využití - vodní toky, plochy a přístaviště, resp. v rámci území s funkčním využitím ozn. SUP - suché nádrže (poldry); hlavní využití - přírodní plochy určené k řízenému rozlivu a občasné retenci povrchových vod.

Pozemek parc.č. 4183/16 v rámci území s funkčním využitím ozn. VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály; hlavní využití - vodní toky, plochy a přístaviště, resp. v rámci území s funkčním využitím ozn. SUP - suché nádrže (poldry); hlavní využití - přírodní plochy určené k řízenému rozlivu a občasné retenci povrchových vod.

Pozemek parc.č. 4400/649 v rámci území s funkčním využitím ozn. VV - veřejné vybavení; hlavní využití - plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 se navíc rozkládají v rámci záplavového území potoka (to u nich není negací, jedná se o pozemky vodního toku, resp. poldru).

Podle technické mapy inženýrských sítí by pozemky parc.č. 4183/12 a 4400/649 měly být ve velmi malé míře dotčeny silnoproudým kabelovým vedením. Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 by neměly být dotčeny žádnou inž. sítí. V případě pozemků charakteru zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství mají, obecně vzato - na rozdíl od pozemků stavebních - podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu většinou zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v tomto případě.

Společné poznámky k ocenění:

1.

Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. reálného záměru využití pozemků či stavu uvažovaného ÚP.

2.

Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

3.

V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty samostatně neoceňují. Jejich hodnota je buď zanedbatelná či zátěží pozemku (např. některá náletová zeleň), nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu.

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účel stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro

prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)

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

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

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

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

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

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

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

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o *mimořádnou cenu* (§ 2, odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známy realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známy realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy), resp. kupní ceny v rámci města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků nejsou pro ocenění předmětných pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o kupní smlouvy obsahující pozemky různých segmentů trhu (v kupní ceně ale nerozlišené), nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny nejsou opět tzv. „rozklíčovatelné“ na dílčí ceny jednotlivých pozemků tvořících kupní cenu**), nebo na dílčí ceny staveb a ceny pozemků, nebo se jedná o kupní*

smlouvy, ve kterých sjednaná úroveň cen je výrazně mimo úroveň cen obvyklých, sjednaných za běžných tržních podmínek, resp. mimo úroveň reálných obvyklých cen či tržních hodnot pozemků daných segmentů trhu.

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

Podstatné poznámky:

*)

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

**)

Potencionální prodávající koupili id. 7/8 oceňovaných pozemků parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16, 4400/649 a tehdy ještě parc.č. 4400/647 (která byla následně přisloučena do pozemku parc.č. 4183/12 a výměra po přisloučení byla upravena - zvýšena o 1 m²) kupní smlouvou evidovanou v KN pod č. řízení V-70764/2020-101 za celkovou kupní cenu 3 000 000,- Kč (průměrná cena byla cca 1 474,- Kč/m² pozemku). Tuto cenu, resp. kupní smlouvu nelze pro ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen použít, neboť kupní cenu nelze tzv. „rozkličovat“ na dílčí ceny jednotlivých pozemků (kupní cenu tvoří dílčí ceny pozemků tří různých segmentů trhu - veř. zeleně, vodních toků a pozemku v území s případnou výstavbou funkčního využití podle ÚP pro VV).

Jak již bylo uvedeno u popisu jednotlivých pozemků, jsou podle platného územního plánu situovány v rámci území s odlišným využitím, což je nutné při ocenění respektovat. Vzhledem k této skutečnosti se pozemky oceňují takto:

Pozemek parc.č. 4183/12 se rozkládá v rámci části území ozn. ZMK (městská a krajinná zeleň), což odpovídá skutečnosti. Tento pozemek se oceňuje jako pozemek charakteru udržované veřejné zeleně.

Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 se rozkládají v rámci části území ozn. VOP (vodní toky a plochy), resp. v rámci území s funkčním využitím ozn. SUP (suché nádrže - poldry). Pozemek se nalézá v rámci území vodního toku - Lhoteckého potoka, resp. v rámci území retenční vodní nádrže „Dolní“. Vzhledem k uvedenému se pozemky oceňují k tomuto účelu, tedy jako pozemky vodního toku, resp. nádrže.

Pozemek parc.č. 4400/649 se rozkládá téměř celý v rámci části území ozn. VV (veřejné vybavení). I když je pozemek v současné době součástí území charakteru veřejné zeleně, navazuje přímo na území areálu MŠ a ZŠ Angel a nelze do budoucna vyloučit, že by mohl být využit pro rozšíření

areálu tohoto školského zařízení. Vzhledem k této skutečnosti se pozemek oceňuje pro tento účel, tedy pro veřejné vybavení, i když se v současné době jedná pouze o teoretickou, ale nevyloučitelnou možnost využití. Přístup a napojení na inž. sítě se uvažují případně z areálu školy.

3.4. Obsah posudku

1. Pozemek parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně (podle ÚP v ZMK)
2. Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 v k.ú. Modřany, které jsou situovány v rámci vodního toku a retenční nádrže (podle ÚP v VOP a SUP)
3. Pozemek parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně, ale nelze vyloučit, že by mohl být v budoucnu využit pro rozšíření areálu školy (podle ÚP ve VV)

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemek parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně (podle ÚP v ZMK)

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku“ je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemku:

Parc.č. 4183/12:

945 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Pozemek charakteru veřejné zeleně o běžné konfigurace s travnatým povrchem a s několika trvalými listnatými porosty. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě např. pozemků veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků zemědělských, zeleně, lesních veř. komunikací, zeleně,

drah apod., resp. veřejného prostranství nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)

- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, tvar, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Ceny pozemků veřejné zeleně, komunikací, resp. veřejného prostranství apod. - např. oproti pozemkům stavebním - dlouhodobě zaznamenávají stagnaci, příp. velmi pozvolný růst.

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

1) Pozemky parc.č. 4175/17, 4183/6, 4184/5 a 4188/1 v k.ú. Modřany a parc.ř. 5/2, 6, 1859/118, 1859/119 a 2011/1 v k.ú. Kamýk, v rámci převážně ploch zeleně lesoparku Modřany - Kamýk a při něm, konfigurace běžná; výměra celkem 13 054 m², kupní cena podle kupní smlouvy činila celkem 9 331 609,- Kč, tj. cca 715,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řiz. V- 13408/2018- 101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,31
Uvažovaná cena:	715,- * 1,31 = 937,- Kč/m ²

2) Pozemky parc.č. 4183/12 a 4400/647 v k.ú. Modřany (id. 1/8), pozemky oceňované, byly předmětem směnné smlouvy mezi hl. městem Prahou a Fakultní nemocnicí v Motole; výměra celkem 944 m², sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 27/52 ze dne 27.5.2021 činila pro tyto pozemky 689 120,- Kč (id. 1/8 potom 86 140,- Kč), tj. 730,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řiz. V-22684/2022-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	730,- * 1,10 = 803,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 142/141 v k.ú. Hrdlořezy, pozemek v rámci převážně běžné, v části hustě osázené zeleně v rámci vrchu Višňovka, při sídlišti Zelené město a ul. Spojovací; konfigurace mírně svažitá; výměra 15 010 m², sjednaná a schválená cena v rámci směny pozemků a usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 35/52 ze dne 24.3.2022 činila pro tento pozemek 13 809 200,- Kč, tj. 920,- Kč/m² (v KN není cenový údaj evidován)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,99
Uvažovaná cena:	920,- * 0,99 = 911,- Kč/m ²

4) Pozemky parc.č. 4422/1, 4422/10, 4422/12 a 4422/15 (část) v k.ú. Žižkov, v rámci ploch zeleně v části s trvalými porosty při cyklostezce, konfigurace běžná; výměra celkem 3 688 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/63 ze dne 28.4.2022 činila pro tyto pozemky celkem 3 614 240,- Kč, tj. 980,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V- 36091/2022-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	980,- * 0,94 = 921,- Kč/m ²

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 030,- * 0,95 = 979,- Kč/m ²

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,86
Uvažovaná cena:	1 150,- * 0,86 = 989,- Kč/m ²

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,86
Uvažovaná cena:	1 000,- * 0,86 = 860,- Kč/m ²

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	850,- * 1,10 = 935,- Kč/m ²

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0

Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	$880,- * 1,05 = 924,- \text{ Kč/m}^2$

10) Pozemky parc.č. 124 a 124 (části těchto pozemků) v k.ú. Záběhlíce, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; při ul. Na Botiči; konfigurace převážně zvlněná; výměra pozemků (jejich částí) celkem 702 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 617 760,- Kč, tj. 880,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řiz. V- 46824/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	$880,- * 1,05 = 924,- \text{ Kč/m}^2$

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(937,- + 803,- + 911,- + 921,- + 979,- + 989,- + 860,- - 935,- + 924,- + 924,-) * 1/10 = 918,- \text{ Kč/m}^2$$

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 920,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 4183/12:

$$945 \text{ m}^2 * 920,- \text{ Kč/m}^2 =$$

869 400,- Kč

2. Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 v k.ú. Modřany, které jsou situovány v rámci vodního toku a retenční nádrže (podle ÚP v VOP a SUP)

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku“ je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemků:

Parc.č. 4183/15:

79 m²

Parc.č. 4183/16:

788 m²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Pozemky jsou situovány v rámci části I.hoteckého potoka, resp. v rámci území retenční nádrže. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je též provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě např. vodních ploch, pozemků veř. komunikací, zeleně, drah apod., na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků vodních ploch, zemědělských, zeleně, lesních veř. komunikací, zeleně, drah apod., resp. veřejného prostranství nemá z použitých koeficientů, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., takovou váhu; proto se ve většině případů, vyjma výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, tvar, případné stavby venkovních úprav a jejich rozsah, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*); uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ).

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² - dále viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany.

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

1) Pozemky parc.č. 1575, 1597 a 1599 v k.ú. Dubč - pozemky části rybníční soustavy Litožice na Říčanském potoce, celková výměra činí 47 552 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 21/83 ze dne 15.12.2016 činila 8 178 950,- Kč, tj. cca 172,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-10356/2017-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,25
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,30
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,71
Uvažovaná cena:	172,- * 1,71 = 294,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 258/34 v k.ú. Hájek u Uhřetěvsi, pozemek části potoka Rokytka - výměra činí 160 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 37/120 ze dne 17.5.2018 (spolu s dalšími jinými pozemky) činila pro tento pozemek 49 760,- Kč, tj.

311,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-52436/2018-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,25
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,31
Uvažovaná cena:	311,- * 1,31 = 407,- Kč/m ²

3) Pozemky parc.č. 691/36, 693/16, 703/12 a 8 dalších v k.ú. Zličín - pozemky v rámci rybníka Dolejšák a pozemků souvisejících, úhrnná výměra 22 683 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 4/10 ze dne 28.2.2019 činila 6 011 000,- Kč, tj. 265,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-67732/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,25
Uvažovaná cena:	265,- * 1,25 = 331,- Kč/m ²

4) Pozemky - id. 1/12 pozemků parc.č. 278/27, 279/25, 279/26, 279/27, 279/30 a 279/31 v k.ú. Stodůlky - pozemky části retenční nádrže Zličín - Motolský potok vč. okolních pozemků s částí komunikace a zeleně, úhrnná výměra 18 941 m², sjednaná schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 11/27 ze dne 14.11.2019 činila za id. 1/12 celkem 520 182,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-82471/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	1,06
Uvažovaná cena:	330,- * 1,06 = 350,- Kč/m ²

5) Pozemky parc.č. 1260, 1261, 1263, 1264, 1265/1 a 1265/3 v k.ú. Čakovice - pozemky v rámci Cukrovarského rybníka a pozemky zeleně související, úhrnná výměra 39 844 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/38 ze dne 10.9.2020 činila 8 686 000,- Kč, tj. 218,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-68787/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,20
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,15
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	1,38
Uvažovaná cena:	$218,- * 1,38 = 301,- \text{ Kč/m}^2$

6) Pozemek parc.č. 910/11 v k.ú. Hodkovičky - pozemek části koryta Zátíšského potoka v místě přemostění potoka k bývalé zahrádkářské osadě, výměra činí 436 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/49 ze dne 28.4.2022 činila pro tento pozemek 143 880,- Kč, tj. 330,- Kč/m² (v KN cenový údaj a č. řízení neevidovány)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	$330,- * 1,05 = 347,- \text{ Kč/m}^2$

7) Pozemky parc.č. 1461/2, 1461/6, 1461/7, 1461/8, 1463/9 a další v k.ú. Šeberov - pozemky v rámci části Nového rybníka, Šeberovského - Mlýnského rybníka, pozemky v zátopě a další pozemky související, úhrnná výměra 28 963 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/22 ze dne 12.9.2024 činila 6 475 000,- Kč, tj. cca 224,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-61047/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,16
Uvažovaná cena:	$224,- * 1,16 = 260,- \text{ Kč/m}^2$

8) Pozemky parc.č. 484/23, 484/2, 453/16, 453/15, 453/2 a další v k.ú. Křeslice - pozemky v rámci VPS retenční nádrže při potoku Botič, úhrnná výměra 16 571 m², sjednaná a schválená cena pozemku v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 20/8 ze dne 23.1.2025 činila 4 280 000,- Kč, tj. cca 258,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,10
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,16
Uvažovaná cena:	$258,- * 1,16 = 299,- \text{ Kč/m}^2$

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$(294,- + 407,- + 331,- + 350,- + 301,- + 347,- + 260,- + 299,-) * 1/8 = 324,- \text{ Kč/m}^2$

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaných pozemků zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 320,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 4183/15 a 4183/16:

Parc.č. 4183/15:

79 m² * 320,- Kč/m² =

25 280,- Kč

Parc.č. 4183/16:

788 m² * 320,- Kč/m² =

252 160,- Kč

Celkem:

277 440,- Kč

3. Pozemek parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně, ale nelze vyloučit, že by mohl být v budoucnu využit pro rozšíření areálu školy (podle ÚP ve VV)

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku“ je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětném segmentu trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemku:

Parc.č. 4400/649:

515 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. u jednotlivých pozemků. Pozemek je situován v rámci části území ozn. VV (veřejné vybavení). I když je pozemek v současné době součástí území charakteru veřejné zeleně, navazuje přímo na území areálu MŠ a ZŠ Angel a nelze do budoucna vyloučit, že by mohl být využit pro rozšíření areálu tohoto školského zařízení. Vzhledem k uvedenému se pozemek oceňuje pro tento účel, tedy pro veřejné vybavení, i když se jedná pouze o teoretickou možnost využití (je zohledněno v rámci koef. úvahy jako mírná negace). Přístup a napojení na inž. síť (standardní) se uvažují z areálu školy. Pozemek má běžnou konfiguraci a nepodstatnou zátěž inž. sítěmi. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je též provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemku parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

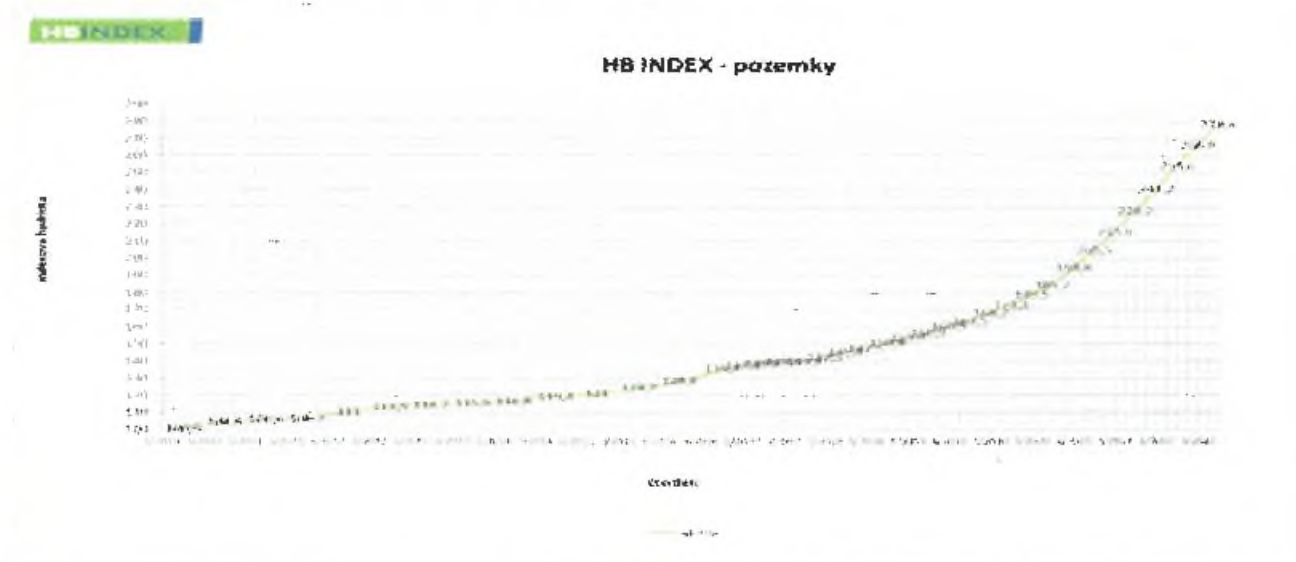
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m², výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient polohy pozemku (v rámci města, lokality)

- koeficient dopravní dostupnosti (v rámci města, lokality)
- koeficient využití pozemku (možnost zastavění ve vztahu k druhu, tvaru pozemku, podlažnosti, resp též kód míry využití plochy atd. možné výstavby)
- koeficient vybavení pozemku (vybavenost, resp. možnost napojení na inženýrské sítě)
- koeficient úvahy zpracovatele ocenění (zohledňuje specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*) - viz níže vlastní porovnání

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočet je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypoteční bankou, a.s.), který vyjadřuje průměrnou úroveň změn cen pozemků zejména v segmentu pro bydlení, pro polyfunkční zástavbu apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV a výstavbu s uvedenými segmenty související, resp. ji podmiňující). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen. V ostatních segmentech trhu byl většinou nárůst nižší. V případě segmentu pozemku oceňovaného (nelze do budoucna vyloučit, že by mohl být využit pro rozšíření areálu školského zařízení, svojí polohou podle ÚP ve VV), lze též uvažovat s nárůstem, ale nižším. Pro ocenění inkriminovaných pozemků se konkr. uvažuje empiricky s nárůstem nižším zhruba o jednu třetinu než v segmentech výše uvedených. V daném případě se uvažuje koeficient 0,65. Tímto koef. se upravuje rozdíl indexu vývoje cen nad 1,0 při přepočtu cenových úrovní.

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



Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) od Q 1/2023 do Q 4/2024, uveřejněný 3.3.2025 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2023	-3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	

Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	+4,8%

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

1) Pozemek parc.č. 3569 v k.ú. Břevnov, volný pozemek v rámci území areálu vysokoškolských kolejí UK Na Větrníku, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, mírná - nepodstatná zátěž inž. sítěmi, rovinný charakter, tvar dobrý, výměra 532 m², pozemek koupila Univerzita Karlova od fyzických osob za kupní cenu 1 809 864,- Kč, tj. 3 402,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-45131/2018 a vloženo 29.6.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití:	1,0
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	0,86
Uvažovaná cena po úpravě:	3 402,- * 0,86 = 2 926,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí HB indexu z CÚ 2/2018 na CÚ 4/2024 a s přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 145,4 = 2,15$$

$$(2,15 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,75$$

$$2 926,- \text{ Kč} * 1,75 = 5 121,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemek parc.č. 2344/30 v k.ú. Kunratice, pozemek v blízkosti - v rámci jižní hranice území vysokoškolských kolejí VŠCHT Jižní město, přístupný od ul. Demlovy; přístup přes pozemek stejného vlastníka od zpevněné komunikace s možností napojení na standardní inž. sítě; mírná - nepodstatná zátěž inž. sítěmi, podle ÚP se rozkládá cca 60% v území s funkčním využitím ZVS (srovnatelně s VV), z cca 40% v ZMK; mírně svažité charakter, výměra 4 001 m², jednalo se o prodej mezi fyzickými osobami za kupní cenu 8 160 000,- Kč, tj. 2 039,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-62520/2018 a vloženo 13.9.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti:	1,25
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití:	1,30
Koef. vybavenosti:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,46
Uvažovaná cena po úpravě:	2 039,- * 1,46 = 2 977,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 3/2018 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 147,5 = 2,12$$

$$(2,12 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,73$$

$$2\,977,- \text{ Kč} * 1,73 = 5\,150,- \text{ Kč/m}^2$$

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 0,95

Koef. polohy: 1,0

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití: 1,10

Koef. vybavenosti: 1,20

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,0

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,13

Uvažovaná cena po úpravě: 3 125,- * 1,13 = 3 531,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 3/2020 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 179,5 = 1,74$$

$$(1,74 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,48$$

$$3\,531,- \text{ Kč} * 1,48 = 5\,226,- \text{ Kč/m}^2$$

4) Pozemek parc.č. 155/64 v k.ú. Stodůlky, pozemek v rámci volného území v blízkosti ul. Poncarova a Ferrariho, uvažované ÚP pro VV, uzavření kupní smlouvy nepřístupný přímo z veřej. komunikace, s možností dobrého napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními inž. sítěmi, téměř rovinný charakter, výměra 8 115 m², jednalo se o prodej mezi fyzickými osobami a právnickou osobou za kupní cenu 24 345 000,- Kč, tj. 3 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-96995/2021, a vloženo 24.12.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 1,50

Koef. polohy: 1,0

Koef. dopravní dostupnosti: 0,95

Koef. využití: 1,0

Koef. vybavenosti: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,10

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,41

Uvažovaná cena po úpravě: 3 000,- * 1,41 = 4 230,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 4/2021 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 228,2 = 1,37$$

$$(1,37 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,24$$

$$4\,230,- \text{ Kč} * 1,24 = 5\,245,- \text{ Kč/m}^2$$

5) Pozemky parc.č. 884/56 a 884/57 v k.ú. Kamýk, pozemky v rámci území areálu pro postižené spol. Modrý klíč o.p.s., ul. Smolkova, přístupné přes pozemky v rámci areálu z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže inž. sítěmi, rovinný charakter, tvary nepřiliš vhodné, výměra celkem 476 m², pozemky získala uvedená společnost od hl. města Prahy na základě usnesení ZHMP č. 32/28 ze dne 16.12.2021, a to za sjednanou, resp. úhrnnou kupní cenu těchto pozemků 1 713 600,- Kč, tj. 3 600,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-7374/2022 a vloženo 25.2.2022 - parc.č. 884/56, resp. evidováno pod č. říz. V-7367/2022 a vloženo 2.2.2022 - parc.č. 884/57)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 1,0

Koef. polohy: 1,0

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití: 1,0

Koef. vybavenosti: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,30

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,17

Uvažovaná cena po úpravě: 3 600,- * 1,17 = 4 212,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ I/2022 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 240,9 = 1,30$$

$$(1,30 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,20$$

$$4\,212,- \text{ Kč} * 1,20 = 5\,054,- \text{ Kč/m}^2$$

6) Pozemky parc.č. 3550/1, 3550/2, 3565/1, 3571, 3573, 3578, 3581 a 3582 v k.ú. Břevnov, pozemky v rámci území areálu vysokoškolských kolejí UK Na Větrníku přístupného z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s malou zátěží inž. sítěmi, rovinný charakter, převážně běžné tvary, výměra pozemků celkem 2 261 m², jednalo se o nabytí pozemků Univerzitou Karlovou od hl. m. Prahy v rámci směny pozemků, která byla schválena usnesením ZHMP č. 38/85 ze dne 16.6.2022, a to za sjednanou, resp. kupní cenu těchto pozemků 9 496 200,- Kč, tj. 4 200,- Kč/m² (v KN není uveden odkaz na kupní smlouvu)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 1,15

Koef. polohy: 0,95

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití: 1,0

Koef. vybavenosti: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,05

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,03

Uvažovaná cena po úpravě: 4 200,- * 1,03 = 4 326,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 3/2022 na CÚ 4/2024 a s
přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 266,8 = 1,17$$

$$(1,17 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,11$$

$$4\,326,- \text{ Kč} * 1,11 = 4\,802,- \text{ Kč/m}^2$$

7) Pozemek parc.č. 774/9 v k.ú. Velká Chuchle, pozemek v rámci území areálu střední školy, ul. U Závodiště, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s menší zátěží inž. sítěmi - el. vedením, rovinný charakter, tvar běžný, poloha v záplavovém území, výměra 335 m², pozemky získalo hl. město Prahy z vlastnictví ČR na základě usnesení ZHMP č. 2/36 ze dne 23.3.2023, a to za sjednanou, resp. kupní cenu pozemku 840 000,- Kč, tj. cca 2 507,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. říz. V-38558/2023 a vloženo 20.7.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 1,0

Koef. polohy: 1,05

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití: 1,0

Koef. vybavenosti: 1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 2,0

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,89

Uvažovaná cena po úpravě: 2 507,- * 1,89 = 4 738,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 3/2023 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 298,5 = 1,05$$

$$(1,05 - 1,0) * 0,65 + 1,0 = 1,03$$

$$4\,738,- \text{ Kč} * 1,03 = 4\,880,- \text{ Kč/m}^2$$

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny: 1,0

Koef. velikosti: 0,95

Koef. polohy: 1,05

Koef. dopravní dostupnosti: 1,0

Koef. využití: 1,0

Koef. vybavenosti: 1,05

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,10

- negativní: 0,90

Celkový koeficient: 1,04

Uvažovaná cena po úpravě: 5 034,- * 1,04 = 5 235,- Kč/m²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí

HB indexu z CÚ 1/2024 na CÚ 4/2024 a s

přepočtem uvaž. nárůstu mezi segmenty:

$$313,1 : 300,9 = 1,04$$

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

$$5\,235,- \text{ Kč} * 1,03 = 5\,392,- \text{ Kč/m}^2$$

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$$(5\,121,- + 5\,150,- + 5\,226,- + 5\,245,- + 5\,054,- + 4\,802,- + 4\,880,- + 5\,392,-) * 1/8 = 5\,109,- \text{ Kč/m}^2$$

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 5 110,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemku parc.č. 4400/649:

$$515 \text{ m}^2 * 5\,110,- \text{ Kč/m}^2 =$$

$$\underline{2\,631\,650,- \text{ Kč}}$$

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

- | | |
|--|----------------|
| 1. Pozemek parc.č. 4183/12 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně (podle ÚP v ZMK): | 869 400,- Kč |
| 2. Pozemky parc.č. 4183/15 a 4183/16 v k.ú. Modřany, které jsou situovány v rámci vodního toku a retenční nádrže (podle ÚP v VOP a SUP): | 277 440,- Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 4400/649 v k.ú. Modřany, na kterém se nalézá část území veřejné zeleně, ale nelze vyloučit, že by mohl být v budoucnu využit pro rozšíření areálu školy (podle ÚP ve VV): | 2 631 650,- Kč |

Pozemky parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v k.ú. Modřany celkem:

$$3\,778\,490,- \text{ Kč}$$

Uvažovaná obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 7/8 *) pozemků parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v k.ú. Modřany:

$$3\,778\,490,- \text{ Kč} * 7/8 = 3\,306\,179, \text{ zaokr. na:}$$

$$\underline{3\,306\,180,- \text{ Kč}}$$

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id 7/8 *) pozemků parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve spoluvlastnictví pana [redacted] ve výši 3 306 180,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: třímiliónytřistašesttisícjednostoosmdesát Kč

*)

Předmětem posudku je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pozemků (id. 7/8). Na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má vliv typ nemovité věci a jeho výše. Obecně vzato má většinový vlastník větší vliv na vykonávání vlastnických práv. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění id. 7/8 spoluvlastnického podílu a pozemky daných kultur, resp. využití, nemá výše spoluvlastnického podílu na jeho možnou obvyklou cenu podstatný vliv, a proto se tato skutečnost v rámci ocenění nezohledňuje (většinový podíl se neupravuje).

Poznámky:

- 1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodeji - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků - podle toho, kterého případu pro porovnání - buď nebyla DPH uplatněna, nebo se uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod.
- 2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.
- 3) Smluvní odměna byla sjednána.



6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3912-17/2025 podle evidence znalce, resp. č. 022021/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.



V Praze dne 30.3.2025

Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. 3912-17/2025 podle evidence znalce (č. 022021/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR)

Dne 18.3.2025 jsem vypracoval znalecký posudek č. 3912-17/2025 podle evidence znalce (č. 022021/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR) ve věci ocenění - odhadu obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve vlastnictví pana [REDAKCE] id. 1/8 je ve spoluvlastnictví hl. města Prahy), které se nalézají v rámci části území lesoparku při Lhoteckém potoce a v rámci něho, podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu.

Tímto zn. posudkem byla určena (odhadnuta) obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve vlastnictví pana [REDAKCE] podle stavu k datu ocenění, resp. v návaznosti na využití pozemků podle platného územního plánu ve výši **3 306 180,- Kč**, resp. bylo posudkem odhadnuto, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

S ohledem na dobu, která uplynula od data vypracování tohoto znaleckého posudku, k situaci na trhu a zejména k vývoji, resp. k zpomalení růstu cen ve většině segmentech nemovitých věcí v posledních obdobích, lze obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/8 na pozemcích parc.č. 4183/12, 4183/15, 4183/16 a 4400/649 v katastrálním území Modřany ve vlastnictví pana [REDAKCE] ve výši **3 306 180,- Kč**, uvedenou ve zn. posudku č. 3912-17/2025 podle evidence znalce (č. 022021/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR), považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření.

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



Zpracovatel znaleckého posudku č. 3912-17/2025 podle evidence znalce (č. 022021/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR) a znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

V Praze dne 26.1.2026

Č. j.:
MHMP 374772/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 246433/2024

Věc: Vyjádření – převod id. 7/8 pozemky v k.ú. Modřany – znalecký posudek

V reakci na oznámení o kladném stanovisku jednotlivých odborů ve věci prodeje 7/8 pozemků v k.ú. Modřany, vedeném pod sp. zn. S-MHMP 246433/2024, a obdržení znaleckého posudku k jednotlivým parcelám, bychom rádi vyjádřili naše stanovisko. Souhlasíme s převodem uvedených pozemků, avšak k ceně obvyklé navrhuje následující úpravy ceny na těchto parcelách:

PARCELA	CENA OBVYKLÁ	NAVRHOVANÁ CENA
Parcela číslo 4183/12	920 Kč/m ²	1020 Kč/m ²
Parcela číslo 440/649	5110 Kč/m ²	5310 Kč/m ²

Navrhované navýšení ceny pokrývá náklady již vynaložené na správu veřejného prostoru, zejména péči o zeleň, daňové povinnosti, administrativu apod. Celková navrhovaná cena převodu všech pozemků činí 3 478 991 Kč. Zvažujeme i zpracování znaleckého posudku naší stranou, nicméně preferujeme oboustrannou dohodu. Děkujeme za zvážení navrhované ceny.

V případě kladného stanoviska Vás prosíme o přípravu materiálů pro projednání převodu příslušnými orgány hl. m. Prahy.

V případě záporného stanoviska souhlasíme s cenou obvyklou a budeme očekávat následné pokyny.



ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

My, níže podepsaní,

[redacted]

a

[redacted]

jako spoluvlastníci pozemků:

- parcela. č. 4183/12, ostatní plocha / jiná plocha, výměra 945 m²
- parcela. č. 4183/15, vodní plocha / koryto vodního toku, výměra 79 m²
- parcela. č. 4183/16, vodní plocha / vodní nádrž umělá, výměra 788 m²
- parcela. č. 4400/649, ostatní plocha / jiná plocha, výměra 515 m²

v katastrálním území Modřany,

tímto čestně prohlašujeme, že jsme v období posledních pěti let zajišťovali řádnou údržbu a péči o výše uvedené pozemky, které se nacházejí ve veřejně přístupném, neoploceném prostoru.

Údržba zahrnovala zejména:

- pravidelné sečení travních porostů (cca 4–6× ročně),
- úklid odpadků a nečistot,
- péči o zeleň včetně odstraňování náletových dřevin a drobných prořezů,
- drobné terénní úpravy za účelem udržení bezpečného a upraveného povrchu,
- administrativní úkony související s vlastnictvím pozemků,
- úhradu daně z nemovitých věcí.

Uvedené práce byly prováděny svépomocí, bez vedení účetní evidence a bez vystavených faktur, přesto na naše vlastní náklady a se záměrem zajistit řádný stav pozemků odpovídající jejich veřejnému využití. Celkové vyčíslení těchto pětiletých nákladů je 172 811 Kč.

Prohlašuji, že všechny výše uvedené skutečnosti jsou pravdivé a jsem si vědom právních následků nepravdivého čestného prohlášení.

V Praze, dne 24. 11. 2025

[redacted]

[redacted]

Ve Zlíně, dne 24. 11.

[redacted]

[redacted]

Od: [REDACTED]
Odesláno: čtvrtek 18. prosince 2025 20:36
Komu: Machalová Marcela (MHMP, HOM)
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Re: FW: Č.j. MHMP 10021/2025

Vážená paní Machalová,

Já, [REDACTED] souhlasíme s kupní cenou dle znaleckého posudku ve výši 3 306 180,- Kč bez DPH.

Prosím dejte nám vědět, zda to stačí pouze takto emailem, nebo máme vytvořit nějaký dokument a oba ho podepsat, popř. ověřit?

Děkujeme

Přejeme klidné svátky.

S pozdravem

[REDACTED]

Čt 18. 12. 2025 v 12:30 odesílatel Machalová Marcela (MHMP, HOM)
<Marcela.Machalova@praha.eu> napsal:

Dobrý den,

Po konzultaci v rámci MHMP bohužel musíme konstatovat, že bez předložení relevantních dokladů o vynaložených nákladech (tj. čestné prohlášení není dostatečné) není pro příslušné orgány hl.m. Prahy obhajitelné Vámi požadované navýšení kupní ceny.

Dovolujeme si proto požádat o Vaše písemné vyjádření, že souhlasíte s kupní cenou dle znaleckého posudku ve výši 3 306 180,- Kč bez DPH, abychom naše jednání mohli dovést k uzavření kupní smlouvy (poté kdy bude uzavření smlouvy schváleno Radou hl.m. Prahy a Zastupitelstvem hl.m. Prahy).

Děkujeme.

S pozdravem

JUDr. Marcela Machalová



ZÁPIS z 27. jednání

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

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

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

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

Omluveni:

Nepřítomni: Ing. Jan Decker, CSc.

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

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

Text zahájení:

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

Schválený program:

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

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

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 27. jednání 6.11.2025

upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 26. jednání 9. 10. 2025

zápis z 26. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 27. jednání 6.11.2025

jako ověřovatel zápisu z 27. jednání byl navržen V. Mahrik
hlasování: PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. K návrhu na uznání vlastnického práva ve prospěch fyzické osoby k pozemku v k.ú. Koloděje (řešení duplicitního zápisu vlastnictví)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva k pozemku parc.č. 719/3 v k.ú. Koloděje ve B. R., a to formou souhlasného prohlášení podle ust. § 66 vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších změn

II. žádá

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

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

5. k návrhu na svěření pozemků parc.č. 417/5 o výměře 125 m², parc.č. 418/1 o výměře 534 m², parc.č. 421 o výměře 144 m² a parc.č. 1018/3 o výměře 67 m² v k.ú. Vysočany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

svěření pozemků parc.č. 417/5 o výměře 125 m², parc.č. 418/1 o výměře 534 m², parc.č. 421 o výměře 144 m² a parc.č. 1018/3 o výměře 67 m² v k.ú. Vysočany do správy MČ Praha 9

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 3

6. R-56106 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 14 (pozemek v k.ú. Hostavice)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

schválit návrh obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha 14, uvedený v příloze č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy materiálu č. R-56106

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

7. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Černý Most mezi hl. m. Prahou a CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. a k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních úprav spočívajících v rozšíření části stávající místní komunikace ul. Chlumecké

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se směnou pozemků parc.č. 612 o výměře 158 m², části parc.č. 618, vymezené dle geometrického plánu č. 989-17/2025, jako nový pozemek parc.č. 618/2 o výměře 847 m², parc.č. 336/5 o výměře 56 m², parc.č. 337/2 o výměře 57 m², parc.č. 639 o výměře 61 m², parc.č. 640 o výměře 26 m², parc.č. 985 o výměře 50 m², parc.č. 982 o výměře 124 m², parc.č. 232/25 o výměře 477 m², parc.č. 336/4 o výměře 7 m², parc.č. 638 o výměře 6 m² a parc.č. 615 o výměře 415 m², vše v k.ú. Černý Most, ve vlastnictví CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 198 42 406, za pozemek parc.č. 232/289 o výměře 202 m² v k.ú. Černý Most ve vlastnictví hl. m. Prahy toto vše s tím, že v případě uskutečnění této směny doplatí CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. rozdíl cen směňovaných pozemků ve výši 2 032 900,- Kč + příp. DPH
2. s uzavřením darovací smlouvy, kdy CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. daruje do vlastnictví hl. m. Prahy stavební úpravy spočívající v rozšíření části stávající místní komunikace I. třídy ve vlastnictví hl. m. Prahy vč. komunikační zeleně, chodníků a dopravního značení

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

8. Úplatné nabytí pozemku parc. č. 351/21 v kat. ú. Holyně do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

- s úplatným nabytím pozemku parc. č. 351/21 o výměře 1 341 m² v kat. ú. Holyně, obec Praha, zapsaného na LV č. 1606, z vlastnictví České republiky, s právem hospodaření pro Sady, lesy a zahrady Praha, státní podnik v likvidaci, IČO: 00063347, se sídlem Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1 – Staré Město, do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 172.000,00 Kč, tj. cca 128,00 Kč/m²

II. žádá

- předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

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

9. Úplatné nabytí pozemku parc. č. 1045 v kat. ú. Jinonice do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Jana Komrsková

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1045 o výměře 1 399 m² v kat. ú. Jinonice, obec Praha, zapsaného na LV č. 321, ze spoluvlastnictví J. Ž. a V. Ž. do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 158.000,00 Kč, tj. cca 113,00 Kč/m²

II. žádá

předložit materiál Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP s návrhem na úplatné nabytí pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

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

10. k návrhu na odstranění duplicitního zápisu vlastnictví - LV 1035 pro k.ú. Petrovice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s mimosoudním vyřešením duplicitního zápisu vlastnictví k pozemkům zapsaným na LV 1035 pro k.ú. Petrovice tak, že pozemky parc. č. 485/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 258 m², 485/10, orná půda, o výměře 3627 m² a 580/76, ostatní plocha, ostat. komunikace, o výměře 667 m² budou geom. plánem rozděleny v poměru 50:50 podle výměry podélně ve směru sever-jih, přičemž výlučným vlastníkem východní poloviny bude hl. m. Praha a spoluvlastníky západní poloviny fyzické osoby, a to za podmínky uznání ze strany duplicitně zapsaných vlastníků, že hl. m. Praha je výlučným vlastníkem všech ostatních pozemků zapsaných na LV 1035 pro k.ú. Petrovice

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

11. k záměru na předložení k projednání Tisku č. R-56509 na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2120/3, 2120/4, 2126/1 a 2126/3, vše k.ú. Košíře, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s předložením Tisku č. R-56509 na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům parc. č. 2120/3, 2120/4, 2126/1 a 2126/3, vše k.ú. Košíře, obec Praha

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

- 12. k záměru na předložení k projednání tisku č. R-56830 k návrhu na projednání uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 906 podle geometrického plánu označené jako pozemek parc. č. 906/2 a k části pozemku parc. č. 911/1, vše v k. ú. Malá Strana, obec Praha**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s předložením tisku č. R-56830 k projednání Radou a Zastupitelstvem hl. m. Prahy

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

- 13. k návrhu na projednání záměru určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 37 m² k.ú. Bohnice**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na majetkoprávní vypořádání části pozemku parc. č. 850/1, o výměře cca 37 m² k.ú. Bohnice - uznání vlastnického práva z titulu vydržení k pozemku parc. č. 850/1 o výměře cca 37 m², k.ú. Bohnice

II. žádá

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

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

- 14. R-55865 - k návrhu na úplatné nabytí privatizovaného majetku v k.ú. Hradčany**

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a požaduje jej předložit k projednání na některé z následujících jednání s tím, že doporučuje přizvat zástupce MČ Praha 1.

- 15. k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc.č. 1218/56 v k. ú. Běchovice**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1218/56 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 2232 m² v k. ú. Běchovice, obec Praha, zapsaného v KN na LV 719, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábreží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu ve výši 7.905.293,00 Kč, vč. DPH, tj. cca 3.542 Kč/m²

II. žádá

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

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

16. Záměr úplatného nabytí části pozemku parc. č. 523/4 v k.ú. Bohnice, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem úplatného nabytí části pozemku parc.č. 523/4, o výměře 1663 m² v k.ú. Bohnice, ve vlastnictví právnické osoby, který se nalézá pod stavbou veřejné komunikace za cenu znaleckého posudku

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

17. k záměru úplatného nabytí pozemku parc. č. 1257/2, k.ú. Nové Město, z vlastnictví České republiky - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 1257/2, o výměře 55 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Nové Město, obec Praha, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČO 69797111, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 - Nové Město, do vlastnictví hl. m. Prahy

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

18. Návrh na úplatné nabytí staveb a pozemků v k.ú. Ruzyně z vlastnictví ČR – ŘSD s.p. do vlastnictví hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím stavby a to:

- mostní konstrukce přes veřejnou komunikaci Pražský okruh o výměře cca 756 m² nad částí pozemku parc.č. 2754/47

a

s úplatným nabytím pozemků a to:

- parc.č. 2754/60 o výměře 60 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc.č. 2754/61 o výměře 54 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc.č. 2754/62 o výměře 1 645 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc.č. 2754/63 o výměře 978 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc.č. 2754/64 o výměře 83 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc.č. 2754/65 o výměře 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc.č. 2754/66 o výměře 70 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc.č. 2754/67 o výměře 30 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- vše o souhrnné výměře 3 008 m²,

zapsaných na LV 1409, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu: Ředitelství silnic a dálnic s.p., IČO: 65993390, se sídlem: Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha 4 – Krč do vlastnictví hl. m. Prahy

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

19. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2621/31 o výměře cca 92 m² v k.ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje odboru HOM MHMP řešit toto majetkoprávní vypořádání formou pronájmu.

přijat protinávrh, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 3

20. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 29/6 o výměře 33 m² k. ú. Komořany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 29/6 o výměře 33 m² k. ú. Komořany za cenu dle znaleckého posudku pro rok 2026. Znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

II. žádá

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

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

21. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2102/10 o výměře 24 m² v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2102/10 o výměře 24 m² v k.ú. Krč

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

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

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

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

II. žádá

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

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

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

25. Návrh na směnu pozemků mezi společnostmi Kačerov Property Development s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou:

- části pozemku parc.č. 2092/4, o celkové výměře 833 m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaného na LV 1815, dle GP č. 3354-155/2024 potvrzeného jako PGP-3803/2024-101 dne 1.8.2024 (dále jen „GP“) oddělené a nově označené jako pozemek parc.č. 2092/13, o výměře 38 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Krč, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Kačerov Property Development s.r.o., IČO: 03616819, se sídlem: Walterovo náměstí 329/3, 158 00 Praha 5 – Jinonice,

za

- část pozemku parc.č. 3313 o celkové výměře 7 022 m², ostatní plocha, silnice, zapsaného na LV 1757, dle GP oddělené a nově označené jako pozemek parc.č. 3313/2, o výměře 14 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Krč, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy

II. žádá

zajistit zpracování znaleckého posudku a následně předložit k opětovnému projednání výboru

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

26. k záměru na úplatné nabytí id. podílu k pozemku parc. č. 3071/10 v k.ú. Dejvice, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se záměrem úplatného nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 294/1680 k pozemku parc. č. 3071/10 o výměře 197 m² v k.ú. Dejvice, obec Praha, zapsaného v KN na LV 4570 jako ostatní plocha, způsob využití: zeleň, v památkově chráněném území, z vlastnictví fyzické osoby J.K. do vlastnictví hl. m. Prahy
2. se záměrem úplatného nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 147/1680 k pozemku parc. č. 3071/10 o výměře 197 m² v k.ú. Dejvice, obec Praha, zapsaného v KN na LV 4570 jako ostatní plocha, způsob využití: zeleň, v památkově chráněném území, z vlastnictví fyzické osoby Ing. J.K. do vlastnictví hl. m. Prahy
3. se záměrem úplatného nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 60/1680 k pozemku parc. č. 3071/10 o výměře 197 m² v k.ú. Dejvice, obec Praha, zapsaného v KN na LV 4570 jako ostatní plocha, způsob využití: zeleň, v památkově chráněném území, z vlastnictví fyzické osoby Ing. P.Š. do vlastnictví hl. m. Prahy
4. se záměrem úplatného nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 99/1680 k pozemku parc. č. 3071/10 o výměře 197 m² v k.ú. Dejvice, obec Praha, zapsaného v KN na LV 4570 jako ostatní plocha, způsob využití: zeleň, v památkově chráněném území, z vlastnictví společnosti Viagem, a.s., Sokolovská 131/86, 186 00 Praha 8 Karlín, IČO: 04817320, do vlastnictví hl. m. Prahy

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

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

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

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

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

28. Různé

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

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Viktor Mahrik, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

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

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1657
ze dne 20.7.2026

k návrhu na úplatné nabytí podílu o velikosti 7/8 pozemků parc. č. 4183/12, parc. č. 4183/15, parc. č. 4183/16 a parc. č. 4400/649 v k.ú. Modřany z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit návrh na uzavření kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

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-58711
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP